

Beschlussvorlage 2831/2021

Aufgabe der städtischen Flüchtlingsunterkunft Weißdornweg 21, 21 a-c, 50996 Köln-Rondorf und Versetzung der modularen Gebäude zum städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden

Hinweise des Amtes für Wohnungswesen zur Stellungnahme 14, RPA-Nr.: 2021/0729, Anlage 11

Die weitere Verwendung des vierten Baukörpers, der nicht an den neuen Standort Potsdamer Str. umgesetzt werden kann, wurde insoweit im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung nicht berücksichtigt, da bei Übernahme des Moduls durch den Auftragnehmer hierfür keine weiteren Kosten anfallen würden.

Die Verwaltung entwickelt jedoch aktuell eine Möglichkeit, den verbleibenden Systembau an einen planungsrechtlich bereits vorgeprüften Standort für eine weitere soziale Nutzung zu versetzen. Die erforderlichen Abstimmungen hierzu laufen und lassen bislang auf eine positive Realisierungsperspektive hoffen:

Sobald hier ein entsprechender Bearbeitungsstand erreicht ist, wird die Verwaltung über die Ergebnisse berichten.

Bei den eingereichten Unterlagen zum Projekt handelt es sich insbesondere um das Angebot des Totalunternehmers, das auch vergaberechtlich-vorgeprüft wurde. Danach bestehen keine Bedenken gegen die Beauftragung. Eine Kostenberechnung gemäß DIN 276 liegt für das Projekt nicht vor, da keine Entwurfsplanung beauftragt wurde. Eine solche liegt lediglich für den ursprünglich vorgesehen konventionellen Bau vor, auf deren Grundlage der Baubeschluss 1898/2020 eingeholt wurde. Vor Beschluss der aktuellen Vorlage 2831/2021 kann die Verwaltung die weiteren Planungen, die Gegenstand des Angebotes des Totalunternehmers sind, nicht beauftragen.

Für die nunmehr beabsichtigte Versetzung der Systembauten hat die Verwaltung eine Machbarkeitsstudie erstellt sowie die technischen, planungs- und bauordnungsrechtlichen Gelin- gungsbedingungen abgeklärt. Auf dieser Grundlage wurde das Projekt neu aufgesetzt und ein entsprechendes Angebot für eine Realisierung durch den Totalunternehmer eingeholt. Ange- sichts des sehr engen Gelegenheitsfensters, in dem eine nahtlose Versetzung der System- bauten nur möglich ist, war eine andere Vorgehensweise nicht möglich. Insofern kann zum jetzigen Zeitpunkt auch keine Kostenberechnung vorgelegt werden, sondern lediglich das zwischenzeitlich eingegangene Angebot.

Der angegebene investive Finanzbedarf i.H.v. 330.000 € für Planung und Realisierung der Außenanlagen wurde aus der bisherigen Planung für den konventionellen Bau übernommen, da eine Überarbeitung der Planung für den Außenbereich noch nicht vorliegt. Die ursprüngliche Planung beinhaltete unter anderem die Errichtung einer zusätzlichen barrierefreien Rampe im hinteren Spielbereich, einer zusätzlichen Tischtennisplatte sowie einer Einhausung für Rollstühle und Kinderwagen. Neben der Neuschaffung von 28 Fahrradabstellplätzen waren auch zusätzliche Bepflanzungen vorgesehen. Details sind im Baubeschluss 1898/2020 für den konventionellen Bau ersichtlich. Mit Versetzung der Systembauten muss diese Planung zwar nochmal überarbeitet werden, die Umsetzung der vorgenannten Leistungen ist grundsätzlich auch für den Systembau vorgesehen.

Die Kostenschätzung für bauseitig zu erbringende Planungs- und Erschließungsleistungen fußt auf Berechnungen des Fachamtes. Kosten für erforderliche Leistungen der Bauüberwachung wurden dabei auf Basis der HOAI ermittelt. Für weitere Positionen wurden Daten aus anderen Projekten herangezogen. Für die Eventual- bzw. Risikopositionen wurden insbesondere Kosten für mögliche Auflagen der Baugenehmigung ermittelt, so z.B. für eine ggf. erforderliche Brandmeldeanlage.