

Haushaltsrechtliche Unterrichtung des Rates öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Integrationsrat	18.08.2020
Ausschuss Soziales und Senioren	20.08.2020
Bauausschuss	31.08.2020
Bezirksvertretung 7 (Porz)	01.09.2020
Finanzausschuss	07.09.2020
Rat	10.09.2020

Errichtung einer Unterkunft für Geflüchtete auf dem städtischen Grundstück Aloys-Boecker-Straße 4, 51147 Köln-Lind - Haushaltsrechtliche Unterrichtung gem. § 25 I Nr. 2 KomHVO i. V. m. § 8 Ziffer 7 der Haushaltssatzung

Für die Errichtung der Unterkunft Aloys-Boecker-Straße 4 in 51147 Köln-Lind wurden investive Finanzmittel in Höhe von 7.239.936 € brutto veranschlagt.
Der tatsächliche Bedarf investiver Mittel für diesen Standort beläuft sich unter Berücksichtigung der angefallenen Mehrkosten in Höhe von rund 829.000 € brutto auf insgesamt rund 8.069.000 € brutto.

Begründung

Mit den Vorlagen 3114/2016 und 4008/2016 wurde Ende 2016 die Errichtung mehrerer Flüchtlingsunterkünfte in Form mobiler Wohneinheiten bzw. Systembauten beschlossen.
Eine dieser Unterkünfte entstand auf dem städtischen Grundstück Aloys-Boecker-Straße 4, 51147 Köln-Lind, Gemarkung Lind, Flur 4, Flurstücke 21/1, 22, 23, 205, 215, 213.

Bauprojekt

Die in Form mobiler Wohneinheiten errichtete Unterkunft dient der Unterbringung von Geflüchteten und umfasst 50 abgeschlossene Nutzungseinheiten.
Nach den Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Geflüchteten soll die Unterbringung dem Charakter von abgeschlossenen Wohnungen entsprechen. Die Unterkunft wurde dementsprechend, quasi als Weiterentwicklung zu vormals errichteten vergleichbaren Anlagen, so geplant und hergerichtet, dass jede Nutzungseinheit über mindestens ein eigenes Bad und eine eigene Küche verfügt. Im Außenbereich wurden Aufenthaltsflächen mit Spielmöglichkeiten für die Bewohner geschaffen. Das Objekt wurde im September 2018 fertiggestellt und bezogen.

Erläuterung zur Kostenerhöhung

Die Mehrkosten für das Bauprojekt Aloys-Boecker-Straße 4 betragen insgesamt rund 829.000 € brutto. Im Wesentlichen führten bei diesem Bauprojekt folgende Faktoren zur Kostenerhöhung:

A) Differenz zwischen Kostenannahme und Kostenberechnung

Die im Baubeschluss 3114/2016 angegebene Bausumme wurde anhand von Kosten-Pauschalen geschätzt. Die zugrundeliegenden Kosten-Pauschalen waren von der Verwaltung im Herbst 2016 anhand vorangegangener Bauprojekte ermittelt worden, um eine Budgetplanung für mehrere vergleichbare Projekte aufzustellen. Auf dieser Budgetplanung fußend, wurde im Rahmen der Flächenvorlagen 3114 und 4008/2016 die Umsetzung von 8 Bauprojekten zur temporären Flüchtlingsunterbringung beschlossen. Hierunter fiel auch die Aloys-Boecker-Straße 4.

Die Verwendung derartiger Kostenpauschalen bietet nicht die kalkulatorische Präzision, die bei Baubeschlüssen üblich ist. Normalerweise werden vorab Kostenberechnungen durch Architekturbüros erstellt, die dann Eingang in die Beschlussvorlage finden. Aus Gründen der Gefahrenabwehr war es jedoch in 2016 nicht möglich, derartige Ergebnisse abzuwarten. Es sollte eine zügige Entscheidung über Standorte und Bauarten gefällt werden. Dementsprechend ging man bei der Budget-Planung von investiven Auszahlungen in Höhe von 7.239.936 € brutto aus.

Aus diesen Umständen ergibt sich, dass sich allein schon aus der im weiteren Verlauf eines jeden Bauprojektes zu erstellenden, präziseren Kostenberechnung eine Kostensteigerung ergeben kann. Diese Steigerung ist lediglich dem Umstand geschuldet, dass die Kosten im Baubeschluss zu gering angegeben waren.

Hinzu kommen noch diverse Planungsänderungen, die im Nachgang vorgenommen wurden, sich aber erst im Rahmen der Kostenberechnung kalkulatorisch niedergeschlagen haben. Diese Planungsänderungen sind Umständen geschuldet, die im Zeitpunkt der Baubeschlussfassung noch nicht absehbar waren:

1. Bei der seinerzeitigen Einbringung der Flächenvorlage 3114/2016 ging die Verwaltung davon aus, dass die Gebäude mit zentralen Bädern ausgestattet werden. Dies sollte einerseits die Kosten minimieren und andererseits die Unterbringungskapazität erhöhen. Im Zuge der weitergehenden Planungen setzte sich jedoch die Erkenntnis durch, dass auch in Containeranlagen vollständig abgeschlossene Nutzungseinheiten zu favorisieren sind. Der hierbei entstehende Gewinn an Wohnqualität ermöglicht eine angemessene Unterbringung der Familien auch für einen mittelfristigen Zeitraum.
2. Um beim Betrieb der Anlage weniger kostenintensives Sicherheitspersonal für den Brandschutz einsetzen zu müssen, wurden die baulichen brandschutztechnischen Anforderungen erhöht.
3. Aufgrund der hohen Schallimmissionen musste noch ein zusätzliches Schallgutachten erstellt werden. Im Ergebnis führte dies dazu, dass u. a. die Fenster mit einer höheren Schallschutzklasse ausgestattet werden mussten.

Der im Zuge dieser Planungsänderungen korrigierte Kostenrahmen schloss mit einem Ergebnis von 7.387.651,02 € brutto ab. Nachdem die Planungen zu dem Projekt weiter fortgeschritten waren, erstellte das beauftragte Planungsbüro sodann im Rahmen der Leistungsphase 3 nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) eine Kostenberechnung, die wiederum 7.671.335,40 € brutto als Gesamtkosten auswies.

Dieser Betrag wäre normalerweise für eine Baubeschluss-Vorlage maßgeblich gewesen.

Die Differenz aus der oben beschriebenen verwaltungsinternen Budget-Planung und der Kostenberechnung des Planungsbüros liegt bei rund 431.000 € brutto.

B) Baukosten

Submissionsergebnisse:

Zum Zeitpunkt der Vergaben herrschte auf dem Markt sowohl für zahlreiche Gewerke als auch für die Container-Unternehmen eine vergleichbar gute Konjunktur, so dass einige Firmen einen unerwartet hohen Angebotspreis abgeben konnten.

Nach Submission der einzelnen Lose im Rahmen der öffentlichen Ausschreibungen ergaben sich somit Abweichungen zur Kostenberechnung. Diese Abweichung nach oben lag bei rund 435.000 € brutto.

Nachträge:

Im Bereich Tiefbau- und Erschließungsarbeiten waren zwei Nachträge erforderlich. Hierbei handelte es sich um folgende notwendigen Maßnahmen:

- Erstellen einer Bodenanalyse, die vor Entsorgung des Bodens unabdingbar war.
- Einbringen einer Rückstausicherung für die Erschließung der Abwasserleitungen.

Im Gewerk Elektro mussten noch zusätzliche Leitungen beauftragt werden, um für die Bewohner der Unterkunft eine ausreichende Stromversorgung zu gewährleisten.

Ferner wurde im Außenbereich ein zusätzlicher Raucherpflanzbehälter aufgestellt.

Das Auftragsvolumen für Nachträge beläuft sich auf rund 58.000 € brutto.

C) Kostenminderungen

Aus den unter A) und B) beschriebenen Kostenerhöhungen ergibt sich eine Gesamt-Auftragssumme von 8.164.000 € brutto. Die tatsächlichen Gesamt-Baukosten liegen wiederum etwas darunter, nämlich bei rund 8.069.000 € brutto. Dies hängt damit zusammen, dass die Schlussrechnung jedes einzelnen Gewerkes auf der Basis tatsächlich erbrachter Leistung erfolgt, indem Massen und Aufmaße nachträglich festgestellt werden. Insbesondere sind auch die Baunebenkosten geringer ausgefallen, als im Rahmen der Kostenberechnung ausgewiesen.

Die Kostenminderung gegenüber der Gesamt-Auftragssumme liegt bei rund 95.000 € brutto.

D) Zusammenfassung

Die Gesamtbaukosten der Unterkunft in der Aloys-Boecker-Straße 4 betragen unter Berücksichtigung der geschätzten Mehrkosten in Höhe von rund 829.000 € brutto nunmehr rund 8.069.000 € brutto.

Finanzierung

Bislang wurden für das Projekt 8.053.744,36 € investiv ausgezahlt. Mit den verbleibenden Auszahlungen von rund 15.000 € ist noch im laufenden Haushaltsjahr zu rechnen.

Zur Finanzierung dieser noch erforderlichen investiven Auszahlungen im Haushaltsjahr 2020 stehen im Haushaltsplan 2020/21 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-7-5187, Containeranlage Aloys-Boecker-Straße, entsprechende Mittel zur Verfügung.

Im gleichen Teilergebnisplan (inkl. Mittelfristplanung) steht für die Finanzierung der zusätzlichen bilanziellen Abschreibungen in Höhe von rund 41.450 € in Teilplanzeile 14 – Bilanzielle Abschreibungen eine jährliche Aufwandsermächtigung in entsprechender Höhe bereit.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsplan 1:10000
- Anlage 2: Lageplan 1:2000
- Anlage 3: Schrägluftbild 2018
- Anlage 4: Beispielbild eines Blocks
- Anlage 5: Beispiel-Grundriss Haus 3 EG
- Anlage 6: Beispiel-Grundriss Haus 3 OG

Gez. Reker