

## Haushaltsrechtliche Unterrichtung des Rates öffentlicher Teil

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Bauausschuss	04.02.2019
Gesundheitsausschuss	05.02.2019
Bezirksvertretung 8 (Kalk)	07.02.2019
Finanzausschuss	11.02.2019
Rat	14.02.2019

### **Neubau des Feuerwehrzentrums Kalk**

**hier: Mitteilung über eine Kostenerhöhung gem. § 24 Abs. 2 GemHVO i.V.m. § 8 Ziffer 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2019.**

Der Rat nimmt die Kostenerhöhung der städtischen Investitionsauszahlungen in Höhe von 6.692.846 € für den Neubau des Feuerwehrzentrums Kalk zur Kenntnis.

Gegenüber dem Weiterplanungs- und Baubeschluss (DS-Nr. 2566/2014) vom 13.11.2014 steigen die Baukosten von 27.233.085 € um 6.692.846 € auf 33.925.931 €. Die Erhöhung beinhaltet Risiken in Höhe von 1.924.402 €.

Zur Finanzierung der Gesamtkosten der Maßnahme erfolgt neben den bereits veranschlagten Mitteln in Höhe von 4.032.000 € im Teilfinanzplan 0212, Brand- und Bevölkerungsschutz, Rettungsdienst bei Finanzstelle 3701-0212-1-5200 „Neubau FW 10“, eine weitere Veranschlagung von 2.660.846 € zum Haushaltsplan 2020/2021.

### **1. Historie und Ausgangslage**

Die Feuer- und Rettungswache 10 an der Gießener Straße in Deutz stammt aus dem Jahr 1911. Das alte Gebäude zu sanieren war nicht wirtschaftlich. Ein weiterer Grund für den Neubau ist das notwendige Zusammenlegen aller Werkstätten der Feuerwehr Köln, die zurzeit noch auf unterschiedlichen Feuerwachen im Stadtgebiet untergebracht sind. Sie stammen teilweise noch aus den fünfziger Jahren, sind räumlich sehr beengt und in einem baulich schlechten Zustand.

Der Neubau des Feuerwehrzentrums in Kalk dient der Optimierung und Erhöhung der Leistungsfähigkeit der Kölner Berufsfeuerwehr sowie der Verbesserung des Bürgerservices. Grob gesehen kann das Gesamtobjekt in drei funktionale Bereiche aufgeteilt werden. Diese gliedern sich wie folgt:

#### Bauteil Feuerwache 10 Deutz

Neubau der sanierungsbedürftigen Feuerwache Köln Deutz (heute Gießener Straße) mit den Ergänzungen aus den vergangenen Rettungsdienst und Brandschutzbedarfsplänen.

#### Bauteil Werkstatt und Technikzentrum

Alle Werkstätten der Feuerwehr Köln werden in dem neuen Technikzentrum zentralisiert. Derzeit sind diese über das gesamte Stadtgebiet verteilt und sämtlich in sehr schlechtem Zustand. Des Weiteren sollen bei einer Anfahrt möglichst alle Dienstleistungen in Anspruch genommen werden können.

## Bauteil Freiwillige Feuerwehr Kalk

Der Standort umfasst zusätzliche Räumlichkeiten für eine neu gegründete Löschgruppe der Freiwilligen Feuerwehr.

## 2. Projektstand

Der aktuelle Projektstand stellt sich wie folgt dar.

Der Rohbau einschließlich der gesamten Gebäudeaußenhülle (Fassade, Fenster, Dach, Tore) aller Bauteile ist fertiggestellt (siehe bildliche Darstellung Anlage 1). Die Leistungserbringung für die Leistungsphasen 1 bis 7 ist überwiegend abgeschlossen. Die Bauleistungen sind zu 93% vergeben und zu 74 % ausgeführt und abgerechnet. Gegenwärtig ausstehend sind vorrangig die Vergaben der Gewerke der Feuerwehrentechnik des Werkstattzentrums (z.B. Atemschutzwerkstatt, Kleiderkammer, Schlauchwäsche) sowie Restvergaben zum Innenausbau infolge notwendiger Ersatzmaßnahmen und Mängelbeseitigungen (u.a. Gewerk Estrich).

Im Außenbereich sind lediglich noch Restarbeiten durchzuführen; sämtliche Verkehrsflächen auf dem Grundstück einschließlich der Zufahrtstraße sind fertig gestellt. Der Abschluss der Baumaßnahme ist gemäß aktuellem Terminplan bis Mitte 2019 (Anlage 3) vorgesehen.

Zum aktuellen Fertigstellungstermin Mitte des Jahres 2019 summiert sich die Bauzeitverzögerung auf insgesamt 24 Monate bezogen auf dem des Baubeschluss zu Grunde liegenden Terminplans vom 30.09.2014.

Es wird angestrebt, fertiggestellte Nutzungsbereiche frühestmöglich schrittweise in Betrieb zu nehmen.

## 3. Begründung der Kostenerhöhung

Die Kostenberechnung als Abschluss der Entwurfsplanung wurde durch das Rechnungsprüfungsamt mit Kosten von 25.926.365 € zzgl. ausgewählter Risikokosten in Höhe von 1.285.300 € geprüft. Durch die vom Rat zusätzlich beschlossene Photovoltaikanlage in Höhe von 21.420 € wurden Gesamtkosten von 27.233.085 € genehmigt.

Gegenüber dem Baubeschluss steigen die Baukosten von 27.233.085 € um 6.692.846 € auf 33.925.931 €. Die Erhöhung beinhaltet Kostenrisiken in Höhe von 1.924.402 €.

ÜBERSICHT	KOSTEN- BERECHNUNG (RPA: BLAU)	KOSTEN- FESTSTELLUNG (erwartete Kosten)	DIFFERENZ Kostenberechnung / Kostenfeststellung	VERBLEIBENDES KOS- TENRISIKO
			Vergabestand KG 200 - 600 = 93,39% Abrechn.stand KG 200 - 600 = 73,14%	
<b>GESAMTKOSTEN KG200 - 700</b>	<b>27.233.085,00 €</b>	<b>32.001.528,74 €</b>	<b>4.768.443,73 €</b>	<b>1.924.402,61 €</b>
KG 200 - 700 (Prüfung RPA 14.08.2014)	25.152.323,91 €			
Risikokosten	1.285.300,00 €		-1.285.300,00 €	
Inflation	795.461,09 €		-795.461,09 €	
KG 200	71.400,00 €	70.762,68 €	-637,32 €	0,00 €
KG 200	71.400,00 €			
KG 300	11.190.323,40 €	15.094.778,94 €	3.904.455,54 €	293.425,49 €
KG 300	10.830.573,89 €			
KG 400	6.202.798,35 €	7.492.519,31 €	1.289.720,96 €	674.209,35 €
KG 400	6.485.344,16 €			
Photovoltaik	21.420,00 €			
KG 500	2.184.510,38 €	2.971.518,65 €	787.008,26 €	327.799,55 €
KG 500	2.097.640,38 €			

KG 600	770.291,69 €	839.263,92 €	68.972,23 €	75.699,70 €
KG 600	912.945,39 €			
KG 700	4.733.000,09 €	5.532.685,24 €	799.685,15 €	553.268,52 €
KG 700	4.733.000,09 €			

<b>GESAMTSUMME ZUR BESCHLUSSVORLAGE</b>	<b>6.692.846,34 €</b>			
Differenz Kostenberechnung / Kostenfeststellung	4.768.443,73 €			
verbleibendes Kostenrisiko	1.924.402,61 €			

Tabelle 1.: Übersicht Kostenstand Gewerkübersicht, Knoche Architekten

Die Kostenerhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus den Baugrundrisiken (Bodenbeschaffenheit, Kampfmittelsondierung), den Bauzeitenverlängerungen sowie den Baupreissteigerungen in Folge der Bauzeitenverlängerung. Darüber hinaus aus den erhöhten Submissionsergebnissen aufgrund gestiegener Baukonjunktur und den eingeeengten Bieterkreisen insbesondere bei der Feuerwehrtechnik in den Werkstätten. Weiterhin aus den Störungen im Bauablauf durch beispielsweise Insolvenzen, Kündigungen und Ersatzvornahmen aber auch durch notwendige Fortschreibungen in der Planung.

Nachfolgend sind die Hauptverursacher für die Kostenerhöhung dargestellt.

#### Baugrundrisiken

Die Kostenschätzungen, mit Bezug auf die Bauleistungen der Gewerke der Erdarbeiten sowie der Verkehrsanlagen, begründeten sich auf Ergebnissen und Annahmen eines zugehörigen Baugrundgutachtens. Im Zuge der Ausführungsphase der Maßnahme wurden Abweichungen von der erwarteten Baugrundbeschaffenheit in Form mangelhafter Verdichtungsfähigkeit sowie von starken Störungen des Baugrundes durch Hindernisse/Kampfmittel und Schadstoffbelastungen festgestellt. Der geplante Wiedereinbau des Baugrundaushubs konnte nicht erfolgen und forderte im Resultat den Austausch der nicht verwertbaren Aushubmassen sowie erhöhte Entsorgungsaufwendungen zur Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen.

Die Mehrkosten hieraus belaufen sich z.B. auf 554.209 € (Anl. 4, S.2, Zeile 22, Mehraufwand Baugrund) im Bereich Hochbau sowie 447.419 € im Bereich Außenanlagen (Anl.4, S.7, Zeile 186 + Zeile 193 + Zeile 195, Baugrundrisiko).

#### Marktentwicklung / Unwägbarkeiten der Kostenprognose

Die verstärkten Baupreisentwicklungen am Markt in Form von, der Angebotsnachfrage folgenden, Submissionsergebnissen sowie die allgemeinen Inflationseinflüsse (ursprüngliche Prognose: 2%) wurden im Rahmen der Leistungsvergaben und zugehörigen Vergabeverfahren mit Abweichung zur Kostenschätzung identifiziert. Die Baupreisentwicklungen erfuhren eine erhöhte Kostensteigerung in Relation zur Kostenprognose. Dies traf insbesondere die Spezialgewerke der Feuerwehr sowie die technischen Gewerke.

Als Beispiele hierfür sind direkt aus der Submission erfolgte Kostenabweichungen z.B. 191.508 € (Anl. 4, S. 3, Z. 46, Stahlfassade), 185.392 € (Anl. 4, S. 5, Z. 120, GWA), 148.399 € (Anl. 4, S6, Z. 163, Segmentgrubenabdeckung), 79.772 € (Anl. 4, S. 6, Z. 159, Kfz-Werkstatt) sowie 87.983 € (Anl. 4, S. 3, Z. 41, Toranlagen).

#### Bauablaufstörungen (Ersatzvornahmen/ Insolvenzverfahren)

Die Kostenschätzungen mit Bezug auf die Bauleistungen aller Gewerke beruhten nach Grundsatz des Wirtschaftlichkeitsgebotes auf der Annahme eines ungestörten Bauablaufes und der vertragskonformen Leistungserbringung durch die verpflichteten Auftragnehmer.

Im Rahmen der Ausführung der Maßnahme mussten die Entwicklungen als gegenläufig zur Annahme eines ungestörten Bauablaufes festgestellt werden. Die Projekt- sowie Bauablaufstörungen begründeten sich hauptursächlich auf wiederholte Vergabeverfahren und Ersatzvornahmen zur Mängelbeseitigung mit vorgeschalteter Beweisführung. Als kostenwirksam zeichnen sich im Resultat ergänzend die

zugehörigen Behinderungen und Bauzeitverlängerungen zur Ausführung abhängiger Folgegewerke.

Vorrangig zeichnen sich in diesem Zusammenhang die, auf mangelhafte Leistungen begründete, Kündigung des Auftragnehmer des Gewerkes Trockenbau mit 92.213 € (Anl. 4, S. 3, Z. 61, Trockenbauarbeiten II) mit nachfolgender Insolvenz des verpflichteten Unternehmens, die Insolvenz des Auftragnehmer des Gewerkes Schlosser mit 200.075 € (Anl. 4, S. 3, Z. 53, Schlosser III) und die notwendige Kündigung des Auftragnehmers des Gewerkes Estrich mit 547.500 € (Anl. 4, S. 4, Z. 68, Estricharbeiten) mit nachgeschalteter erheblicher Aufwendung für die Veranlassung der verbundenen Beweisführung durch die Bauherrenvertretung.

Die zugehörige Kostensteigerung führt gleichsam zu einer Kostensteigerung der Baunebenkosten. Hier u.a. durch zusätzliche Leistungen im Bereich der Ingenieurleistungen und gutachterlicher Beweismittelsicherung.

#### Baunebenkosten

Die im Rahmen der Projektdurchführung identifizierten Bauablaufstörungen, ergänzenden Planungsleistungen, gutachterlichen Beweisführungsleistungen und Ausweitungen des Bauauftrages führen, u.a. im Ergebnis der direkten Leistungsbeziehung von Ingenieurleistungen zu sonstigen Projektablaufstörungen, zu Mehraufwendungen im Bereich der Baunebenkosten. Ergänzend erfordert die Gewährleistung des abschließenden Projekterfolges die Beibehaltung der Handlungsfähigkeit der Bauherrenvertretung, welcher im Rahmen der abschließenden Projektphase eine verstärkte Priorität anzutragen ist (u.a. abschließende Nachtrags-verhandlungen), sowie die Berücksichtigung zugehöriger Budgetmittel im Bereich der Baunebenkosten (KG 700). Die hieraus sowie aus der Novellierung der HOAI (2009/2013) resultierende Kostensteigerung beläuft sich nach gegenwärtiger Prognose auf 799.685 € (Anl. 4, S. 1, KG 700).

#### Aktuelle Projektrisiken

Aufgrund der Abhängigkeiten der in der Abfolge jetzt noch ausstehenden Gewerke zur Fertigstellung des Objekts, ausstehender Vergaben, Problemen in der Steuerung der schon beauftragten Firmen in Bezug auf die außerordentliche Bauzeitverlängerung sowie der fortlaufenden Kosten für die beteiligten Planungsbüros wird das verbleibende Kostenrisiko wie folgt angesetzt.

In der Kostengruppe 300 z.B., ist das Kostenrisiko bei einem Abrechnungsstand von 84,4 % proportional zu den Gesamtkosten der Gruppe gering mit 293.425 € angesetzt. In der Kostengruppe 400, technischer Ausbau, ist das Kostenrisiko bei einem Abrechnungsstand von 53,50 % und den vorliegenden Unwägbarkeiten mit 674.209 € angesetzt.

Die Risiken der Baunebenkosten werden abschließend mit der Kostenfeststellung vorliegen und beinhalten weitere optionale Terminverschiebungen und werden mit 553.268 € angesetzt (Anl. 4, S. 1).

#### Anlagen:

1. Objektfoto Feuerwehrzentrum, Knoche Architekten
2. Lageplan
3. Terminplan mit Darstellung der Verzögerungen, Stand 23.11..2018
4. Kostenstand Gewerkübersicht, Knoche Architekten

Gez. Reker