

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Neubau eines Gerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Köln, Löschgruppe Dellbrück, mit angeschlossener Rettungswache am Standort Urnenstraße 7.
hier: Kostenerhöhung**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 9 (Mülheim)	07.11.2016
Bauausschuss	07.11.2016
Gesundheitsausschuss	15.11.2016
Finanzausschuss	14.11.2016
Rat	17.11.2016

Beschluss:

Der Rat stimmt der Erhöhung der städtischen Investitionsauszahlungen für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses für die Löschgruppe in Köln Dellbrück mit angeschlossener Rettungswache zu. Gegenüber den festgestellten Gesamtkosten von 2.700.000 € (zuzüglich einer Kostenerstattung durch die Stadtentwässerungsbetriebe Köln in Höhe von 6.828,09 €) beim Weiterplanungs- und Bauabschluss (DS-Nr. 3825/2012) vom 19.03.2013 sind die Baukosten durch verschiedene Probleme im Verlauf der Bauarbeiten um 342.778,54 € € auf 3.049.606,63 € gestiegen.

Zur Finanzierung der Mehrkosten wurden Mittel i.H.v. 400.000 € zum Hpl. 2016/2017 im Teilfinanzplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst bei Finanzstelle 3701-0212-9-5530, Neubau Rettungswache Dellbrück, zusätzlich veranschlagt.

Alternative:

Keine

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	342.778,54	_____ €
	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:** 2017

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	<u>6.855,57</u> €

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

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

Einsparungen: **ab Haushaltsjahr:**

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

Beginn, Dauer

BegründungAusgangslage

Die Löschgruppe Dellbrück der Freiwilligen Feuerwehr Köln wurde 1900 gegründet und umfasst derzeit 38 aktive Mitglieder und 24 Mitglieder in der Jugendfeuerwehr. Es handelt sich ausschließlich um ehrenamtliche Mitglieder, die sich in ihrer Freizeit in den Dienst der Rettung von Menschenleben und dem Erhalt von Sachwerten stellen.

Die Funktionsfähigkeit der Löschgruppe Dellbrück ist ein unverzichtbarer Bestandteil der rechtsrheinischen Brandschutzbedarfsplanung. So hat die Löschgruppe die Aufgabe der Sicherstellung des Brandschutzes im Ortsbereich und darüber hinaus die Sonderaufgabe Schadwasserrückhaltung. Diese Sonderaufgabe wird innerhalb des gesamten Stadtgebiets ausgeführt. Die nächstgelegene Feuerwache der Berufsfeuerwehr Köln befindet sich in 3,7 km Entfernung.

Derzeit sind 3 Fahrzeuge (2 Löschgruppenfahrzeuge, 1 Mannschaftstransportfahrzeug) in Dellbrück stationiert. Das Mannschaftstransportfahrzeug ist wegen Platzmangel in einer Anmietung an der Dellbrücker Hauptstr. 189 untergebracht, was eine Einsatzverzögerung nach sich zieht.

Zusätzlich soll gemäß dem am 01.01.2010 in Kraft getretenen Rettungsdienstbedarfsplan zur Einhaltung der Hilfsfristen der Rettungswagen 19-1 in Dellbrück stationiert werden. Derzeit ist dieser Rettungswagen auf der Feuer- und Rettungswache 9 (Mülheim) untergebracht. Die angestrebte Zielerreichung der Hilfsfristen im Rettungsdienst von 90 Prozent aller Einsätze wird gerade in den nordöstlichen Stadtteilen (Dellbrück) nicht erreicht.

Die Abstimmung über den Planungsbeschluss wurde in der Sitzung des Finanzausschusses am 07.12.2010 verschoben, da sich die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses bei einem Ortstermin von der Notwendigkeit der Maßnahme überzeugen wollten. Der Ortstermin fand am 13.01.2011 statt und der Gesundheitsausschuss und der Finanzausschuss haben anschließend in ihren Sitzungen am 25.01. und 31.01.2011 die Verwaltung mit der Planung des Feuerwehrgerätehauses mit angeschlossener Rettungswache beauftragt (DS-Nr. 4102/2010).

Weiterplanungs- und Baubeschluss

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung vom 19.03.2013 (DS-Nr. 3825/2012) den Weiterplanungs- und Baubeschluss zum Neubau eines Gerätehauses für die Freiwillige Feuerwehr Köln, Löschgruppe Dellbrück, mit angeschlossener Rettungswache am Standort Urnenstraße 7 beschlossen.

Gleichzeitig wurde die Verwaltung im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung gemäß § 82 GO mit der Submission und der Baudurchführung beauftragt. Die Gesamtkosten in Höhe von 2.700.000 € wurden bewilligt und freigegeben.

2. Projektstand und Projektverlauf

Die ersten Bautätigkeiten fanden im Februar 2014 statt. Der Rohbau sowie die Außenanlagen sind fertig gestellt. Der Innenausbau ist abgeschlossen und derzeit finden letzte Restarbeiten im Gebäude statt. Die Abnahme des Gebäudes soll Ende August erfolgen und anschließend soll Anfang September 2016 das Gebäudes bezogen und in Betrieb genommen werden.

Während des Neubauprojektes kam es zu verschiedenen Wechseln von Fachplanern und ausführenden Firmen, wodurch ein Bauverzug von insgesamt 17 Monaten entstanden ist. Der ursprüngliche Bauzeitenplan sah eine Fertigstellung im 1. Quartal 2015 vor.

Bereits in der Leistungsphase 2 kam es zum Wechsel des Architekten. Das erste Architektenbüro war von August 2011 bis März 2012 im Projekt "Neubau des Feuerwehrgerätehauses Dellbrück mit angeschlossener Rettungswache" tätig. Im März 2012 erklärte das Architektenbüro, für das Neubauprojekt nicht mehr zur Verfügung zu stehen. Daraufhin wurde das zweite Architekturbüro mit der Weiterführung der Planungen und Betreuung der Baumaßnahme beauftragt.

Nach Abschluss der Leistungsphase 3 wurde der ausführende TGA-Planer auf Anraten des Projektmanagements (Gebäudewirtschaft der Stadt Köln) nicht mit der Betreuung der weiteren Leistungsphase beauftragt. Für die weiteren Leistungsphasen wurde ein zweiter TGA-Planer mit der Technischen Gebäudeausrüstung beauftragt.

Meinungsverschiedenheiten und unterschiedliche Auffassungen zur Durchführung des Bauvorhabens zwischen der ersten Rohbaufirma und dem Architekten sowie dem Projektmanagement führten zu einem Stillstand der Baustelle für den Großteil des Jahres 2014. Unter anderem hatte die Firma 53 Nachträge zur Beauftragung gestellt. Da die Zerwürfnisse zwischen Architekt, Projektmanagement und der Rohbaufirma so groß wurden, einigte man sich in einer Besprechung am 22.08.2014 auf eine einvernehmliche Trennung. Die Vergütung der erbrachten Leistungen sollte dabei pauschal in Abstimmung mit dem zentralen Vergabeamt nachträglich erfolgen, wobei die Summe der Vergütung nicht Bestandteil des Auflösungsvertrages war.

Allerdings konnte in den weiteren Monaten in zahlreichen Gesprächen mit der ersten Rohbaufirma keine Einigung über die Höhe der Vergütung erzielt werden. Nach Abstimmung zwischen Projektmanagement, Architekten, Vergabeamt und Bauherrn wurde die Höhe der Erstattung der Schlussrechnung festgelegt und der Firma im Juli 2015 mitgeteilt.

Die Rohbaufirma war mit dem Ergebnis der Vergütung nicht einverstanden und erhebt derzeit noch Forderungen in Höhe von 188.013,60 €. Zur Durchsetzung ihrer Forderungen hat die Firma inzwi-

schen Klage gegen die Stadt Köln eingereicht.

Darüber hinaus hat es im Projektmanagement der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln für den Neubau in Dellbrück intern mehrere personelle Veränderungen gegeben, so dass bisher 6 verschiedene Mitarbeiter beim Projektmanagement bei der Gebäudewirtschaft an diesem Projekt mitgearbeitet haben.

3. Kosten

Dem Weiterplanungs- und Baubeschluss lag eine durch das Rechnungsprüfungsamt geprüfte Kostenberechnung zu Grunde. Im Vergleich zur Kostenberechnung und der vom Rat der Stadt freigegebenen Gesamtsumme von 2.7 Mio € (zuzüglich einer Kostenerstattung durch die Stadtentwässerungsbetriebe Köln in Höhe von 6.828,09 €) kommt es rechnerisch zu einer Kostenerhöhung um 342.778,54 € auf 3.049.606,63 €.

a) Übersicht der Mehrkostenpositionen nach Kostengruppen (KG) gegliedert

Kostenberechnung					Kostenanschlag		Kostenfeststellung		Mehrkosten
Kostengruppen	Ratsbeschluss	Honorarrel. Änder.	sonstige. Änder.	Summe	AKTUELL	PROGNOSE	IST-Ausgaben	PROGNOSE	PROGNOSE
KG200	33.320,00 €	0,00 €	0,00 €	33.320,00 €	82.976,30 €	82.976,30 €	67.111,32 €	67.111,32 €	33.791,32 €
KG 300	1.357.198,17 €	-30.349,98 €	41.451,01 €	1.368.299,21 €	1.478.143,39 €	1.577.973,61 €	1.415.912,78 €	1.512.038,40 €	154.840,23 €
KG 400	531.316,00 €	-67.928,76 €	7.712,21 €	471.099,45 €	488.593,19 €	529.968,49 €	319.832,18 €	489.190,42 €	-42.125,58 €
KG 500	209.321,00 €	80.566,04 €	0,00 €	289.887,04 €	301.902,57 €	301.902,57 €	227.022,04 €	301.902,57 €	92.581,57 €
KG 600	29.750,00 €	0,00 €	30.055,36 €	59.805,36 €	0,00 €	59.805,36 €	0,00 €	59.805,36 €	30.055,36 €
KG 700	538.377,45 €	10.000,00 €	0,00 €	548.377,45 €	618.855,79 €	618.855,79 €	518.041,38 €	619.558,56 €	81.181,11 €
Summen	2.699.282,62 €	-7.712,70 €	79.218,58 €	2.770.788,51 €	2.970.471,25 €	3.171.482,11 €	2.547.919,70 €	3.049.606,64 €	350.324,01 €
Summe genehmigte Kostenberechnung (Ratsbeschluss)					2.699.283				
Summe Änderungen					350.324,01				
Benötigte Projektsomme					3.049.606,63				
Bisher genehmigt und zur Verfügung gestellt					2.706.828,09				
Noch zu genehmigen:									
1. Summe Änderungen Mehrkosten					342.778,54	(Differenz genehmigte Summe / benötigte Projektsomme)			

- b) Nachfolgend sind die maßgeblichen Faktoren der Kostenerhöhung für das Bauvorhaben erläutert

KG 200 (Herrichten und Erschließen)

Die Kostenschätzung des ersten Architekten in Höhe von 33.320,00 € wurde vom zweiten Architekten in die Kostenberechnung übernommen. Diese Summe der KG 200 setzte sich hauptsächlich aus den Kosten zur Freilegung des im Erdreich befindlichen Bunkers sowie Voruntersuchungen zusammen.

Aufgrund unvorhersehbarer Gegebenheiten (tiefer liegende Bewehrungseisen im Bestand) mussten die zur Untersuchung des Bunkers bereits gestemmt Schlitze tiefer bzw. weiter gestemmt werden, als ursprünglich vom Statiker angedacht. Daher wurde eine Nachbeauftragung der ausführenden Firma in Höhe von 19.122,02 € notwendig.

Durch das anschließende Verschließen der Schlitze und Löcher entstanden weitere nicht eingeplante Kosten. Dadurch ergab sich in der KG 200 Mehrkosten von insgesamt 33.791,32 €.

KG 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen)

Die bereits erwähnte Auseinandersetzung mit der ersten Rohbaufirma, die mit der Kündigung des Vertrages im Sommer 2014 und Neuvergabe der Leistungen an eine zweite Rohbaufirma endete, sowie tatsächliche, von der Planung abweichende Bestandsbefunde im Bunker- und Erdbereich, führten zu insgesamt 53 Nachträgen.

Allein im Leistungsverzeichnis (LV) 08a+b (Abbruch-, Mauerwerks- und Stahlbetonarbeiten), entstand in Summe eine Abweichung zur Kostenberechnung von 103.515,96 € brutto.

Darüber hinaus ergaben sich im Wettbewerb besonders in den folgenden Bereichen (LV) höhere Auftragssummen als in der Kostenberechnung vorgesehen:

Vergaben Erdarbeiten	+ 28.598,24 €
Vergabe Metallbau	+ 24.375,30 €
Vergabe Tischlerarbeiten	+ 28.972,93 €
Vergabe Dachdecker	+ 9.123,79 €
Vergabe Gussasphalt	+ 11.011,25 €

Auf Grund der durch die Trennung mit der ersten Rohbaufirma entstandenen Verzögerungen im Bauablauf (13 Monate) wurden von verschiedenen Auftragnehmern Nachträge zum Inflationsausgleich gestellt, da die Gewerke teilweise mehr als ein Jahr später zur Ausführung kamen.

Insgesamt ergibt sich nach derzeitiger Prognose eine Abweichung von der Kostenberechnung für die KG 300 von 154.840,23 €.

KG 400 (Bauwerk – technische Anlagen)

In der KG 400 ergibt sich im Vergleich zur Kostenberechnung eine Einsparung von 42.125,58 €. Diese Einsparung lässt sich hauptsächlich durch das im Wettbewerb erzielte günstige Ergebnis im Gewerk Elektroarbeiten (LV 26) erklären.

KG 500 (Außenanlagen)

Ursprünglich war vorgesehen, dass der Architekt auch mit der Planung der Außenanlagen beauftragt wird. In der ursprünglichen Kostenberechnung zum Ratsbeschluss waren die Kosten für die Außenanlagen vom zweiten Architekten berechnet und mit 209.321,00 € beziffert worden.

Seitens des Projektmanagements gab es rechtliche Bedenken gegen die zusätzliche Beauftragung des Architekten mit der Außenanlagenplanung, so dass aufgrund der Empfehlung für einen Fachplaner, dieser beauftragt wurde.

Die Berechnungen des Fachplaners für Außenanlagen ergaben eine Kostensteigerung zur ursprünglichen Planung des Architekten von 71.000 €.

In einer Besprechung am 20.09.2013 wurden daraufhin mit den Projektbeteiligten Planern Kosteneinsparpotenziale aufgezeigt und zur Umsetzung freigegeben. Insgesamt konnten somit Minderkosten in Höhe von 94.000 € erreicht werden, wodurch die Mehraufwendungen im Bereich der Außenanlagen aufgefangen werden konnten.

Da die Einsparungen allerdings hauptsächlich in den KG 300 und 400 vorgenommen wurden und die Ausschreibung des Gewerkes Außenanlagen nicht zum gewünschten Ergebnis geführt hatte (Mehrkosten von 12.015,53 €), ergeben sich in Summe Mehrkosten im Bereich der

KG 500 von 92.581,57€.

KG 600 (Ausstattung und Kunstwerke)

In der Kostenberechnung wurden zur Ausstattung des Gebäudes mit Mobiliar ein Pauschalwert von 29.750 € angesetzt. Dieser Wert wurde anhand der Kosten für das zuletzt errichtete Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr in Merkenich (Einrichtung 2009) grob geschätzt.

Die aktuelle Detailplanung der Innenausstattung der Freiwilligen Feuerwehr wurde an Hand der Festlegungen zur Einrichtung eines Feuerwehrgerätehauses ausgeführt und es ergeben sich Mehrkosten im Vergleich zur Kostenberechnung in Höhe von 14.062,00 €.

In dem angesetzten Pauschalwert der Kostenberechnung war nur der Wert für die Innenausstattung des Gerätehauses der Freiwilligen Feuerwehr berücksichtigt worden. Die zusätzlichen Kosten für das Mobiliar und Ausstattung der angeschlossenen Rettungswache belaufen sich auf insgesamt 15.993,36 €, wodurch sich in der KG 600 insgesamt Mehrkosten in Höhe von 30.055,36 € ergeben.

KG 700 (Baunebenkosten)

Für die KG 700 wurden bei der Kostenberechnung pauschal 25 % der Kosten der KG 200 – 600 angesetzt. Nach Aussage des Projektmanagements zu Beginn des Projektes sei dieser Ansatz bei Kostenberechnungen der Stadt Köln üblich und reiche in der Regel auch aus. Tatsächlich liegen die Kosten jedoch deutlich über diesem Pauschalwert.

Die weiteren Mehrkosten lassen sich zum Teil mit den Wechseln im Bereich der Fachplaner TGA und des Architekten erklären. Außerdem waren Umplanungen auf Grund der Anpassung zur Kosteneinsparungen notwendig, wodurch Zusatzverträge mit dem Architekten und TGA-Planer in Höhe von 10.000 € notwendig wurden.

c) Zusammenfassung

Eine detaillierte Auflistung der Mehrkosten, nach einzelnen Gewerken gegliedert, ist in der Anlage 1 - Kostenentwicklung beigefügt. Diese Tabellen wurden vom Projektmanagement auf Grundlage der Kostenberechnung des Architekten erstellt und fortlaufend während der Bauphase aktualisiert. Insgesamt ergeben sich laut dieser Aufstellung sichere Mehrkosten in Höhe von 342.778,54 €, was einer Steigerung der geplanten Kosten um ca. 13 % entspricht.

Darüber hinaus besteht ein weiteres Kostenrisiko durch den Rechtsstreit mit der ersten Rohbaufirma. Diese erhebt derzeit noch Forderungen in Höhe von 188.013,60 €.

In Anbetracht des Zeitraums zwischen Planung des Neubaus und Erstellung der Kostenberechnung (Februar 2013) und der Fertigstellung im August 2016, der Besonderheit der Gründung des Gebäudes auf einem Bunker im Erdreich und dem Aspekt, dass keine Sicherheiten für Risiken und unvorhersehbare Ereignisse in der Kostenberechnung eingeplant waren, ist die Kostensteigerung in Höhe von 13 % somit geringfügig mehr, als die 10% Sicherheit die das Projektmanagement einem privaten Investor anraten würde, zu Projektbeginn in seine Kostenberechnung aufzunehmen.

4. Zeitpunkt der Beschlussvorlage über die Kostenerhöhung

Zu einem maßgeblichen Anteil hat das Zerwürfnis mit der ersten Rohbaufirma zu der Kostenerhöhung und dem Bauzeitenverzug um mehr als einem Jahr geführt. Da in zahlreichen Gesprächen mit der ersten Rohbaufirma keine Einigung über die Höhe der Vergütung erzielt werden konnte, wurde im Juli

2015 die Höhe der Erstattung der Schlussrechnung durch das Projektmanagement festgelegt und der Firma mitgeteilt.

Anschließend wurde in den folgenden Monaten nochmals mehrfach Schriftverkehr mit der Rohbaufirma über die Vergütung geführt, um eine einvernehmliche Lösung zu finden und eine Summe für die Kostenerhöhung beziffern zu können. Da die Firma schließlich im Januar 2016 Klage gegen die Stadt Köln erhoben hat, bleibt ein Risiko von 188.013,60 €.

5. Finanzierung

Bei einer 50-jährigen Abschreibungsdauer ergeben sich aus den investiven Mehrauszahlungen von 342.778,54 € Abschreibungen von 6.855,57 €, die ab dem Jahr 2017 im Teilergebnisplan 0212 bei Zeile 14 "Bilanzielle Abschreibungen" berücksichtigt sind.

Zur Finanzierung der Mehrkosten wurden Mittel i.H.v. 400.000 € zum Hpl. 2016/2017 im Teilfinanzplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst bei Finanzstelle 3701-0212-9-5530, Neubau Rettungswache Dellbrück, zusätzlich veranschlagt.

6. Begründung der Dringlichkeit

Das Feuerwehrgerätehaus für die Löschgruppe in Köln Dellbrück mit angeschlossener Rettungswache soll im September 2016 in Betrieb genommen werden.

Damit die auflaufenden Schlussrechnungen beglichen werden können, ist eine Beschlussfassung der Ratsgremien in der Sitzungsfolge im September 2016 dringend erforderlich.

Anlagen:

Anlage 1: Kostenentwicklung