

Haushaltsrechtliche Unterrichtung des Rates öffentlicher Teil

| Gremium | Datum |
|----------------------------------|--------------|
| Integrationsrat | 21.01.2019 |
| Ausschuss Soziales und Senioren | 24.01.2019 |
| Bezirksvertretung 1 (Innenstadt) | 24.01.2019 |
| Bauausschuss | 04.02.2019 |
| Finanzausschuss | 11.02.2019 |
| Rat | 14.02.2019 |

Sanierung des städtischen Gebäudes Blaubach 9, 50676 Köln Altstadt/Süd, zur Unterbringung von Geflüchteten - Haushaltsrechtliche Unterrichtung gem. § 24 Abs. 2 GemHVO i. V. m. § 8 Ziffer 7 der Haushaltssatzung 2018 der Stadt Köln

Der Rat nimmt die Kostenerhöhung der Sanierung des städtischen Gebäudes Blaubach 9, 50676 Köln-Altstadt/Süd, zur Unterbringung von Geflüchteten, in Höhe von rund 705.000 € zur Kenntnis.

Begründung

Mit der Dringlichkeitsentscheidung des Hauptausschusses vom 05.12.2016 (Vorlage 2395/2016/1) wurde die Sanierung des städtischen Gebäudes Blaubach 9, 50676 Köln-Altstadt/Süd, zur Unterbringung von Geflüchteten, Gemarkung Köln, Flur 10, Flurstück 344 beschlossen. Hierfür wurden investive Finanzmittel (ohne Erstausrüstung) in Höhe von 4.327.828,29 € veranschlagt.

Die Gesamtbaukosten für den Standort belaufen sich unter Berücksichtigung der nun anfallenden Mehrkosten in Höhe von ca. 705.000 € brutto auf insgesamt rd. 5.032.000 € brutto.

Bauprojekt

Die umgebaute Unterkunft dient der Unterbringung von Geflüchteten. Das fünfgeschossige Hauptgebäude sowie das dazugehörige ehemalige Kantinengebäude verfügt über Zwei- bis Sechsbettzimmer mit dazugehörigem Sanitärbereich sowie Gemeinschaftsküchen. Baulich ist das Objekt für maximal 216 Personen ausgelegt. Im Außenbereich wurden Aufenthaltsflächen mit Spielmöglichkeiten für die Bewohner geschaffen. Das Objekt wurde im Februar 2018 bezogen.

Erläuterung zur Kostenerhöhung

Im Wesentlichen führten folgende Faktoren zur Kostenerhöhung in Höhe von rd. 705.000 € bei dem Umbauprojekt Blaubach 9:

A. Baukosten:

Submissionsergebnisse:

Im Zuge der Planung des Vorhabens und der Erstellung der Kostenermittlungen nach DIN 276 wurde eine sorgfältige Marktanalyse durch das beauftragte Architekturbüro durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Vergaben auf dem Markt herrschte allerdings eine vergleichbar gute Konjunktur für zahlreiche Gewerke, so dass einige Firmen einen unerwartet hohen Angebotspreis abgeben konnten, der aufgrund der damaligen Annahmen in der Kostenrechnung anders ermittelt wurde. Nach Submission aller Gewerke im Rahmen der öffentlichen Ausschreibungen ergaben sich somit in der KG 400 Abweichungen zur Kostenberechnung gem. DIN 276. Insgesamt lagen die durch Ausschreibung am Markt erzielten Preise ca. 75.000 € über den in der Kostenberechnung gem. DIN 276 berücksichtigten Kosten.

In zwei Kostengruppen (300 sowie 500) konnten nach Ausschreibung jedoch auch Verbesserungen hinsichtlich der Kostenberechnung erreicht werden, sodass rd. 330.000 € Minderkosten entstanden sind.

Im Laufe der Baumaßnahme sind in diversen Gewerken Nachträge angefallen. Die Kostensteigerung aus den genehmigten Nachträgen, abzüglich einer Massenminderung beim Rohbau von 23.000 €, beträgt ca. 960.000 € und teilt sich wie folgt auf:

Zusatzleistungen/-beauftragungen:

Im Rahmen einer Erstbegehung wurden die Wandbeläge sowie der Estrich mittels einiger Bodenöffnungen begutachtet. Daraufhin wurde die Qualität des Putzes eingeschätzt und im Estrich wurden keine Schadstoffe gefunden. Im Zuge der Abrissarbeiten wurde jedoch festgestellt, dass der Putz eine schlechtere Qualität als angenommen hatte und sich auf dem Estrich asbesthaltiger Kleber befand. Da dieser nicht ohne Beschädigung des Bestandsestrichs entsorgt werden konnte, musste dieser ausgetauscht werden.

Durch die erforderliche vollständige Entfernung des Estrichs mussten die darauf befindlichen Bestandszwischenwände für rd. 70.000 € entfernt und neu errichtet werden. Der Estrichneueinbau inkl. Sockelleisten selbst führte zu Mehrkosten von rd. 80.000 €.

Durch die schlechte Bausubstanz und dem daraufhin erforderlichen Austausch von Zwischenwänden, mussten zahlreiche Flächen und Wandanschlüsse beigeputzt werden. Hier kam es zu Nachträgen von rd. 200.000 €.

Außerdem wurde bauaufsichtlich eine Lüftungsanlage gefordert, da aufgrund des Straßenlärms die Fenster nicht zum Lüften geeignet sind. Die Mehrkosten dafür betragen rd. 116.000 €.

In der Kostenberechnung wurde von einer Instandsetzung der vorhandenen Trafostation ausgegangen. Im Rahmen einer Begehung durch die Rheinenergie wurde festgestellt, dass aufgrund der späteren Nutzung die Mittelspannungsstation nicht den Anforderungen genügt. Durch die Demontage und Installation einer neuen Trafostation sind Mehrkosten von rd. 73.000 € angefallen.

Aufgrund der oben bereits aufgeführten Veränderungen und Planungsanpassungen sind zusätzliche Arbeiten im Bereich der Fliesen- und Malerarbeiten angefallen. Die Zusatzkosten betragen rd. 62.000 €.

In der damaligen Ausschreibung wurden die Duschstangen und Vorhänge nicht ausgeschrieben, da zunächst von einer konsumtiven nachträglichen Beschaffung ausgegangen wurde. Die Mehrkosten belaufen sich auf rd. 22.000 €.

Durch das Gesundheitsamt wurde der Austausch von Bestandsleitungen im Sanitärbereich gefordert. Hier fallen für die Versorgungsleitungen und den Austausch der Heizkörper Mehrkosten inkl. Spülen in Höhe von 44.000 € an.

Massenmehrungen:

Durch die vom Bauphysiker nachträglich geforderten höheren Anforderungen an die Wärmedämmung, ist es durch den größeren Eingriff in die bestehende Bausubstanz zu Kostenmehrungen gekommen. Zum einen musste das Dach erneuert und die Außenfassade der Kantine neu gedämmt werden. Zum anderen wurde seitens des Brandschutzgutachters eine Dämmung der Brandschutzklappen und der Fassade zum Nachbargebäude gefordert. Die Mehrkosten betragen rd. 134.000 €.

B. Baunebenkosten:

Sonstige Baunebenkosten:

Die Kosten für die Vergabedurchführung wurden unterschätzt. Aufgrund diverser Nachträge und zusätzlicher Vergaben sind Mehrkosten in Höhe von 120.000 € entstanden.

C. Sonstige kumulierte Kosten:

Die restlichen 62.000 € verteilen sich unter anderem auf Zusatzleistungen im Bereich Schreiner und Schlosserarbeiten, höhere Honorarkosten aufgrund von Planungsänderungen, Anpassungen des Brandschutzkonzeptes, weitere Veränderungen im Sanitärbereich der Kantine sowie Massenmehrungen bei den Außenanlagen.

Zusammenfassung:

Die Gesamtumbaukosten der Unterkunft am Blaubach 9 werden unter Berücksichtigung der geschätzten Mehrkosten in Höhe von rund 705.000,00 € brutto somit in Summe rund 5.032.000,00 € brutto betragen.

Finanzierung

Zur Deckung des Mehrbedarfs in Höhe von rd. 705.000 € stehen für das Haushaltsjahr 2019 im Teilfinanzplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 - Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-0-5999, Flüchtlings-WH, Mittel in entsprechender Höhe zur Verfügung. Die Mittel werden im Rahmen einer Sollumbuchung bei der Finanzstelle 5620-1004-1-5171, Sanierung Blaubach, bereitgestellt.

Für den konsumtiven Mehrbedarf durch Erhöhung der Abschreibung i.H.v. 17.625 € für das Haushaltsjahr 2018 ff. sind im Haushaltsplan 2019 im Teilergebnisplan 1004 - Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, in der Teilplanzeile 14 - Bilanzielle Abschreibungen, Mittel in entsprechender Höhe eingeplant.

Gez. Reker