

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Neu- und Sanierungsprogramm der städtischen Sozialhäuser, Kulmbacher Str. 1 + 3, 51103 Köln-Höhenberg**  
**Mitteilung über Kostenerhöhungen gem. § 24 Abs. 2 GemHVO in Verbindung mit § 8 Ziffer 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln**

### Beschlussorgan

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bauausschuss	08.12.2014
Ausschuss Soziales und Senioren	15.12.2014
Finanzausschuss	15.12.2014
Rat	16.12.2014

### Beschluss:

Der Rat nimmt die Kostenerhöhungen des im Rahmen des Neu- und Sanierungsprogramms errichteten Objekts Kulmbacher Str. 1 + 3, 51103 Köln Höhenberg i.H.v. 130.000 € zur Kenntnis.

Die Finanzierung der Mehrauszahlungen erfolgt im Hj. 2014 durch Umschichtung innerhalb des Teilfinanzplans 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 08, Auszahlungen von Baumaßnahmen.

Zur Finanzierung stehen nicht benötigte Auszahlungsermächtigungen bei der Neubaumaßnahmen „Bonner Str. 407-413“ zur Verfügung.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	130.000_€	
	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:** 2015

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>rd. 2.160€</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**Geplante Kosten

Mit Planungsbeschluss vom 18.09.2007 und Baubeschluss Nr. 4925/2007 vom 24.04.2008 wurden der Abbruch zweier Sozialhäuser auf dem städtischen Grundstück Kulmbacher Str. 1 - 3, 51103 Köln Höhenberg sowie die Errichtung einer Wohnanlage im öffentlich geförderten Wohnungsbau zu Kosten von 3.280.000 € beschlossen.

Durch den Beschluss Nr. 4932/2010 wurden dem Rat in seiner Sitzung am 26.05.2011 frühzeitig absehbare Mehrkosten in Höhe von 860.000 € mitgeteilt.

Die bewilligten Gesamtbaukosten belaufen sich somit auf 4.140.000 €.

Bauvorhaben

Die Wohnanlage umfasst 24 barrierefreie Wohnungen (davon vier behindertengerecht) in zwei Bauten auf insgesamt 1.648m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Fertigstellung erfolgte zum 01.12.2013. Das Objekt ist seitdem vollständig belegt und bietet ca. 60 Personen Wohnraum.

Kostenerhöhung

Für verschiedene Bestandteile der Baumaßnahme sind Kostenerhöhungen eingetreten.

- In der ursprünglichen Kostenkalkulation waren Verbrauchsmengenzähler nicht berücksichtigt worden. Hierfür sind Kosten i.H.v. ca. 30.000 € entstanden.
- Aufgrund eines Betrugsversuchs seitens des beauftragten Landschaftsplaners mussten die VOF-Leistungen der Außenraumplanung neu vergeben werden. Der betreffen-

de Landschaftsplaner besaß tatsächlich nicht die erforderlichen Qualifikationen. Die fachgerechte Neuplanung hatte Mehrkosten i.H.v. ca. 20.000 € zur Folge.

- Die baulichen Maßnahmen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) mussten, wie bereits teilweise im Beschluss Nr. 4932/2010 vom 26.05.2011 berücksichtigt, zu unerwartet hohen Preisen vergeben werden.  
Aufgrund dessen sind auch die anrechenbaren Baukosten des Fachplaners gestiegen. Letzteres, sowie erforderliche Umplanungen der Leitungsführung der Heizungen, hat zu einer Kostenerhöhung i.H.v. rd. 56.000 € geführt.
- Durch unvorhersehbar hochpreisige Ausschreibungsergebnisse und Nachträge sind in den Gewerken ebenfalls Kostenerhöhungen angefallen. Diese betreffen vor Allem die Gewerke Sanitär, Außenputz und Landschaftsbau und sind auf die Steigerung des Baukostenindex, hohe Auslastung der Auftragnehmer und daraus folgend relativ hohe Preise, sowie zum Teil überdurchschnittlich hohe Rohstoffkosten (insbesondere Kupfer im Bereich TGA) zurückzuführen. Die Kostenerhöhungen hierfür belaufen sich in Summe auf rd. 24.000 €.

Insgesamt liegt damit eine weitere Kostenerhöhung von ca. 130.000,- € vor. Dies entspricht einer prozentualen Kostenerhöhung von rd. 3% des bewilligten Bauvolumens. Bezogen auf die ursprünglich bewilligte Planung aus 2007 beträgt die Kostensteigerung rd. 30%.

#### Finanzierung

Die erforderlichen investiven Auszahlungsermächtigungen im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 08, Auszahlungen Baumaßnahmen, Finanzstelle 5620-1004-0-5106 – Neubau Kulmbacher Str. 1-3 - in Höhe von 130.000 € können im Rahmen einer Sollumbuchung innerhalb des Teilfinanzplans zur Verfügung gestellt werden. Da in der Neubaumaßnahme „Bonner Str. 407 – 413“ Finanzstelle 5620-1004-0-5101 aufgrund sehr günstiger Ausschreibungsergebnisse nicht alle Mittel benötigt werden, können die im Haushaltsjahr 2014 veranschlagten Mittel in entsprechender Höhe zur Finanzierung herangezogen werden.

#### Zur Dringlichkeit:

Gemäß § 24 Abs. 2 GemHVO NRW ist der Rat in dieser Angelegenheit „unverzüglich“ zu unterrichten. Des Weiteren sieht der Verwaltungsablauf regelmäßig vor, dass für die anstehende Sollverlagerung noch im laufenden Haushaltsjahr eine Ermächtigungsgrundlage in Form eines Beschlusses geschaffen wird.

Wenngleich die Baumaßnahme bereits Ende 2013 abgeschlossen wurde, sind viele Schlussrechnungen erst im Laufe des Jahres 2014 eingegangen; die Bearbeitung ist teilweise erst kürzlich erfolgt. Die Schlussrechnungen zu Architekten- und Planerhonorar (TGA) sowie dem Gewerk Betonwerksteinarbeiten befinden sich derzeit noch in der Prüfung. Es war daher nicht möglich, die Kostenerhöhung zu einem früheren Zeitpunkt mit belastbaren Summen zu beziffern und vorzulegen.

Vor diesem Hintergrund kann die nächste Beratungsfolge nicht abgewartet werden. Das Amt für Wohnungswesen bittet darum, die Vorlage trotz Verfristung zu behandeln.