



Dezernat, Dienststelle
I/372/2

Haushaltsrechtliche Unterrichtung des Rates öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Gesundheitsausschuss	07.03.2023
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	13.03.2023
Bauausschuss	13.03.2023
Finanzausschuss	20.03.2023
Rat	23.03.2023

Erweiterung der Feuer- und Rettungswache 9 in Köln Mülheim hier: Mitteilung über eine Kostenerhöhung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 KomHVO NRW i.V.m. § 12 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für die Haushaltsjahre 2023 und 2024

Der Rat nimmt die Erhöhung der Investitionsauszahlungen für die Erweiterung der Feuer- und Rettungswache 9 in Köln Mülheim (Vorlagen-Nr. [3333/2018](#)) über 3.785.798 € zur Kenntnis. Die Gesamtkosten betragen nunmehr 12.820.210 € statt bisher 9.034.412 € (siehe Anlage 1).

Für die Finanzierung der zusätzlich notwendigen Auszahlung in Höhe von 3.785.798 € steht im Haushaltsplan 2023/2024 in den Haushaltsjahren 2023 (2.000.000 €) und 2024 (1.785.798 €) im Teilfinanzplan der Berufsfeuerwehr, Amt für Feuerschutz, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz in der Produktgruppe 0212 – Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst in der Teilplanzeile 8 – Auszahlungen für Baumaßnahmen bei der Finanzstelle 3701-0212-9-5500 – Erweiterung FW 9 eine entsprechende Auszahlungsermächtigung zur Verfügung.

Im gleichen Teilergebnisplan (inkl. Mittelfristplanung) steht für die Finanzierung der zusätzlichen bilanziellen Abschreibungen in Höhe von 75.716 € in der Teilplanzeile 14 – Bilanzielle Abschreibungen eine jährliche Aufwandsermächtigung in entsprechender Höhe zur Verfügung.

I. Ausgangslage

Die Feuer- und Rettungswache 9 wurde im Jahr 1924 für eine tägliche Wachstärke von 6 Mitarbeitern errichtet und in den Jahren 1962 und 1992 um je zwei Fahrzeugstellplätze erweitert. Eine Erweiterung der Sozialräume (Spindräume, Aufenthaltsräume, Waschräume usw.) erfolgte jedoch nicht.

Um dem kontinuierlich steigenden Einsatzaufkommen gerecht zu werden, wurden in den vergangenen Jahren weitere Einsatzfahrzeuge sowie das dazugehörige Personal auf der Feuer- und Rettungswache 9 stationiert. In den Jahren 2000 und 2011 mussten zusätzlich Container-

anlagen aufgestellt werden, um den erforderlichen Platz für das Personal der erneut zugewetzten Fahrzeuge abbilden zu können.

Mit dem (Bau-)Beschluss des Rates vom 14.02.2019 (Vorlagen-Nr. [3333/2018](#)) wurde die Erweiterung der Feuer- und Rettungswache 9 auf dem bisherigen Grundstück beschlossen.

II. Aktueller Projektstand

Mit der baulichen Umsetzung der Maßnahme wurde im Februar 2022 begonnen. Im September 2022 erfolgte die Fertigstellung des Rohbaus.

Der Rahmenterminplan (Anlage 2) sieht eine Fertigstellung des gesamten Bauvorhabens für das 3. Quartal 2023 vor.

III. Begründung der Kostenerhöhung

Für die Kostenerhöhung des Erweiterungsneubaus der Feuer- und Rettungswache 9 sind mehrere Entwicklungen im Projektverlauf ursächlich:

Änderungen der Planung mit ausgewiesenen Mehrkosten in Höhe von 291.725,91 €

Trotz ausführlicher Abstimmungen zur Entwurfsplanung mussten im Projektverlauf notwendige Planungsänderungen vorgenommen werden, die auch Auswirkungen auf die Kosten hatten.

Als Vorbereitung für die Gründungsmaßnahmen der Fundamente sind durch zuvor nicht eingeplante Kampfmittelondierungsarbeiten zusätzliche Kosten entstanden, die in der Kostenberechnung aus 2018 keine Berücksichtigung fanden.

Darüber hinaus entstehen Kosten aufgrund der Erweiterung der Lichtsignalanlage zur Verkehrslenkung der vielbefahrenen Kreuzung (Bergisch-Gladbacher-Straße) unmittelbar vor der Feuer- und Rettungswache 9 aufgrund der zukünftig geänderten Ausfahrtsituation. Hierdurch wird die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer*innen durch ein gesteuertes Ausrücken der Einsatzfahrzeuge in den Verkehrsraum deutlich erhöht.

Des Weiteren musste die Planung aufgrund der Umsetzung eines gesamtheitlichen Sicherheits-Schließkonzeptes bei der Feuerwehr Köln geändert werden. Die Umsetzung des Konzeptes war zum Zeitpunkt der Kostenermittlung noch nicht bekannt. Eine Ausführung zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch konsequent, im Ergebnis von wirtschaftlichem Vorteil und aufgrund geänderter Sicherheitsbedarfe (Zugänglichkeit zu kritischer Infrastruktur) auch geboten.

Ferner haben stark gestiegene Rohstoffpreise und Lieferengpässe aufgrund global gestörter Lieferketten zu einer signifikanten Kostensteigerung in Baubereich geführt.

Fortanschreibungen der Planung mit Kostensteigerungen in Höhe von 1.026.459,51 €

Mit Übernahme der Entwurfsplanung durch den/die vertraglich neu verpflichtete(n) Fachplaner*in für die technische Gebäudeausstattung wurden Fehlkalkulationen in mehreren Kostengruppen festgestellt, die korrigiert werden mussten. Wesentlich ist hier die Ergänzung – der zuvor nicht berücksichtigten Planung und Umsetzung der Kostengruppe 480 (Gebäudeautomation), ohne welche die vorgesehene, umfangreiche Gebäudetechnik nicht synergetisch und wirtschaftlich betrieben werden kann. Mehrere Komponenten mussten in der Folge durch kompatible Geräte ersetzt werden.

Des Weiteren haben Genehmigungsaufgaben zur Entwässerung eine umfangreiche Fortschreibung der Ausführungsplanung erfordert. Die Fortschreibung sieht die Versickerung aller anfallenden, versickerungsfähigen Niederschlagswässer in einer Versickerungsanlage auf dem Grundstück der Feuer- und Rettungswache 9 vor. Durch die – zum Zeitpunkt der Kostenermittlung – unerwartete Genehmigungsaufgabe sind Kosten für die Planung und den Bau einer zukünftigen Entwässerung der Grundstücksfläche entstanden.

Verlängerung der Projektlaufzeit mit ausgewiesenen Kostensteigerungen in Höhe von 628.480,80 €

Der Baubeschluss (Vorlagen-Nr. [3333/2018](#)) ist von einer Projektlaufzeit von 2018 bis 2020

ausgegangen. Die Kostensteigerung wurde mit 6 % pro Jahr kalkuliert. Die Vergabe der Bauleistungen an einen Generalunternehmer erfolgte im Oktober 2021, so dass für 10 zusätzliche Monate eine weitere Baupreissteigerung berechnet werden muss. Nach Baukostenindex (BKI) betrug diese für das Jahr 2021: 9,5 % bzw. anteilig bis Oktober 2021: rd. 8 %.

Die Gründe für die Laufzeitverlängerung waren zum einen die langwierige Vertragsanpassung der Planungsverträge hin auf eine Vergabe an eine(n) Generalunternehmer*in sowie der damit verbundene Wechsel der Planer*innen für die technische Gebäudeausrüstung. Zum anderen entfiel auf die Bearbeitung der Baugenehmigung mehr Zeit als dies ursprünglich einkalkuliert wurde.

Ergänzend hinzu kam die langwierige Bearbeitung der funktionalen Leistungsbeschreibung, die vielfache Korrekturen insbesondere für die Teile der technischen Gebäudeausrüstung erforderte.

Gestiegene Honorarkosten in Höhe von 169.801,10 €

Die Honorare werden auf Basis der Kostenberechnung erstellt und skalieren zu diesen proportional. Aufgrund von Fortschreibungen der Planung bzw. Planungsänderungen und gestiegenen Baukosten musste auch die Kostenberechnung hinsichtlich der Honorarkosten angepasst werden.

Generalunternehmer*innen-Zuschlag mit Zusatzkosten in Höhe von 588.987,00 €

Das beauftragte Angebot der Firma „Hundhausen Bauunternehmung GmbH“ beinhaltet einen marktüblichen Zuschlag für Generalunternehmer*innen, welcher in der Kostenberechnung des Baubeschlusses (Vorlagen-Nr. [3333/2018](#)) zum damaligen Zeitpunkt nicht berücksichtigt war, siehe oben.

Mehrkosten für die Projektmanagementleistungen für die Gebäudewirtschaft Stadt Köln in Höhe von 629.528,70 €

Für die Übernahme von Projektmanagementleistungen ab dem Zeitpunkt der Genehmigungsplanung wurde im Juli 2019 ein Vertragsverhältnis mit der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln geschlossen. Gegenstand des Vertrages ist die Übertragung aller Leistungen der Projektleitung bis zum Projektabschluss inkl. der Mängelbeseitigung im Nachgang. Aus diesem Vertrag resultieren zusätzliche Baunebenkosten in Höhe von rd. 629.528 €.

Risikobetrachtung und Baupreisgleitklausel mit ausgewiesenen Kosten in Höhe von 43.510,65 € und 407.304,35 € bzw. insgesamt in Höhe von 450.815 €

In der Kostenberechnung des Baubeschlusses (Vorlagen-Nr. [3333/2018](#)) sind Risikokosten in Höhe von 15% enthalten. Nach der geänderten Vergabe der Bauleistungen an den/die Generalunternehmer*in in 2021 wurde der allgemeine Risikozuschlag an dessen Angebot angepasst. Durch diese Anpassung steigt der allgemeine Risikozuschlag in Höhe von rd. 1.178.402 € um 43.510,65 € auf 1.221.912,65 €.

Des Weiteren wurde mit der Vergabe an den/die Generalunternehmer*in eine Baupreisgleitklausel vertraglich vereinbart. Sollte der Baupreisindex gemäß Destatis (Statistisches Bundesamt) im Vertragszeitraum um mehr als 5,6 % steigen, muss die Differenz abzüglich des GU-Zuschlags und der Baunebenkosten (Kostengruppe 700) durch die Auftraggeberin (Stadt Köln) hälftig übernommen werden.

Da aufgrund der momentan unsicheren Marktsituation Mehrkosten zu erwarten sind, wird die Position der Baupreisgleitklausel (Anlage 1) separat mit 5% als Risikokosten in Höhe von 407.304,35 € aufgeführt.

Die Risikobewertung des Baubeschlusses (Vorlagen-Nr. [3333/2018](#)) wurde nach der Vergabe an den/die Generalunternehmer*in durch die Projektleitung erneut geprüft und konkretisiert. In Summe ergeben sich somit aufgrund der aktuellen Risikobewertung Kosten in Höhe von rd. 1.629.217 €. Dies entspricht einer Steigerung der Risikokosten in Höhe von rd. 450.815 € gegenüber der Kostenberechnung aus 2018.

IV. Zusammenfassung

Aufgrund der zuvor beschriebenen Entwicklungen im Projektverlauf steigen die Gesamtkosten für das Bauprojekt Feuer- und Rettungswache 9 um 3.785.798 € (von 9.034.412 €) auf insgesamt 12.820.210 €.

V. Anlagen

Anlage 1 – Mehrkostenaufstellung

Anlage 2 – Rahmenterminplan

Gez. Reker