

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Errichtung von Systembauten in Schnellbauweise zur Flüchtlingsunterbringung
Mitteilung über Kostenerhöhungen gem. § 24 Abs. 2 GemHVO in Verbindung mit § 8 Ziffer 7
der Haushaltssatzung der Stadt Köln**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss für Umwelt und Grün einstimmig zugestimmt	18.08.2015
Ausschuss Soziales und Senioren ohne Votum in nachfolgende Gremien, Rechnungsprüfungsausschuss soll in Beratungsfolge aufgenommen werden (s. Auszug)	20.08.2015
Integrationsrat	24.08.2015
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	27.08.2015
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	27.08.2015
Bauausschuss	31.08.2015
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	31.08.2015
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	03.09.2015
Rechnungsprüfungsausschuss	03.09.2015
Finanzausschuss	07.09.2015
Bezirksvertretung 7 (Porz)	08.09.2015
Rat	10.09.2015

Beschluss:

Der Rat nimmt die bei der Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in Systembauweise mit einer Nutzungsdauer von fünf Jahren entstandenen Kostenerhöhungen in Höhe von insgesamt 1.116.000 € - entsprechend der nachfolgenden Aufstellung - zur Kenntnis:

Bauvorhaben	Bewilligte Mittel gem. Beschluss Nr. 0759/ 2014 (ohne Erstausrüstung/Möbel)	Mehrkosten	Geplante Gesamtbaukosten
Albert-Schweitzer-Str. 1,	1.588.104 €	76.000 €	1.664.104 €

50968 Köln			
Koblenzer Str. 15a/b, 50968 Köln	1.588.104 €	375.000 €	1.963.104 €
Lindweilerweg 117, 50739 Köln	1.588.104 €	155.000 €	1.743.104 €
Loorweg 140, 51143 Köln	1.588.104 €	340.000 €	1.928.104 €
Pohlstadtsweg, nach Er- schließung unter der Be- zeichnung Rather Kirchweg 302, 51109 Köln	1.588.104 €	170.000 €	1.758.104 €
Gesamtsumme	7.940.520 €	1.116.000 €	9.056.520 €

Die Deckung des investiven Mehrbedarfs erfolgt im Haushaltsjahr 2015 innerhalb der Veranschlagungen des Teilfinanzplans 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum - durch entsprechende Wenigerauszahlungen in der Teilfinanzplanzeile 08, Auszahlungen für Baumaßnahmen, Finanzstelle 5620-1004-5-5128 - Neubau Lachemer Weg.

Die Deckung des konsumtiven Mehrbedarfs durch die Erhöhung der Abschreibung im Haushaltsjahr 2015 in Höhe von 111.600 € erfolgt innerhalb der Veranschlagung des Teilergebnisplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum -, Teilplanzeile 14 – Bilanzielle Abschreibungen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		1.116.000 €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2015

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>111.600 € (2015), 223.200 €</u>
(ab 2016) _____ €	

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam):**ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

Einsparungen:**ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer

BegründungGeplante Kosten

Mit Planungs- und Baubeschluss Nr. 0759/2014 vom 08.04.2014 wurde die Errichtung von Flüchtlingsunterkünften in mobiler Systembauweise mit einer vorgesehenen Nutzungsdauer von fünf Jahren auf den städtischen Grundstücken Albert-Schweitzer-Straße 1 in Köln-Wahn, Lindweilerweg 117 in Köln-Longerich, Loorweg 140 in Köln-Zündorf und Rather Kirchweg 302 in Köln-Brück sowie auf dem angemieteten Grundstück in der Koblenzer Str. 15a/b in Köln-Bayenthal beschlossen. Hierfür wurde in Summe 7.940.520 € veranschlagt.

Die geplanten Gesamtbaukosten für die fünf Standorte belaufen sich unter Berücksichtigung der nun anfallenden Mehrkosten in Höhe von 1.116.000 € auf insgesamt 9.056.520 €.

Bauvorhaben

Die vorliegenden Unterkünfte dienen der Unterbringung von Flüchtlingen. Gemäß den Leitlinien zur Unterbringung und Betreuung von Flüchtlingen sollen sie "dem Charakter von abgeschlossenen Wohnungen entsprechen" und wurden dementsprechend geplant und hergerichtet.

Die Standorte in der Albert-Schweitzer-Straße, im Lindweilerweg, im Rather Kirchweg sowie im Loorweg verfügen über jeweils elf abgeschlossenen Wohneinheiten sowie eine Verwaltungseinheit mit Büros und einem Multifunktionsraum für Betreuungsangebote und sind auf eine Belegung mit 72 Personen ausgerichtet.

Die Unterkunft in der Koblenzer Straße umfasst acht abgeschlossenen Wohneinheiten, eine Verwaltungseinheit mit Büros sowie einem Multifunktionsraum in einem separaten Baukörper und bietet Platz für 56 Personen.

An jeder Flüchtlingsunterkunft wurden drei Parkplätze sowie Aufenthaltsflächen im Außenbereich für die Bewohner geschaffen.

Die Fertigstellung und Belegung der fünf Standorte erfolgte im Zeitraum März 2015 bis Mai 2015.

Kostenerhöhung – allgemein -

Die Aufträge zur Herrichtung der Flüchtlingsunterkünfte in Systembauweise wurden in Absprache mit dem Zentralen Vergabeamt und dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Köln an Generalunternehmer vergeben. Die Ausführung erfolgte von der Planung bis zur Fertigstellung durch den Generalunternehmer.

Im Zuge der Projektrealisierung sind an verschiedenen Punkten Kostenerhöhungen eingetreten. So lagen die wirtschaftlichsten Angebote der jeweiligen Ausschreibungen zum Teil bereits deutlich über den vom Rat beschlossenen Finanzmitteln (in der Spitze bis zu 180.000 €).

Des Weiteren konnte die für den Betrieb der Flüchtlingsunterkunft notwendige Stromspannung durch die Rheinenergie an den Standorten Loorweg, Lindweilerweg, Albert-Schweitzer-Straße und Rather Kirchweg nicht gewährleistet werden.

Aufgrund dieser Sachlage bestand die Notwendigkeit, an diesen vier Standorten Trafostationen durch die Rheinenergie errichten lassen.

Weil die Hauseinführung Strom üblicherweise bis in den Hausanschlussraum erfolgt, wurde die Stromleitung (einschließlich der Erdarbeiten für den Versorgungsgraben von Trafostation) in den Hausanschlussraum durch den Generalunternehmer nicht kalkuliert. Dieser Sachverhalt führte bei den genannten Standorten zu erheblichen Kostenerhöhungen.

Zudem entstanden zum Teil erhebliche Mehrkosten aufgrund der Zuführung der Anschlüsse auf öffentlichem Grund, da sich die notwendigen Tiefbau- und Straßenbauarbeiten als besonders aufwendig erwiesen.

Kostenerhöhung – im Einzelnen -

Weiterhin liegen bei den einzelnen Standorten folgende Besonderheiten vor, die in der ursprünglichen Kalkulation der Generalunternehmer nicht berücksichtigt wurden und zu Kostenerhöhungen führten:

Loorweg

- Eine Standard-Gründung war aufgrund der schlechten Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus diesem Grund wurden zusätzliche Fundamentarbeiten in Höhe von ca. 50.000 € erforderlich.
- Das Baugrundstück liegt in einen Landschaftsschutzgebiet. Die Kosten für die Erfüllung der Auflagen des Umweltamtes waren zum Zeitpunkt des Beschlusses noch nicht konkretisierbar.
Neben der Anpflanzung von Glatthafer im Mahdgutverfahren bestand seitens des Umweltamtes die Auflage, technisches Gerät zur Herrichtung der Außenanlagen umrüsten zu lassen. Diese Maßnahmen führten unter Berücksichtigung der notwendigen

Gutachten zu einer Kostenerhöhung von etwa 47.000 €.

- Die Kosten für den Einbau der Trafostation beliefen sich auf etwa 6.000 €, der Mehraufwand für die erforderlichen aufwendigen Tiefbauarbeiten auf öffentlichem Grund betrug 8.000 €.
- Die Mehrkosten für die Anschlussarbeiten auf nicht öffentlichem Grund summierten sich (incl. der notwendigen Tiefbauarbeiten) auf ca. 43.000 €.

Unter Berücksichtigung des Ausschreibungsergebnisses betragen die Mehrkosten für das Bauprojekt Loorweg insgesamt ca. 340.000 €.

Lindweilerweg

- Die eingeschränkten Bodenverhältnisse erlaubten keine Standard-Gründung und machten zusätzliche Gründungsarbeiten erforderlich. Hierdurch entstanden Mehrkosten in Höhe von 54.000 €.
- Tiefbauarbeiten, insbesondere im Bereich der Straße zum Kanalanschluss gestalteten sich aufwendiger als ursprünglich kalkuliert und führte zu einem Mehraufwand von ca. 25.000 €.
- Die Kosten für den Einbau der Trafostation betrugen 5.000 €. Zudem entstanden Mehrkosten in Höhe von 18.000 € für die Zuführung des Stromanschlusses auf öffentlichem Grund durch die Rheinenergie sowie ein Mehraufwand für den Auftragnehmer in Höhe von 18.000 € incl. der erforderlichen Tiefbauarbeiten auf nicht öffentlichem Grund.

Unter Berücksichtigung des Ausschreibungsergebnisses betragen die Mehrkosten für das Bauprojekt Lindweilerweg insgesamt etwa 155.000 €.

Albert-Schweitzer-Straße

- Aufgrund schlechter Bodenverhältnisse wurden zusätzliche aufwendige Gründungsarbeiten erforderlich. Hierdurch entstanden Mehrkosten in Höhe von etwa 33.000 €.
- Die Kosten für den Einbau einer Trafostation betrugen 5.000 €. Die zusätzlichen Kosten für die Zuführung der Stromversorgung auf öffentliche Grund durch die Rheinenergie beliefen sich etwa 6.000 €.

Unter Berücksichtigung des Ausschreibungsergebnisses belaufen sich die Mehrkosten für dieses Bauprojekt auf etwa 76.000 €.

Rather Kirchweg /Pohlstadtsweg

- Das Baugrundstück liegt in einen Landschaftsschutzgebiet. Die Kosten für die Erfüllung der Auflagen der Unteren Landschaftsschutzbehörde waren zum Zeitpunkt des Beschlusses noch nicht konkretisierbar. Für die Anpflanzung von Glatthafer im Mahdgutverfahren waren ca. 23.000 € unter Berücksichtigung der notwendigen Gutachten erforderlich.
- Aufgrund von Bodenverunreinigungen bestand nach Maßgabe des Umweltamtes die Notwendigkeit, die betroffenen Böden auszutauschen. Diese Maßnahmen verursachten eine Kostenerhöhung in Höhe von ca. 78.000 €.

- Die Summe für den Einbau der Trafostation betrug ca. 5.000 €. Für die Zuführung auf öffentliche Grund werden Mehrkosten aufgrund aufwendiger Tiefbauarbeiten in Höhe von etwa 5.000 € in Rechnung gestellt.
- Die Verlegung der Stromleitung von der nachträglich erforderlichen Trafostation einschließlich Erdarbeiten für den Versorgungsgraben in den Hausanschlussraum wurde durch den Generalunternehmer nicht kalkuliert. Diese Maßnahmen bewirkten Mehrkosten in Höhe von ca. 15.000 €.

Unter Berücksichtigung des Ausschreibungsergebnisses betragen die Mehrkosten für das Bauprojekt Rather Kirchweg etwa 170.000 €.

Koblenzer Str.

- Die Durchführung notwendiger Grundstücksentwässerung, Drainage- und erforderlicher Erdarbeiten für die im Vorfeld nicht erkennbaren Bodenbelastungen hatte eine Kostensteigerung in Höhe von ca. 125.000 € zur Folge.
- Darin begründet sind auch die angefallenen Mehrkosten zur Herrichtung der Außenanlagen in Höhe von ca. 75.000 €.
- Zudem war die Neuerrichtung der Grundstückskanten erforderlich. Aus diesem Grund erhöhten sich die Kosten um weitere 45.000 €.
- Die Mehrkosten für die Herstellung des Netzanschlusses für Strom betragen etwa 27.000 €, da sich die Erschließung des Grundstückes und die damit verbundenen Tiefbauarbeiten auf öffentlichem Grund als besonders aufwendig erwiesen.

Die Mehrkosten für das Bauprojekt in der Koblenzer Str. betragen somit unter Berücksichtigung des Ausschreibungsergebnisses und des beantragten Nachtrages insgesamt ca. 375.000 €.

Insgesamt liegt an den fünf Standorten somit eine Kostenerhöhung von ca. 1.116.000 € vor. Ein Teil der in Rechnung gestellten Mehrkosten liegt derzeit dem Zentralen Vergabeamt und dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Köln zur Prüfung vor.

Finanzierung

Die erforderlichen investiven Auszahlungsermächtigungen im Teilfinanzplan 1004, Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilfinanzplanzeile 09, Auszahlung für den Erwerb von beweglichem Anlagevermögen, in Höhe von 1.116.000 € können im Rahmen einer Sollumbuchung innerhalb des Teilfinanzplans zur Verfügung gestellt werden. Da sich die Baumaßnahme „Lachemer Weg“, Finanzstelle 5620-1004-5-5128, derzeit in der Projektierungsphase befindet, werden in 2015 nicht alle Mittel benötigt werden. In Zusammenarbeit mit dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Köln erfolgte bei der Baumaßnahme „Lachemer Weg“ zunächst eine Optimierung der Planung, hierdurch bedingt kam es zu einer Verschiebung des Baubeginns.

Der durch die Kostenerhöhung entstehende Abschreibungsmehraufwand wird im Haushaltsjahr 2015 innerhalb des Teilplans 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum – in der Teilplanzeile 14 – Bilanzielle Abschreibungen – gedeckt. Im Rahmen der Umsetzung der Beschaffung weiterer Systembauten entstehen Verzögerungen, sodass deren Abschreibung später und damit nicht in voller Höhe entsteht.