

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau- und Sanierungsprogramm der städtischen Sozialhäuser. Mitteilung über eine Kostenerhöhung gem. § 24 Abs. 2 GemHVO in Verbindung mit § 8 Ziffer 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2012 hier: Neubau Bonner Str. 413, 50968 Köln (Marienburg)

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 Bonner Str. 413, 50968 Köln, eine weitere Kostenerhöhung um 451.000 € zur Kenntnis. Bereits im Jahr 2011 wurde dem Rat mit Vorlage 4932/2010 eine Kostenerhöhung von 285.000 € zur Kenntnis gegeben, so dass die gesamte Kostensteigerung der vg. Baumaßnahme 736.000 € beträgt.

Die ursprünglich bewilligten Kosten in Höhe von 5.600.000 € erhöhen sich damit auf 6.336.000 €.

Die Finanzierung der Mehrkosten in Höhe von 451.000 € 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"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	451.000_€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	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>5.650</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 werden auf dem städtischen Grundstück Bonner Str. 413, 50968 Köln (Marienburg), zur Zeit 44 Wohnungen mit 2.989 m² Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet, die voraussichtlich im Frühjahr 2013 bezugsfertig erstellt 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 im Mai 2010 begonnen werden.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens wurden insgesamt 5.600.000 € bewilligt. Die Gesamterstellungskosten belaufen sich auf rund 6.336.000 €, so dass neben den bereits am 26.05.2011 nachbewilligten 285.000 € nunmehr weitere 451.000 € investive Auszahlungsermächtigung erforderlich sind. Die Überschreitung der Baukosten zu den 2007 ursprünglich kalkulierten Kosten beträgt insgesamt 13,14 %.

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 einzelne 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:

- Auflagen im Bereich des Sicherheitskonzeptes für den Neubau während der Bauausführung.

- Verteuerungen in den technischen und in den energetischen Ausstattungen (Im Ergebnis der Ausschreibungen konnten die kalkulierten Preise nicht gehalten werden).
- Zwingend erforderliche Überarbeitung der Außenraumgestaltung, der Zuwege und des Müllabstellplatzes, sowie die Anlage von Mietergärten und ebenerdigen Abstellräumen im Außenbereich für Rollstuhlfahrer.
- Anpassung der Honorare nach HOAI an die gestiegenen Gesamtbaukosten.

Vergleichsberechnungen der kalkulierten Kosten zu den aktuellen Kosten, sowie Feststellung der Höhe der Überschreitungen/Unterschreitungen in Euro und Prozent sind als Anlage 1 beigefügt. Die Umsetzung der Änderungen des energetischen Versorgungskonzeptes wirkt sich insbesondere auf die Kostengruppe 400 aus; die zwingend erforderliche Überarbeitung der Außenraumgestaltung hat sich auf die Kostengruppe 500 ausgewirkt.

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:

Die restlichen Ausschreibungen sind kurzfristig durchzuführen, um eine Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens im Frühjahr 2013 zu gewährleisten. Die Ausschreibungen ziehen zwingend eine Auftragsvergabe nach sich, die ohne ausreichende finanzielle Ausstattung nicht erfolgen kann. 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