

Anlage 10 – Kostenaktualisierung und Anpassung des Beschlussvorschlags

Bei der Erstellung der vorliegenden Beschlussvorlage (2831/2021) wurde für das Szenario Umsetzung der Systembauten vom Weißdornweg 21 in die Potsdamer Str. 1 b von Gesamtkosten in Höhe von 1.692.290 € brutto ausgegangen. Diese beinhalten 330.000 € investive Auszahlungen für die Planung und Errichtung der neuen Außenanlagen am Standort Potsdamer Str. 1 b sowie 1.362.290 € konsumtive Kosten für die restlichen Bau- und Planungsleistungen im Zuge des Totalunternehmerauftrags für die Demontage der vier Systembauten am Weißdornweg / Wiederaufbau von drei Gebäudekörpern am Standort Potsdamer Str. 1 b.

Nach Schlusszeichnung der Vorlage am 23.09.2021 bzw. den bereits erfolgten Beratungen in den jeweiligen Ausschüssen, erreichte die Verwaltung am 12.10.2021 ein schriftliches Angebot des Totalunternehmers für die Demontage der vier Systembauten am Weißdornweg sowie die Umsetzung und den Wiederaufbau von drei Gebäudekörpern am Standort Potsdamer Str. 1 b. Für die zu erbringenden Planungs- und Bauleistungen werden insgesamt 1.820.938 € aufgerufen. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Vorlage lag der Verwaltung nur eine grobe Kostenannahme des Totalunternehmers vor. Um die avisierte Zeitschiene bzw. Frist, bis zu der der Rückbau erfolgt sein muss, mithin der 11.09.2022, einhalten zu können, musste die Verwaltung bereits auf Grundlage dieser Kostenannahme die aktuelle Beratungsfolge zur Einholung eines entsprechenden Beschlusses erreichen.

Aus der mit dem Totalunternehmen durchgeführten Schnittstellenabgrenzung haben sich weitergehende Leistungen ergeben, die nicht durch diesen erbracht werden können und somit durch die Verwaltung bauseitig separat vergeben werden müssen. Auf Grundlage einer aktuellen Kostenschätzung sind diese mit 504.650 € zu beziffern. Im Wesentlichen fallen hierfür an:

- Installation neuer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser/Abwasser, Strom, Telekommunikation) auf dem Grundstück Potsdamer Str. 1 b
- Erdarbeiten für die Baugrubenverfüllung an der Potsdamer Str. 1 b
- zusätzliche Planungsleistungen (Bodengutachter, TGA-Planung Außenraum, Bauphysik)

Als Risikozuschläge wurden zusätzlich insgesamt 161.503 € einkalkuliert. Diese sollen etwaige sicherheitsrelevante, brandschutzbedingte Auflagen aus der noch zu beantragenden Baugenehmigung (beispielsweise für die Installation einer Brandmeldeanlage) sowie weitere unvorhersehbare Kostensteigerungen wie beispielsweise erhöhte Energiepreise (CO²-Steuer) oder ähnliches abdecken.

Die Gesamtkosten für die Umsetzung der Systembauten belaufen sich auf insgesamt **2.655.588,94 €** (ohne Risikozuschlag) bzw. **2.817.092,37€** (mit Risikozuschlag).

<u>Maßnahme</u>	<u>Kosten aktuell</u>	<u>Kosten Vorlage</u>	<u>Kostenart</u>
Planung, Bau- u. Baunebenkosten Versetzung Systembauten (<i>Totalunternehmen</i>).	1.820.938,00 €	1.362.290,00 €	konsumtiv
Planung, Bau- u. Baunebenkosten Errichtung Außenan-	330.000,00 €	330.000,00 €	investiv

lagen Potsdamer Str.
(*Verwaltung*)

Erschließungs- u. Planungsleistungen (<i>Verwaltung</i>)	504.650,94 €	konsumtiv
---	---------------------	-----------

Risikozuschlag (<i>Verwaltung</i>)	161.503,43 €	konsumtiv
---	---------------------	-----------

Die zusätzlichen konsumtiven Aufwendungen in Höhe von 1.124.802 € können aus den gleichen Mitteln gedeckt werden, die in der Beschlussvorlage aufgeführt sind.

Die Kosten für den einzustellenden konventionellen Neubau Potsdamer Str. 1 b wurden in der vorliegenden Beschlussvorlage mit 3.618.197 € brutto beziffert. Dieser Wert beruht auf der vorhandenen Kostenberechnung des konventionellen Bauvorhabens aus dem Jahre 2020. Bei der Kalkulation wurde der Baupreisindex 1/2020 mit 117,20 verwendet. Bei Hochrechnung der Kosten mit dem aktuellen Baupreisindex 3/2021 mit 129,60, ergäben sich aktuell geschätzte Kosten in Höhe von 3.938.915 €.

Im Vergleich zwischen der Errichtung eines konventionellen Neubaus und der Umsetzungsmaßnahme der Systembauten bleibt die von der Verwaltung favorisierte Alternative Umsetzung der Systembauten zur Potsdamer Str. 1 b um 1.121.823 € günstiger. Dies entspricht einer Baukostensparnis von 28 %.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten aktuellen Kostendaten wird der Beschlussvorschlag der Vorlage 2831/2021 wie folgt angepasst:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die weitere Planung und Errichtung des Neubaus einer Flüchtlingsunterkunft in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Potsdamer Str. 1 b, 50859 Köln-Weiden, Gemarkung Lövenich, Flur 19, Flurstück 1337, einzustellen. Die Gesamtkosten bisheriger Planungen belaufen sich auf rd. 184.000 €.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die städtische Flüchtlingsunterkunft am Weißdornweg 21, 21 a-c, 50996 Köln-Rondorf, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 9, Flurstück 476, aufzugeben und zurückzubauen.
3. Der Rat beauftragt die Verwaltung, drei der vier Gebäudekörper in Systembauweise von dem Grundstück am Weißdornweg 21, 21 a-c, 50996 Köln-Rondorf, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 9, Flurstück 476 auf das Grundstück Potsdamer Str. 1b in 50859 Köln-Weiden zu verziehen und für eine zeitlich befristete Nutzung als städtische Geflüchtetenunterkunft wieder zu errichten.

Hierzu wird die Verwaltung ermächtigt, die erforderlichen Planungsleistungen und baulichen Maßnahmen über einen Totalunternehmer zu realisieren. Die Planung und Errichtung der neuen Außenanlagen sowie die Erschließungs- und dafür erforderlichen Planungsleistungen an der Potsdamer Str. 1 b sind aus Kapazitätsgründen des Totalunternehmers separat zu vergeben. Die Gesamtkosten einschließlich eines Risikozuschlags für etwaige sich aus der Baugenehmigung ergebende Auflagen betragen voraussichtlich 2.817.092 €.

Gleichzeitig werden die investiven Auszahlungsermächtigungen für die in den Gesamtkosten enthaltenen neuen Außenanlagen vorbehaltlich des Inkrafttretens der Haushaltssatzung in Höhe von 330.000 € im Teilplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen bei der Finanzstelle 5620-1004-3-5202, Neubau Potsdamer Str. 1 b freigegeben.