

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Neubau- und Sanierungsprogramm der städtischen Sozialhäuser. Mitteilung über Kostenerhöhungen gem. § 24 Abs. 2 GemHVO in Verbindung mit § 8 Ziffer 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2012  
hier: Neubau Buchholzstr. 14, 51061 Köln (Mülheim)**

### Beschlussorgan

Rat

| Gremium         | Datum      |
|-----------------|------------|
| Bauausschuss    | 10.12.2012 |
| Finanzausschuss | 17.12.2012 |
| Rat             | 18.12.2012 |

### Beschluss:

Der Rat der Stadt Köln nimmt bei dem städtischen Wohnungsbauvorhaben Buchholzstr. 14, 51061 Köln, eine weitere Kostenerhöhung um 195.800 € zur Kenntnis. Bereits im Jahr 2011 wurde dem Rat mit Vorlage 4932/2010 eine Kostenerhöhung von 427.000 € zur Kenntnis gegeben, so dass die gesamte Kostensteigerung der vg. Baumaßnahme 622.800 € beträgt.

Die ursprünglich bewilligten Kosten in Höhe von 1.300.000 € erhöhen sich damit auf 1.922.800 €.

Die Finanzierung der Mehrkosten in Höhe von 195.800 € erfolgt in 2012 durch Umschichtung innerhalb des Teilfinanzplans 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, aufgrund freier Mittel beim nicht weiter verfolgten Bauvorhaben Kyllburger Str. 1-3.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

|   |                               |   |           |     |
|---|-------------------------------|---|-----------|-----|
| <input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b> | Investitionsauszahlungen      |   | 195.800_€ |     |
|   | Zuwendungen/Zuschüsse         | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____     | __% |
| <input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>     | Aufwendungen für die Maßnahme |   | _____€    |     |
|   | Zuwendungen/Zuschüsse         | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____     | __% |

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

|                               |                |
|-------------------------------|----------------|
| a) Personalaufwendungen       | _____€         |
| b) Sachaufwendungen etc.      | _____€         |
| c) bilanzielle Abschreibungen | <u>2.500</u> € |

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

|   |        |
|---|--------|
| a) Erträge                                | _____€ |
| b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten | _____€ |

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| a) Personalaufwendungen  | _____€ |
| b) Sachaufwendungen etc. | _____€ |

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung**

Im Rahmen des Neubau- und Umbauprogramms für städtische Sozialhäuser konnten die Arbeiten zur Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses Buchholzstr. 14, 51061 Köln mit 12 Wohneinheiten zwischenzeitlich - einschließlich der Herrichtung des Außenbereichs - abgeschlossen werden. Die Wohnungen sind mittlerweile bezogen worden.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens wurden insgesamt 1.300.000 € bewilligt. Die Gesamterstellungskosten belaufen sich auf rund 1.922.800 €, so dass neben den bereits am 26.05.2011 nachbewilligten 427.000 € nunmehr weitere 195.800 € investive Auszahlungsermächtigung erforderlich sind.

Das Bauvorhaben gehörte zu den ersten Bauvorhaben zur Umsetzung des Neubau- und Umbauprogramms für städtische Sozialhäuser. Die Planungen und auch die Kostenberechnungen nach DIN 276 wurden in den Jahren 2007 erstellt. Mit der Neubaumaßnahme konnte nach Abbruch des bestehenden Altbaus 2009 begonnen werden.

Die einzelnen Gewerke wurden während der Bauphase nach Baufortschritt unter Beachtung aller Normen zum städtischen Ausschreibungsverfahren ausgeschrieben. Die 2007 geplanten und im unteren Preissegment kalkulierten und geprüften Baukosten konnten im Rahmen der Ausschreibung für die meisten Gewerke auf dem Markt nicht erzielt werden. Nach dem Baukostenindex ergeben sich Kostenerhöhungen im Baugewerbe von jährlich ca. 2,5 % durchschnittlich, die nicht eingeplant werden können.

Außerdem haben zusätzliche bauliche Auflagen und Veränderungen zu Mehrkosten geführt, die zum Zeitpunkt der Planung noch nicht einzubeziehen waren. Im Einzelnen:

- Höhere Auflagen im Bereich des Sicherheitskonzeptes für Abbruch und Neubau
- Anpassung der energetischen Gebäudeausstattung aufgrund Änderung der gesetzlichen Vorschriften (hier: EnEV) und Verteuerung in der technischen Ausrüstung.

- Erheblich höherer Aufwand bei der Gründung des Gebäudes aufgrund einer während der Planungsphase noch nicht erkennbaren geologischen Aufschüttung der tieferen Bodenbeschaffenheit.
- Zwingend erforderliche Überarbeitung der Außenraumplanung, der Zuwege und des Müllabstellplatzes, da ein Müllsammelplatz verschiedener Häuser in der Nachbarschaft ungünstig war (Vermüllung), sowie die Anlage von Mietergärten.
- Anpassung der Honorare nach HOAI an die gestiegenen Gesamtbaukosten.

Die Kostenentwicklung des Bauvorhabens ist in der als Anlage 1 beigefügten Tabelle dargestellt. Für die Finanzstelle 5620-1004-0-5102 – Neubau Wohngebäude Buchholzstr. 14 – liegt eine aktuelle Unterdeckung vor.

Eine frühere Benachrichtigung gemäß § 24 Abs. 2 GemHVO in Verbindung mit § 8 Ziffer 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2012 war nicht möglich, da die Arbeiten zur Herichtung des Außenbereiches und verschiedene Malerarbeiten erst im Herbst 2012 abgeschlossen werden konnten. Zum Zeitpunkt der ersten Nachbewilligung waren noch verschiedene Ausschreibungen durchzuführen, so dass die endgültige Höhe der Mehraufwendungen erst jetzt feststeht.

Die Deckung der Mehrkosten kann durch Umschichtung zwischen den Baumaßnahmen im Teilfinanzplan 1004, Finanzposition 5620.578.5100.7 – Auszahlung für Hochbaumaßnahmen, aus der Finanzstelle 5620-1004-0-5108 – Neubau Wohngebäude Kyllburger Str. 1-3 erfolgen. Die Umsetzung der Wohnungsbaumaßnahme Kyllburger Str. 3 ist im öffentlich geförderten Wohnungsbau aufgrund erheblich angestiegener Bauauflagen und Ausstattungserfordernisse (besondere Vorkehrungen beim Abbruch; Tiefgarage) wirtschaftlich nicht mehr zu vertreten und wird aufgegeben.

#### Begründung der Dringlichkeit:

Das Mehrfamilienwohnhaus ist fertig gestellt und bezogen. Aus diesem Grund ist die gesamte Rechnungslegung und Abwicklung der Baumaßnahme noch in diesem Haushaltsjahr abzuschließen. Eine Vorberatung im Fachausschuss Soziales und Senioren ist nicht zwingend erforderlich, da bei dieser Vorlage die finanziellen Aspekte im Vordergrund stehen. Eine rechtzeitige Fertigstellung der Vorlage zur kurzfristig vorverlegten Sitzung am 29.11.2012 war aufgrund interner Abstimmungsbedarfe leider nicht möglich. Da eine Fristeneinrede vorliegt, wurde die Beratungsfolge entsprechend angepasst.

Anlage