

Haushaltsrechtliche Unterrichtung des Rates öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 5 (Nippes)	31.01.2019
Bauausschuss	04.02.2019
Gesundheitsausschuss	05.02.2019
Finanzausschuss	11.02.2019
Rat	14.02.2019

Generalsanierung und Erweiterung der Feuerwehrhauptzentrale Köln Weidenpesch hier: Mitteilung über eine Kostenerhöhung gem. § 24 Abs. 2 GemHVO i.V.m. § 8 Ziff. 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2019.

Der Rat nimmt die Kostenerhöhung der städtischen Investitionsauszahlungen in Höhe von 13.881.347 € für die Generalsanierung und Erweiterung der Feuerwehrhauptzentrale in Köln Weidenpesch zur Kenntnis.

Gegenüber dem Weiterplanungs- und Baubeschluss (DS-Nr. 3892/2012) vom 11.02.2014 steigen die Baukosten von 40.600.000 € um 13.881.347 € auf 54.481.347 €. Die Erhöhung beinhaltet Risiken in Höhe von 6.214.890 €.

Zur Finanzierung der Gesamtkosten der Maßnahme erfolgt eine zusätzliche Veranschlagung von 13.881.347 € im Teilfinanzplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst bei Finanzstelle 3701-0212-5-5400 „Generalsanierung FW 5“, zum Haushaltsplan 2020/2021.

1. Historie und Ausgangslage

Die Gebäude der Feuerwehr Köln auf dem Grundstücksareal der Scheibenstraße wurden zu Anfang der 70er Jahre geplant und 1978 in Betrieb genommen. Der Gebäudekomplex bestand zunächst aus einem sechs geschossigen Direktionsgebäudes (Bauteil A), der Fahrzeughalle der Feuerwache 5 (Bauteil B.1), der Fahrzeughalle des Führungsdienstes und der Direktionsfahrzeuge (Bauteil B.2) und der Nachrichtenabteilung (Bauteil C).

Im Jahr 2006 wurde der Standort durch das Führungs- und Schulungszentrum (Bauteil D) erweitert. Hier sind bis heute die Leitstelle, die Feuerwehr- und Rettungsdienstschule sowie die Einsatzleitung und der Krisenstab untergebracht.

Mit dem Weiterplanungs- und Baubeschluss des Rates vom 11.02.2014 (DS.-Nr. 3892/2012) wurde die Generalsanierung in drei Bauabschnitten beschlossen.

Erster Bauabschnitt

Abriss und Erneuerung des Bauteil B.2 mit Fahrzeughalle und vier Obergeschossen. Abriss des ehemaligen KVB Trafogebäudes und die Neuerstellung eines Standortes für den Fernmeldedienst der Freiwilligen Feuerwehr Köln (Bauteil E).

Zweiter Bauabschnitt

Sanierung des Bauteils A (Branddirektion) und Erneuerung der Fahrzeughalle mit einem Obergeschoss für die Feuerwache 5 (Bauteil B.1).

Dritter Bauabschnitt

Sanierung des Bauteils C.

Eine Übersicht der Bauteile in den unterschiedlichen Bauabschnitten ist als Anlage 1 beigefügt.

Umsetzung des Ratsauftrags

Die im Weiterplanungs- und Baubeschluss des Rates vom 11.02.2014 (DS.-Nr. 3892/2012) genannte Mietkosteneinsparung von 100.000€ kann nicht realisiert werden, da die Beschlüsse zum Rettungsdienst- und Brandschutzbedarfsplan (DS.-Nr. 1744/2016 und DS.-Nr. 0413/2016) mit erheblichen Stellenzusetzungen einhergingen. Die zusätzlich geschaffenen Raumkapazitäten in der Feuerwehrhauptzentrale müssen für die Unterbringung dieser Mitarbeiter genutzt werden.

Alle im gleichen Ratsbeschluss erteilten Prüfaufträge zu den alternativen Versorgungssystemen wurden am 16.03.2015 im Bauausschuss (DS.-Nr. 0693/2015) abschließend behandelt bzw. umfassend beantwortet.

2. Projektstand

Der aktuelle Projektstand stellt sich wie folgt dar.

Erster Bauabschnitt

Der erste Bauabschnitt (Bauteil B.2 und Bauteil E) wurde im März 2018 abgeschlossen. Der spätere Standort der Freiwilligen Feuerwehr (Bauteil E) konnte entsprechend der Interimsnutzung durch die Feuer- und Rettungswache 5 in Betrieb genommen werden. Der Neubau des Bauteils B.2, bestehend aus der Fahrzeughalle mit den vier Obergeschossen, ist fertig gestellt und wurde ebenfalls der geplanten Interimsnutzung durch die Feuer- und Rettungswache 5 zugeführt.

Der Verzug der Fertigstellung des ersten Bauabschnittes gegenüber der Terminplanung des ersten Ratsbeschlusses (Rahmenterminplan vom 23.05.2012) beträgt 36 Monate. Die graphische Gegenüberstellung des Rahmenterminplanes vom 23.05.2018 zur aktuellen Bauzeit ist aus der Anlage 2 zu entnehmen.

Zweiter Bauabschnitt

Im Anschluss an den fertig gestellten ersten Bauabschnitt wurde im April 2018 mit dem zweiten Bauabschnitt (Sanierung des Bauteils A und Neubau des Bauteil B.1) begonnen.

Der Abriss der Fahrzeughalle der Feuer- und Rettungswache 5 mit vorhergehender Schadstoffsanierung (Bauteil B.1) ist inzwischen abgeschlossen und die Kampfmittelsondierung wurde durchgeführt. Die Vorarbeiten für den Rohbau haben begonnen.

Zeitgleich hat die Sanierung des Bauteils A mit der vorhergehenden Schadstoffbeseitigung begonnen. Aufgrund der sich komplexer dargestellten Schadstoffsanierung im Bauteil A kommt es zu einer weiteren Bauverzögerung von sieben Monaten.

Dritter Bauabschnitt

Der dritte Bauabschnitt wird erst nach Abschluss des zweiten Bauabschnittes beginnen. Mit dem Ende der gesamten Baumaßnahme ist im Jahr 2022 zu rechnen.

Ein aktueller Bauzeitenplan ist als Anlage 2 beigefügt

3. Begründung der Kostenerhöhung

Die Kostenerhöhung ergibt sich im wesentlichen aus den Bauzeitenverlängerungen, den Baupreissteigerungen in Folge der Bauzeitenverlängerung, den erhöhten Submissionsergebnissen, den Störungen im Bauablauf durch beispielsweise Insolvenzen, Kündigungen und Ersatzvornahmen aber auch durch notwendige Fortschreibungen in der Planung.

Durch die zeitlich verschobene Beschlussfassung der damaligen Ratsvorlage (DS-Nr. 3892/2012) bis hin zum Ratsbeschluss am 14.02.2014 war der damals beigefügte Rahmenterminplan vom 23.05.2012 bereits überholt. Zum Zeitpunkt der Ratsentscheidung am 14.02.2014 ist bereits ein Projektverzug von 14 Monaten eingetreten und die für alle Bauabschnitte eingeplanten Baupreissteigerungen in Höhe von 1,21 Mio. € annähernd aufgezehrt.

Bis zur Fertigstellung des ersten Bauabschnittes im März 2018 ist der Projektverzug um weitere 22 Monate (fünf Monate verlängerte Baugenehmigungszeit, dreizehn Monate längere Bauausführung, vier Monate durch Aufhebung von Vergabeverfahren) auf insgesamt 36 Monate angestiegen.

Zum aktuellen Fertigstellungstermin aller Bauabschnitte summiert sich die Bauzeitverzögerung auf insgesamt fünf Jahre. Berechnet man die realen bzw. prognostizierten Baupreissteigerungen für den zweiten und dritten Bauabschnitt ergeben sich ca. 3,060 Mio. € Mehrkosten bezogen auf den Ratsbeschluss vom Februar 2014.

Mehrkosten im ersten Bauabschnitt (Bauteil B.2 und Bauteil E)

Die abgerechneten Bauleistungen zum 31.07.2018 übersteigen im ersten Bauabschnitt um 2,93 Mio. € (Anl.3, Zeile 74) den Wert der Kostenberechnung.

Hauptverursacher der Mehrkosten sind die folgenden Gewerke:

- Rohbau (+ 1,51 Mio. €, Anl. 3, Zeile 10)
- Haustechnik (+ 0,56 Mio. €, Anl. 3, Zeile 46-58)
- Baustelleneinrichtung (+ 0,28 Mio. €, Anl. 3, Zeile 11)
- Fassadenarbeiten (+ 0,17 Mio. €, Anl. 3, Zeile 15-18)
- Dachdecker (+ 0,13 Mio. €, Anl. 3, Zeile 13)
- Fliesenleger (+ 0,12 Mio. €, Anl. 3, Zeile 26)

Mehrkosten im zweiten Bauabschnitt (Bauteil A und Bauteil B.1)

Die zum 31.07.2018 bereits submittierten Bauleistungen übersteigen im zweiten Bauabschnitt um 3,04 Mio. € (Anl. 3, Zeile 123) den Wert der Kostenberechnung.

Hauptverursacher der Mehrkosten sind die folgenden Gewerke:

- Rohbau (+ 1,30 Mio. €, Anl. 3, Zeile 81)
- Schadstoffsanierung (+ 0,77 Mio. €, Anl. 3, Zeile 77)
- Außenanlagen (+ 0,45 Mio. €, Anl. 3, Zeile 112)
- Haustechnik (+ 0,30 Mio. €, Anl. 3, Zeile 100-110)

Mehrkosten im dritten Bauabschnitt (Bauteil C)

Die zum 31.07.2018 bereits submittierten Bauleistungen übersteigen im dritten Bauabschnitt um 0,59 Mio. € (Anl. 3, Zeile 158) den Wert der Kostenberechnung.

Hauptverursacher der Mehrkosten sind die folgenden Gewerke:

- Haustechnik (+ 0,20 Mio. €, Anl. 3, Zeile 144-152)
- Außenanlagen (+ 0,25 Mio. €, Anl. 3, Zeile 154)
- Fassadenarbeiten (+ 0,11 Mio. €, Anl. 3, Zeile 132-134)

Mehrkosten über alle Bauabschnitte

Die Summe der Überschreitungen über alle Bauabschnitte (insbesondere Baunebenkosten) im Vergleich zur Kostenberechnung beträgt 2,33 Mio. € (Anl. 3, Zeile 200)

Die Baunebenkosten haben sich durch die Änderung der HOAI 2009 auf die HOAI 2013 erhöht, sowie durch die verlängerte Bauzeit.

Risikobewertung

In der Vorlage zum Ratsbeschluss 2014 wurden keine detaillierten Positionen zu Kostenrisiken vorgenommen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass beim Bau immer mit Risiken zu rechnen ist. Für die Baumaßnahme werden somit folgende Risiken mit einer Gesamtsumme von 6,21 Mio.€ (Anl.3, Zeile 218) aufgenommen:

- Mehrkosten durch Preissteigerungsindex für den zweiten und dritten Bauabschnitt (3,04 Mio. € Anl. 3, Zeile 207 und 213). Aus dieser Summe sind bereits ca. 1,61 Mio.€ durch vertragliche Vereinbarungen gebunden (Verträge über alle drei Bauabschnitte).
- Außerordentliche Preissteigerungen im Baugewerbe bei noch zu vergebenden Aufträgen, auf Grund der derzeitigen Marktsituation und der vollen Auftragsbücher der Handwerksfirmen (1,60 Mio. € Anl. 3, Zeile 210 und 216)
- Kosten für Ersatzvornahmen bei Insolvenzen (0,60 Mio. € Anl. 3, Zeile 208 und 214)
- Risikobetrachtung aus Kampfmittelondierungen (0,30 Mio. € Anl. 3, Zeile 209)
- Zusätzliche Baukosten KG 300 Rüttelklinker. Dieser soll aus dem Bestand BT B1 erhalten bleiben. Ungewiss ist, wie nach Abbruch, Bohrpfahlgründung und Rohbau der Rüttelklinker im Bestand weiter verwendbar ist. Dies gilt insbesondere in Hinblick auf die aktuelle Bauphase wo der Rüttelklinker durch eine Frostphase eventuell Schaden nehmen können (0,27 Mio. € Anl. 3, Zeile 211 und 212)
- Zusätzliche Kosten Schadstoffsanierung im dritten Bauabschnitt (0,15 Mio. € Anl. 3, Zeile 215)
- Kosten für Rechtsstreitigkeiten mit verschiedenen Auftragnehmer auf Grund unterschiedlicher Auffassung der Nachtragsbewertung und Änderung der Gesetzeslage VOB versus BGB (neues Bauvertragsrecht) und zusätzliche Sachverständige, deren Notwendigkeit erst im laufenden Bauablauf erkannt wurde und gegebenenfalls noch wird (0,18 Mio. € Anl. 3, Zeile 205 und 206)
- Sanierungskosten für ein angrenzendes Haus, welches ggf. durch die Baumaßnahme beschädigt sein könnte. Der Vorgang befindet sich in der Prüfung bzw. Bearbeitung bei der Gebäudewirtschaft (0,05 Mio. € Anl. 3, Zeile 204)

Übersicht der Mehrkosten nach Kostengruppen

Die Kostensteigerungen in den einzelnen Kostengruppen verdeutlicht die nachfolgende Übersicht.

	Brutto
KG- 200 Herrichten + Erschließen	<u>879.343,62 €</u>
KG- 300 Bauwerk- Baukonstruktion	<u>3.907.208,54 €</u>
KG- 400 Bauwerk- Technische Anlagen	<u>1.188.484,69 €</u>
KG- 500 Außenanlagen	<u>759.864,85 €</u>
KG- 600 Ausstattung	<u>-214.712,52 €</u>
KG- 700 Nebenkosten	<u>2.356.581,02 €</u>
Aufzehrung der im Ratsbeschluss 2014 eingeplanten Baupreissteigerungen in Bauabschnitt 1 (in KG 200 bis 500 verschoben, Anl. 3, Zeile 162)	<u>-1.210.312,38 €</u>
Risikobewertung	<u>6.214.890,00</u>
Gesamt	<u>13.881.347,82 €</u>

Anlagen:

1. Übersicht der Bauteilbezeichnungen und Bauabschnitte
2. Bauzeitenplan
3. Nachweis der „assmann Gruppe“ zum Erhöhungsbeschluss
4. Berechnung Indexsteigerungen

Gez. Reker