

Haushaltsrechtliche Unterrichtung des Rates öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	18.11.2021
Bauausschuss	29.11.2021
Finanzausschuss	06.12.2021
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	09.12.2021
Unterausschuss Wohnen	09.12.2021
Rat	14.12.2021
Integrationsrat	11.01.2022

Errichtung einer Unterkunft für Geflüchtete auf dem städtischen Grundstück Neusser Landstraße 117, 50769 Köln-Fühligen - Haushaltsrechtliche Unterrichtung gem. § 25 I Nr. 2 KomHVO i. V. m. § 8 Ziffer 7 der Haushaltssatzung

Der Rat nimmt die Kostenerhöhung für die Maßnahme „Errichtung der Unterkunft Neusser Landstraße 117 in 50769 Köln-Fühligen“ über 1.026.000 € brutto zur Kenntnis. Die Gesamtkosten betragen nunmehr 9.393.000 € brutto statt bisher 8.366.904 €.

Begründung

Mit den Vorlagen 3114/2016, 4008/2016 sowie 4157/2016 wurde Ende 2016 die Errichtung mehrerer Flüchtlingsunterkünfte in Form mobiler Wohneinheiten bzw. Systembauten beschlossen.

Eine dieser Unterkünfte entstand auf dem städtischen Grundstück Neusser Landstraße 117, 50769 Köln-Fühligen, Gemarkung Worringen, Flur 49, Flurstücke 2398, 172.

Bauprojekt

Die in Form von Systembauten errichtete Unterkunft dient der Unterbringung von Geflüchteten und umfasst 64 abgeschlossene Nutzungseinheiten.

Nach den Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Geflüchteten soll die Unterbringung dem Charakter von abgeschlossenen Wohnungen entsprechen. Die Unterkunft wurde dementsprechend in 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*innen geschaffen.

Das Objekt wurde im September 2019 fertiggestellt und Anfang Oktober 2019 bezogen.

Grundsätzlich fertigt die Verwaltung unverzüglich eine entsprechende Mitteilung über eine Kostenerhöhung von mehr als 10% der im Baubeschluss genannten Investitionssumme an den Rat. Dies setzt

voraus, dass die entsprechenden Mehrkosten belastbar beziffert werden können. Dies war jedoch im vorliegenden Bauprojekt Neusser Landstr. 117, aufgrund etlicher ausstehender Nachtragsunterlagen und Abschlagsrechnungen eines Auftragnehmers, erst jetzt nach gestellter Schlussrechnung möglich.

Erläuterung zur Kostenerhöhung

Die Mehrkosten für das Bauprojekt Neusser Landstraße 117 betragen insgesamt rund 1.026.000 € brutto. Im Wesentlichen führten bei diesem Bauprojekt folgende Faktoren zur Kostenerhöhung:

A) Differenz zwischen Kostenannahme und Kostenberechnung

Die im Baubeschluss 4157/2016 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, 4008 sowie 4157/2016 die Umsetzung von 8 Bauprojekten zur temporären Unterbringung von Geflüchteten beschlossen. Hierunter fiel auch die Neusser Landstraße 117.

Derartige Kostenpauschalen bieten allerdings keine kalkulatorische Präzision. Üblicherweise werden vorab Kostenberechnungen durch Architekturbüros erstellt, die dann Eingang in die Beschlussvorlage für den Baubeschluss 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 8.366.904 € brutto aus.

Hieraus ergibt sich mit Vorliegen der für jedes Bauprojekt zu erstellenden, präziseren Kostenberechnung eine Kostenabweichung.

Nachdem die Planungen zu dem Projekt weiter fortgeschritten waren, erstellte das beauftragte Planungsbüro im Rahmen der Leistungsphase 3 nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) eine Kostenberechnung, die 8.923.295,88 € brutto als Gesamtkosten auswies.

Für die üblicherweise nach Vorliegen der Kostenberechnung zu fertigende Baubeschluss-Vorlage wäre dieser Betrag maßgeblich gewesen.

Die Differenz aus der oben beschriebenen verwaltungsinternen Budget-Planung und der Kostenberechnung des Planungsbüros liegt bei rund 556.000 € brutto.

B) Baukosten

Submissionsergebnisse:

Zum Zeitpunkt der Vergaben herrschte auf dem Markt sowohl für zahlreiche Gewerke als auch für die Systembau-Unternehmen eine vergleichbar gute Konjunktur, so dass einige Firmen einen unerwartet hohen Angebotspreis abgeben konnten. Erfreulicherweise konnte jedoch bei den Außenanlagen und den Erschließungskosten unerwartet ein niedrigerer Angebotspreis erzielt werden.

Nach Submission der einzelnen Lose im Rahmen der öffentlichen Ausschreibungen ergaben sich somit Abweichungen zur Kostenberechnung. Diese Abweichung nach oben lag bei rund 363.000 € brutto.

Nachträge:

Im Bereich Systembau, Tiefbau, Elektro und Außenanlagen waren diverse Nachträge erforderlich. Hierbei handelte es sich größtenteils um folgende notwendige Maßnahmen:

- Systembau: 176.319 €
 - Planungsanpassung der Versorgungs- und Entwässerungsleitungen
 - Zwischenlagerung der Module aufgrund Verzögerungen bei bauseits zu erbringenden Leistungen
 - Generatorkosten zur Gebäudebeheizung aufgrund fehlendem Baustrom

- Tiefbau: 82.640 €
 - Entfernung der Krautschicht
 - Anschluss an den öffentlichen Kanal
 - Diverse Schotterauffüllungen entlang des Gebäudes
 - Umlegung der Elektroversorgungsleitungen
- Elektro: 10.762 €
 - Mehrmengen aufgrund geänderter Ausführungsplanung
- Außenanlagen: 75.306 €
 - Einbau von Wasserbausteinen an Anlaufstellen der Entwässerungsrinnen inkl. Gründung zur Verhinderung von Böschungsschäden
 - Einbau einer Noppenbahn zum Fassadenschutz
 - Anpassung der Fahrradabstellständer auf zweiseitige Nutzung
- Sonstiges: 2.567 €
 - archäologische Begutachtung durch Römisch-Germanisches-Museum

Das Auftragsvolumen für Nachträge beläuft sich auf rund 348.000 € brutto.

C) Kostenminderungen

Aus den unter A) und B) beschriebenen Kostenerhöhungen ergibt sich eine Gesamt-Auftragssumme von 9.634.000 € brutto. Die tatsächlichen Gesamt-Baukosten liegen wiederum etwas darunter, namentlich bei rund 9.393.000 € 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.

Die Kostenminderung gegenüber der Gesamt-Auftragssumme liegt bei rund 241.000 € brutto.

D) Zusammenfassung

Die Gesamtbaukosten der Unterkunft in der Neusser Landstraße 117 betragen unter Berücksichtigung der Mehrkosten in Höhe von rund 1.026.000 € brutto nunmehr rund 9.393.000 € brutto.

Finanzierung

Bislang wurden für das Projekt 9.318.970,83 € investiv ausgezahlt. Mit den verbleibenden Auszahlungen von rund 74.000 € ist noch im laufenden Haushaltsjahr zu rechnen.

Zur Finanzierung dieser noch erforderlichen investiven Auszahlungen im Haushaltsjahr 2021 stehen im Haushaltsplan 2020/21 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-6-5191, Systembau Neusser Landstraße, entsprechende Mittel zur Verfügung.

Im gleichen Teilergebnisplan (inkl. Mittelfristplanung) steht für die Finanzierung der zusätzlichen bilanziellen Abschreibungen in Höhe von rund 51.300 € in Teilplanzeile 14 – Bilanzielle Abschreibungen eine jährliche Aufwandsermächtigung in entsprechender Höhe bereit.

Anlagen

- Anlage 1 – Übersichtsplan
- Anlage 2 – Lageplan
- Anlage 3 – Luftbild
- Anlage 4 – Beispielbild
- Anlage 5 – Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 6 – Grundriss Obergeschoss