

Haushaltsrechtliche Unterrichtung des Rates öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Unterausschuss Wohnen	28.04.2022
Integrationsrat	10.05.2022
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	12.05.2022
Bauausschuss	30.05.2022
Finanzausschuss	13.06.2022
Bezirksvertretung 2 (Rodenkirchen)	13.06.2022
Rat	20.06.2022

Neubau von zwei Wohngebäuden im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Brohler Str. o.Nr., 50968 Köln-Marienburg - Haushaltsrechtliche Unterrichtung

Der Rat nimmt die Kostenerhöhung für die Maßnahme „Neubau von zwei Wohngebäuden im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Brohler Str. o. Nr., 50968 Köln-Marienburg Gemarkung Rondorf, Flur 51, Flurstücke 597, 708, 1208 und 1209“ in Höhe von 687.000 € brutto zur Kenntnis. Die Gesamtkosten betragen nunmehr rd. 6.764.000 € brutto, ursprünglich 6.077.000 €.

Begründung

Am 23.03.2021 hat der Rat die Errichtung von zwei Wohngebäuden im öffentlich geförderten Wohnungsbau in konventioneller Bauweise auf dem städtischen Grundstück Brohler Str. o. Nr., 50968 Köln-Marienburg Gemarkung Rondorf, Flur 51, Flurstücke 597, 708, 1208 und 1209 beschlossen (Vorlagen-Nr.: 2952/2020).

Bauprojekt

Auf dem Grundstück werden zwei freistehende Gebäudekörper in konventioneller Bauweise errichtet. Für das erste Haus sind drei Vollgeschosse, ein Dach- und ein Sockelgeschoss in Angleichung an den Bestandsgiebel geplant. Der freistehende zweite Gebäudekörper an der nördlichen Grundstücksgrenze wird mit einem Sockelgeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ausgeführt. Beide Gebäude werden teilweise unterkellert.

Die Gesamtwohnfläche beider Mehrfamilienhäuser beträgt mit insgesamt 20 Wohneinheiten rd. 1.953 m². Die Größe der jeweiligen Wohnungen variiert zwischen 75 m² und 114 m². Im Außenbereich werden fünf PKW-Stellplätze, 66 Fahrradabstellplätze sowie ein Kinderspielplatz errichtet. Die Prüfung

weiterer PKW-Stellplätze für E-Mobilität hat ergeben, dass diese auf der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche nicht realisiert werden können. Allerdings prüft die Verwaltung derzeit, ob im Rahmen des gesamtstädtischen Ladeinfrastrukturnetzes zusätzliche Stellplätze im unmittelbar angrenzenden öffentlichen Raum errichtet werden können. Der Baubeginn ist für den 01.10.2022 geplant, die Fertigstellung für den 31.03.2025 avisiert.

Erläuterungen zur Kostenerhöhung:

Die zu erwartenden Mehrkosten für das Bauprojekt Brohler Straße o. Nr. betragen insgesamt rd. **687.000 €** und resultieren im Wesentlichen aus den nachfolgenden Gründen:

A) Bau- und Planungskosten

Mit Baubeschlussfassung vom 23.03.2021 hat der Rat die Verwaltung mit der zusätzlichen Installation einer Photovoltaikanlage beauftragt.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens haben sich darüber hinaus diverse Nachforderungen an die eingereichte Planung ergeben. Insoweit wurde die Forderung gestellt, aufgrund neuer entsprechender Anforderungen der Stadtentwässerungsbetriebe (StEB), die Versickerungskapazität der Außenanlagen zu erhöhen. Zudem müssen auf Grundlage der neuen Stellplatzsatzung weitere Fahrradabstellplätze errichtet und überdacht werden. Ferner wurde auf Wunsch der Stadtplanung die Dach- und Fassadengestaltung überarbeitet bzw. in Anlehnung an die Umgebung höherwertiger gestaltet.

Durch diese zuvor genannten Planungserweiterungen entstanden weitere zusätzliche Kosten, die eine entsprechende Anpassung der Kostenberechnung erforderlich machten. Hierbei war auch zu berücksichtigen, dass durch eine erhöhte Inflation und Verknappung auf dem Baustoffmarkt das Preisniveau derzeit stark ansteigt. Insoweit wurden auch die Baukosten in allen Kostengruppen an die aktuellen Marktpreise angepasst.

Die für den Baubeschluss zugrunde gelegte Kostenberechnung in Höhe von 6.077.316,81 € beruhte auf einer Preiskalkulation zum Stichtag 22.04.2020. Die aktuelle Kostenberechnung vom 20.01.2022 weist geschätzte Gesamtkosten in Höhe von 6.763.648,04 € aus. Zur Veranschaulichung dieser Preissteigerungen werden vom statistischen Bundesamt quartalsweise Indizes für Bauleistungspreise ermittelt. Laut allgemeinem Baupreisindex lag im 4. Quartal 2021 das Preisniveau um rd. 12 % über dem Indexwert aus dem 2. Quartal 2020.

Die sich aus den Planungserweiterungen und der Anpassung bzw. Aktualisierung der Kostenberechnung ergebenden Mehrkosten werden nachfolgend je Kostengruppe detailliert erläutert:

Kostengruppe 300 – Bauwerk – Baukonstruktionen

KG 320 Gründung:

Aufgrund eines überarbeiteten Baugrundgutachtens ist eine Tiefgründung erforderlich. Die Verwaltung hat sich für eine Bohrpfahlgründung entschieden. Diese Art der Gründung ergibt Mehrkosten in Höhe von rd. 108.000 €.

KG 330 Außenwände:

Die Fassaden wurden auf Vorgabe der Stadtplanung überarbeitet bzw. hochwertiger gestaltet. Dazu werden Fensterflächen ergänzt oder angepasst und hervorstehende Bauteile aus Sichtbeton hergestellt. Für die zusätzliche Fassadenbegrünung müssen Rankgitter bauseits vorgerichtet werden. Diese Mehrkosten belaufen sich auf rd. 86.000 €.

KG 340 Innenwände:

Auf Wunsch der Baugenehmigungsbehörde sollte die Barrierefreiheit der Häuser optimiert werden. Dazu wurden unter anderem für die bessere Erreichbarkeit der Freianlagen durch Rollstuhlnutzende teilweise automatische Türantriebe vorgesehen. Diese Mehrkosten belaufen sich auf rd. 60.000 €.

KG 350 Decken:

Durch die Anpassung der Kosten in dieser Kostengruppe auf den aktuellen Baupreisindex entstehen Mehrkosten von rd. 71.000 €.

KG 360 Dächer:

Für die Begrünung der Flachdächer ist eine Verstärkung der Dachkonstruktion erforderlich. Die Mehrkosten betragen rd. 18.000 €.

Kostengruppe 400 – Bauwerk – Technische Anlagen**KG 440 Elektrische Anlagen:**

Auf politischen Wunsch wird zusätzlich eine Photovoltaikanlage auf dem Dach ergänzt. Hierfür belaufen sich die Kosten auf rd. 25.000 €.

Kostengruppe 500 – Außenanlagen**KG 540 Baukonstruktionen in Außenanlagen:**

Aufgrund der neuen Stellplatzsatzung, die zum Planungszeitpunkt noch nicht vorlag, sind zusätzliche Fahrradabstellplätze erforderlich. Durch die zusätzlich überdachten Fahrradabstellplätze und Begrünung der Flachdächer ergibt sich eine Kostensteigerung von rd. 103.000 €.

KG 550 Technische Anlagen in Außenanlagen:

Aufgrund neuer Anforderungen der StEB an die Regenwasserrückhaltung entstehen Mehrkosten bei den Abwasseranlagen. Die Mehrkosten betragen rd. 23.000 €

Kostengruppe 700 – Baunebenkosten**KG 700 Planungsleistungen:**

Aufgrund von Planungerweiterungen sowie aktualisierter Baupreise erhöhen sich die Planungskosten um rd. 146.000 €.

Die übrigen rd. 70.000 € Mehrkosten entstehen im Wesentlichen aufgrund kleinerer Planungsanpassungen sowie einer marktgerechten Aktualisierung der Baukosten in den übrigen Kostengruppen.

B) Kostenminderungen**KG 510 Erdbau:**

Die für die Planung notwendigen Erdbewegungen wurden neu abgestimmt und haben sich dadurch reduziert. Es ergeben sich Minderkosten von rd. 23.000 €.

C) Zusammenfassung:

Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Projektes Brohler Str. o. Nr. steigen unter Berücksichtigung der oben genannten Mehr- und Minderkosten um rd. **687.000 €** brutto auf gesamt rd. **6.764.000 €** brutto.

Finanzierung

Bislang wurden für das Projekt 285.235 € investiv ausgezahlt. Mit den verbleibenden Auszahlungen in Höhe von rund 1.000.000 € ist im laufenden Haushaltsjahr zu rechnen. Die restliche Summe in Höhe von 5.478.765 € wird in den Haushaltsjahren 2023 ff. erwartet.

Zur Finanzierung dieser noch erforderlichen investiven Auszahlungen im Haushaltsjahr 2022 stehen im Haushaltsplan 2022 im Teilplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen bei der Finanzstelle 5620-1004-2-5153 - Neubau Brohler Str., entsprechende Mittel zur Verfügung. Die erhöhten Mittelbedarfe für die Jahre 2023 ff. sind in der weiteren Haushaltsplanung zu berücksichtigen. Für die Folgejahre wird Dez. V daher im Rahmen der Haushaltsplanaufstellungsprozesse 2023 ff. innerhalb des dann zugewiesenen Budgets die erforderlichen Mittel, ggf. durch Umschichtungen, vorsehen.

Anlagen

Anlage 1 – Übersichtsplan

Anlage 2 – Lageplan

Anlage 3 – Schrägluftbild

Anlage 4 – Freianlagenplan

Anlage 5 – Ansichten Haus 1 und 2

Anlage 6 – Grundrisse Haus 1 und 2