

Haushaltsrechtliche Unterrichtung des Rates öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Unterausschuss Wohnen	07.02.2022
Integrationsrat	08.02.2022
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	10.02.2022
Bauausschuss	07.03.2022
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	07.03.2022
Finanzausschuss	14.03.2022
Rat	17.03.2022

Neubau von vier Mehrfamilienhäusern im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den städtischen Grundstücken Pater-Prinz-Weg 13-16, 50997 Köln-Rondorf - Haushaltsrechtliche Unterrichtung gem. § 25 I Nr. 2 KomHVO i. V. m. § 12 der Haushaltssatzung

Der Rat nimmt die Kostenerhöhung für die Maßnahme „Neubau von vier Mehrfamilienhäusern im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den städtischen Grundstücken Pater-Prinz-Weg 13-16 in 50997 Köln-Rondorf“ von rd. 968.000 € brutto zur Kenntnis. Die Gesamtkosten betragen nunmehr rd. 4.813.000 € brutto statt bisher 3.844.605,95 €.

Begründung

Mit der Vorlage 2961/2018 wurde am 22.11.2018 die Errichtung von vier Mehrfamilienhäusern im öffentlich geförderten Wohnungsbau in konventioneller Bauweise beschlossen. Diese vier Mehrfamilienhäuser entstehen derzeit auf den städtischen Grundstücken Pater-Prinz-Weg 13-16 in 50997 Köln-Rondorf, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 6, Flurstücke 266, 267, 282, 283.

Bauprojekt

Auf jedem der vier Flurstücke wird ein freistehender Baukörper in zweigeschossiger konventioneller Bauweise mit ausgebautem Satteldach und Keller errichtet. Insgesamt entstehen auf jeweils drei Wohnebenen 14 barrierefreie abgeschlossene Wohneinheiten (Zwei- bis Vierzimmerwohnungen) mit einer Gesamtwohnfläche von 956,53 m². Im Außenbereich werden neben ausreichend PKW- und Fahrradabstellplätzen vor zwei Häusern kleine Spielplätze mit Sandkästen, Spielgeräten und Sitzmöglichkeiten für die Mieter*innen zur Verfügung stehen.

Nach dem Baubeginn im Januar 2021 sind bereits die vier Rohbauten fertiggestellt worden und die Dach-, Fassaden- sowie Innenausbauarbeiten werden aktuell durchgeführt. Die Gesamtfertigstellung sowie Bezugsfertigkeit der vier Häuser wird im Oktober 2022 erwartet.

Grundsätzlich fertigt die Verwaltung unverzüglich eine entsprechende Mitteilung über eine Kostener-

höhung von mehr als 10% der im Baubeschluss genannten Investitionssumme an den Rat. Dies setzt voraus, dass die entsprechenden Mehrkosten belastbar beziffert werden können. Durch den Abschluss aller Vergabeverfahren sowie nach Beauftragung sämtlicher Gewerke ist es der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt möglich, eine fundierte Mitteilung über die Kostenerhöhungen in die politischen Gremien einzubringen.

Erläuterung zur Kostenerhöhung

Die zu erwartenden Mehrkosten für das Bauprojekt Pater-Prinz-Weg 13-16 betragen insgesamt rund 968.000 € brutto. Im Wesentlichen führten bei diesem Bauprojekt folgende Faktoren zur Kostenerhöhung:

A) Baukosten

Submissionsergebnisse:

Zur Zeit der Baubeschluss-Erstellung wurde mit Gesamtkosten in Höhe von 3,84 Mio. € brutto gerechnet. Dieser Kostenwert beruhte auf einer Kostenberechnung zum Stichtag 24.05.2018. Die reinen Baukosten machten dabei einen Anteil von rund 3,02 Mio. € aus.

Die maßgeblichen Bau-Aufträge wurden allerdings erst sukzessive ab Ende 2020 zu den dann aktuell marktüblichen Preisen vergeben. Da zurzeit eine erhöhte Inflation herrscht und es insbesondere auf dem Baustoffmarkt zu Verknappungen kommt, steigt das Preisniveau im Baubereich stark an. Laut allgemeinem Baupreisindex lag im 1. Quartal 2021, zum Durchschnittszeitpunkt aller Submissionen, das Preisniveau um rd. 13,5 % über dem Indexwert aus dem IV. Quartal 2017.

Nach Submission der einzelnen Lose aller 19 VOB-Gewerke im Rahmen der öffentlichen Ausschreibungen ergaben sich somit Abweichungen zur Kostenberechnung aus dem Jahre 2018. Diese Abweichung nach oben lag bei rund 860.000 € brutto.

Nachträge:

Im Bereich Erd- und Rohbauarbeiten sind bislang diverse Nachträge erforderlich geworden. Die Gründe dafür waren im Wesentlichen:

- Der vorhandene Regenwasserkanal im Pater-Prinz-Weg ist lediglich für die Ableitung des Oberflächenwassers der Straße vorgesehen. Nach Vorgabe der Stadtentwässerungsbetriebe ist die Versickerung von Oberflächenwasser der Grundstücke durch den zusätzlich erforderlichen Einbau von Versickerungsrigolen auf dem eigenen Grundstück zu gewährleisten.
- Zur Vermeidung von Bauzeitenverzögerungen durch Lieferschwierigkeiten bei Balkonvollfertigteilen wurde einer Ausführungsänderung zu Halbfertigteilen zugestimmt.
- Für die mobile Versorgung der Baustelle mit Baustrom und Bauwasser bis zur verzögerten Erschließung der Straße durch die RheinEnergie AG sind Mehrkosten angefallen. Aufgrund der Entfernung von 200 bis 500 Meter zum nächsten Bauwasser- und Baustromanschluss bestand für den Auftragnehmer keine wirtschaftliche Möglichkeit zur Errichtung der entsprechenden Anschlüsse.

Das Auftragsvolumen der geprüften neun Nachträge beläuft sich auf rund 108.000 € brutto.

Durch die in den Submissionsergebnissen sowie in erforderlichen Nachträgen begründeten Kostenerhöhungen ergibt sich eine neue Gesamt-Auftragssumme von 4.812.741 € brutto.

B) Zusammenfassung

Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Projektes Pater-Prinz-Weg 13-16 betragen unter Berücksichtigung der oben genannten Mehrkosten in Höhe von rund 968.000 € brutto nunmehr rund 4.813.000 € brutto.

Finanzierung

Bislang wurden für das Projekt 1.938.725 € investiv ausgezahlt. Mit den verbleibenden Auszahlungen in Höhe von rund 2.774.000 € ist im laufenden Haushaltsjahr zu rechnen. Die restliche Summe in Höhe von 100.000 € wird im Haushaltsjahr 2023 erwartet.

Zur Finanzierung dieser noch erforderlichen investiven Auszahlungen im Haushaltsjahr 2022 stehen im Haushaltsplan 2022 im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-2-5172, Pater-Prinz-Weg, Mittel i. H. v. 280.000 € zur Verfügung. Die Mittel zur Finanzierung der restlichen Auszahlungen i. H. v. 2.494.000 € im Haushaltsjahr 2022 werden durch Umschichtung von der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 – Flüchtlings-WH (Programmbudget) innerhalb des Budgets von 56 zur Verfügung gestellt. Die erforderlichen investiven Auszahlungen im Haushaltsjahr 2023 werden im Haushaltsaufstellungsprozess 2023 entsprechend berücksichtigt. Das Dezernat V wird im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2023 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, ggf. durch Umschichtungen, vorsehen.

Im gleichen Teilergebnisplan (inkl. Mittelfristplanung) steht für die Finanzierung der zusätzlichen bilanziellen Abschreibungen in Höhe von rund 16.100 € in Teilplanzeile 14 – Bilanzielle Abschreibungen eine jährliche Aufwandsermächtigung in entsprechender Höhe bereit.

Anlagen

Gez. Reker