

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städt. Grundstück Wikingerweg 6, 51061 Köln-Höhenhaus - Mitteilung über Kostenerhöhungen gem. § 24 Abs. 2 GemHVO i.V.m. § 8 Ziffer 7 der Haushaltssatzung 2016/2017 der Stadt Köln

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Soziales und Senioren	01.03.2018
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	05.03.2018
Bauausschuss	12.03.2018
Finanzausschuss	19.03.2018
Rat	20.03.2018

Beschluss:

Der Rat nimmt die Kostenerhöhung des im Rahmen des Neubau- und Sanierungsprogramms errichteten Objektes Wikingerweg 6, 51061 Köln-Höhenhaus, i. H. v. insgesamt rund 305.000 € zur Kenntnis.

Zur Finanzierung des entstandenen Mehrbedarfs standen investive Auszahlungsermächtigungen in entsprechender Höhe zur Verfügung (Haushaltsplan 2016/2017, Haushaltsjahr 2017, Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5620-1004-0-5107 – Neubau Wikingerweg 6).

Für den konsumtiven Mehrbedarf durch Erhöhung der Abschreibung i. H. v. 5.083,33 € für die Haushaltsjahre 2018 ff. sind Mittel in entsprechender Höhe eingeplant (Haushaltsplan 2018, Teilergebnisplan 1004 – Bereitstellung und Beschaffung von Wohnraum, Teilplanzeile 14 – Bilanzielle Abschreibungen).

Die Baumaßnahme ist abgeschlossen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/>	Nein				
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		305.000_€	
		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: 2017

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>5.083,33€</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

Mit Baubeschluss vom 01.03.2013 (Vorlage 2650/2013) wurden der Abbruch des Sozialhauses auf dem städtischen Grundstück Wikingerweg 6, 51061 Köln-Höhenhaus und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im öffentlich geförderten Wohnungsbau beschlossen. Hierfür wurden investive Finanzmittel in Höhe von 2.404.142 € veranschlagt.

Die Gesamtbaukosten für den Standort belaufen sich unter Berücksichtigung der angefallenen Mehrkosten in Höhe von 305.000 € brutto auf insgesamt 2.709.142 € brutto.

Bauprojekt

Das Mehrfamilienhaus umfasst 16 Wohnungen auf insgesamt 1.122 m² Wohnfläche. Im Außenbereich sind 29 Fahrradstellplätze und 44 PKW-Stellplätze entstanden, von denen 28 Stellplätze den bereits fertig gestellten Wohnhäusern Wikingerweg 10-14 zugeordnet werden. Zudem ist in den Außenanlagen ein Spielplatz errichtet worden. Das Bauvorhaben wurde am 01.04.2017 fertig gestellt.

Erläuterung der Kostenerhöhung*Abweichung von den Kostenermittlungen nach DIN 276*

Im Zuge der Planung des Vorhabens und der Erstellung der Kostenermittlungen nach DIN 276 wurde eine sorgfältige Marktanalyse durch das beauftragte Architekturbüro durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Vergaben auf dem Markt herrschte allerdings eine vergleichbar gute Konjunktur für zahlreiche Gewerke, so dass einige Firmen einen unerwartet hohen Angebotspreis abgeben konnten, der aufgrund der ursprünglichen Annahmen in der Kostenrechnung anders gelistet war. Nach Submission aller Gewerke im Rahmen der öffentlichen Ausschreibungen war zum Teil ein erheblicher Anstieg des Preisniveaus zu verzeichnen. Hierdurch entstanden Mehrkosten von rund 67.000 €

Nachträge, Mehrungen

- Bei den Putzarbeiten wurden aufgrund von Anpassungen an Bauteile wie Fenster und Zargen Zulagen für Gipsputz (Putzmehrdicken) erforderlich. Der Nachtrag beläuft sich auf ca. 11.000 €
- Die Kostenerhöhungen für die notwendige druckwasserdichte Durchführungen der Grundleitungen durch die Bodenplatte sowie eine geänderte Ausführung der Pumpensümpfe im Zuge der Rohbauarbeiten beliefen sich auf rund 17.000 €.

Zusätzliche Maßnahmen

- In Folge von Niederschlagswasser in der Baugrube und den vorgefundenen schlechten Bodenverhältnissen gestaltete sich die Ausführung der Bodenplatte und des Kellers besonders aufwendig. Im Rahmen der Bauumsetzung wurden hier wegen der entstandenen Verformung des Trägerbohlenwandverbaus umgehende Sofortmaßnahmen zur Sicherung der Baugrube erforderlich. Die in diesem Zusammenhang beantragten Mehrkosten betragen insgesamt ca. 54.000 €.
- Beim Bau des Mehrfamilienhauses Wikingerweg 10-14 (Baufertigstellung 2011) wurde die Herrichtung der dort geplanten Stellplätze zeitlich verschoben, um diese auf einer gemeinsam zu nutzenden Fläche mit den Stellplätzen für den Wikingerweg 6 zu einem späteren Zeitpunkt zu realisieren. Die eingesparten Gelder wurden damals in den TFP 1004 zurückgeführt.

Aufgrund der relativ langen Zeitschiene zwischen der Errichtung des Wikingerwegs 10-14 und der Planung für den Wikingerweg 6 geriet diese Absprache versehentlich in Vergessenheit, so dass die hierfür anfallenden Kosten nicht in die Kostenberechnung für den Wikingerweg 6 und somit auch nicht in den Baubeschluss mit einfließen. Erst im Zuge der Ausführungsplanung wurden die Parkplätze wieder thematisiert und baulich umgesetzt. Insgesamt entstanden 44 Stellplätze, hiervon 16 Stellplätze für den Wikingerweg 6. Die Herrichtung der 28 zusätzlichen Stellplätze für den Wikingerweg 10-14 führten zu zusätzlichen Kosten von rund 110.000 €.

Baunebenkosten

Die Erstellung der Kostenermittlungen gem. DIN 276 erfolgte in 2012 bzw. Anfang 2013. Im Rahmen der vorgenannten Kostenerhöhungen bei einzelnen Gewerken erhöhten sich hierdurch bedingt die anrechenbaren Baukosten gemäß der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) und somit auch die Ausgaben für die Honorare der Architekten und Fachplaner; der Mehrkostenanteil beträgt rund 46.000 €.

Finanzierung

Zur Finanzierung des entstandenen Mehrbedarfs standen investive Auszahlungsermächtigungen in entsprechender Höhe zur Verfügung (Haushaltsplan 2016/2017, Haushaltsjahr 2017, Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5620-1004-0-5107 – Neubau Wikingerweg 6).