



Dezernat, Dienststelle
V/562/4

Haushaltsrechtliche Unterrichtung des Rates öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Integrationsrat	23.05.2023
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	25.05.2023
Bauausschuss	05.06.2023
Bezirksvertretung 6 (Chorweiler)	06.06.2023
Finanzausschuss	12.06.2023
Rat	15.06.2023

Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Langenbergstr. 24, 50765 Köln-Blumenberg - Haushaltsrechtliche Unterrichtung gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 KomHVO i.V.m. § 12 der Haushaltssatzung

Der Rat nimmt die Kostenerhöhung für die Maßnahme „Neubau eines Wohngebäudes im öffentlich geförderten Wohnungsbau auf dem städtischen Grundstück Langenbergstr. 24 in 50765 Köln-Blumenberg“ von rd. 646.000 € brutto zur Kenntnis. Die Gesamtkosten betragen nunmehr 3.130.852,49 € brutto statt bisher 2.485.098,61 €.

Begründung

Mit der Vorlage [0413/2019](#) wurde am 14.05.2020 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses im öffentlich geförderten Wohnungsbau in konventioneller Bauweise beschlossen. Dieses Mehrfamilienhaus entsteht derzeit auf dem städtischen Grundstück Langenbergstr. 24, 50765 Köln-Blumenberg, Gemarkung Worringen, Flur 50, Flurstück 1872 tlw.

Bauprojekt

Das in konventioneller Bauweise errichtete Mehrparteien-Wohnhaus gestaltet sich zweigeschossig mit ausgebautem Satteldach und Teilunterkellerung. Es ist in offener Bauweise errichtet, jedoch mit einer Grenzbebauung zum benachbarten Gebäude. Insgesamt entstehen acht Wohneinheiten mit Größen zwischen 45 m² und 116 m², die Wohnfläche der abgeschlossenen Wohnungen beträgt insgesamt rund 656 m². In unmittelbarer Nähe zum Gebäude sind eine Sandspiel- und eine Rasenfläche mit Grillstelle vorgesehen, die von Sitzbänken flankiert werden. Die Freiflächen werden, wo erforderlich, mit Hecken aus heimischen Gehölzen abgegrenzt. Die Bepflanzung der verbleibenden Grünflächen erfolgt unter besonderer Berücksichtigung ökologischer Aspekte, wie dem Vogel- und Insektenschutz. Über eine an der offenen Grundstücksseite entlangführende Zuwegung sind acht Fahrrad-Anstellstangen sowie sieben

offene PKW-Stellplätze erschlossen, von denen zwei behindertengerecht ausgeführt sind. Zwischen der Aufenthaltsfläche und dem PKW-Bereich werden vier Bäume gepflanzt, die der optischen Abgrenzung und Beschattung dienen.

Nach dem Baubeginn im Januar 2021 sind die Rohbau- und Dachausbauarbeiten inzwischen fertiggestellt worden, aktuell finden Putz- und Fassadenarbeiten sowie Innenausbauarbeiten statt. Die Gesamtfertigstellung sowie Bezugsfertigkeit wird für den September 2023 erwartet.

Nach § 12 Spiegelstrich 2 der Haushaltssatzung 2023/2024 der Stadt Köln für das Haushaltsjahr 2023 ist der Rat unverzüglich zu unterrichten, wenn sich abzeichnet, dass sich gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 KomHVO NRW die Gesamtauszahlungen einer Maßnahme des Finanzplans wesentlich erhöhen. Als wesentlich gelten Erhöhungen um mehr als 10 % der Investitionsauszahlungen einer Einzelmaßnahme, mindestens 100.000 €. Erhöhungen um mehr als 0,5 Mio. € gelten in jedem Fall als wesentliche Verschlechterung. Dies setzt voraus, dass die entsprechenden Mehrkosten belastbar beziffert werden können. Durch den Abschluss aller Vergabeverfahren sowie nach Beauftragung sämtlicher Gewerke ist es der Verwaltung zum jetzigen Zeitpunkt möglich, eine fundierte Mitteilung über die Kostenerhöhungen in die politischen Gremien einzubringen.

Erläuterung zur Kostenerhöhung

Die zu erwartenden Mehrkosten für das Bauprojekt Langenbergstr. 24 betragen insgesamt rund 646.000 € brutto. Im Wesentlichen führten bei diesem Bauprojekt folgende Faktoren zur Kostenerhöhung:

A) Baukosten

Submissionsergebnisse:

Zur Zeit der Baubeschluss-Erstellung wurde mit Gesamtkosten in Höhe von rund 2,49 Mio. € brutto gerechnet. Dieser Kostenwert beruhte auf einer Kostenberechnung zum Stichtag 07.05.2019. Die reinen Baukosten machten dabei einen Anteil von rund 2,02 Mio. € aus.

Die maßgeblichen Bau-Aufträge wurden allerdings erst sukzessive ab Ende 2020 zu den dann aktuell marktüblichen Preisen vergeben. Da zurzeit eine erhöhte Inflation herrscht und es insbesondere auf dem Baustoffmarkt zu Verknappungen kommt, steigt das Preisniveau im Baubereich stark an. Laut allgemeinem Baupreisindex lag im 4. Quartal 2020, zum Beginn aller Submissionen, das Preisniveau um rd. 2 % über dem Indexwert aus dem 1. Quartal 2019. Das Preisniveau stieg im weiteren Verlauf stark an, so dass es im 4. Quartal 2022 nach Abschluss aller Vergaben um rd. 36,4 % über dem Indexwert aus dem 1. Quartal 2019 lag.

Nach Submission der einzelnen Lose aller 19 VOB-Gewerke im Rahmen der öffentlichen Ausschreibungen ergaben sich somit Abweichungen zur Kostenberechnung aus dem Jahre 2019. Diese Abweichung nach oben lag bei rund 454.000 € brutto.

Nachträge:

Im Bereich des Erd- und Innenausbaus sowie der Dachdeckerarbeiten sind bislang diverse Nachträge erforderlich geworden. Die Gründe dafür waren im Wesentlichen:

Erdbauarbeiten

- Es wurde festgestellt, dass die Bestandsmauer zum Nachbarn die Bauverkehrslast nicht ausreichend halten kann. Es wurden stattdessen L-Steine eingebaut.
- Nach Aushub der Baugrube wurden Schüttreste festgestellt. Diese mussten fachgerecht entsorgt werden.
- Die Kanalsohle war sechs Meter, statt drei Meter tief. Der Kanalanschluss musste entsprechend angepasst werden.

Zimmerarbeiten

- Zusatzbeauftragung zur Abdichtung des Daches gegen Witterung und Diebstahl, da zum Submissionszeitpunkt noch kein Dachdecker gefunden werden konnte.
- Zwecks Gewährleistung der Arbeitssicherheit waren ergänzende Holzkonstruktionen an Traufe und Ortgang erforderlich.

Trockenbauarbeiten

- Aufgrund Änderungen der Zu- und Abluftführungen der Wohnungen waren Trockenbauarbeiten im Spitzboden unerlässlich (Brandschutzmaßnahme).
- Zur sicheren Durchführung der Trockenbauarbeiten war ein zusätzliches fahrbares Gerüst notwendig.

Das Auftragsvolumen der geprüften 22 Nachträge beläuft sich auf rund 192.000 € brutto:

Durch die in den Submissionsergebnissen sowie in den erforderlichen Nachträgen begründeten Kostenerhöhungen ergibt sich eine neue Gesamt-Auftragssumme von 3.130.852,49 € brutto.

B) Zusammenfassung

Die voraussichtlichen Gesamtkosten des Projektes Langenbergstr. 24 betragen unter Berücksichtigung der oben genannten Mehrkosten in Höhe von rund 646.000 € brutto nunmehr rund 3.131.000 € brutto.

Finanzierung

Bislang wurden für das Projekt 2.174.167,11 € investiv ausgezahlt. Mit den verbleibenden Auszahlungen in Höhe von 956.685,38 € ist in 2023 zu rechnen.

Zur Finanzierung dieser noch erforderlichen investiven Auszahlungen im Haushaltsjahr 2023 stehen im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, bei der Finanzstelle 5620-1004-6-5199, Neubau Langenbergstr., Mittel i. H. v. 675.032,56 € zur Verfügung.

Die zur weiteren Finanzierung noch erforderlichen investiven Auszahlungen i. H. v. 281.652,82 € stehen ebenfalls im Teilfinanzplan 1004 – Bereitstellung und Bewirtschaftung von Wohnraum, Teilplanzeile 08 – Auszahlungen für Baumaßnahmen, zur Verfügung und werden im Rahmen der Bewirtschaftung entsprechend von der Finanzstelle 5620-1004-0-5999 - Flüchtlings-WH, i.H. von 251.982,06,- € und von der Finanzstelle 5620-1004-2-5153, Neubau Brohler Str., i. H. v. 29.670,76 € umgeschichtet.

Im gleichen Teilergebnisplan (inkl. Mittelfristplanung) steht für die Finanzierung der zusätzlichen bilanziellen Abschreibungen in Höhe von rund 10.800 € Teilplanzeile 14 – Bilanzielle Abschreibungen eine jährliche Aufwandsermächtigung in entsprechender Höhe zur Verfügung.

Anlagen

- Anlage 01 - Übersichtsplan
- Anlage 02 - Lageplan
- Anlage 03 - Luftbild
- Anlage 04 - Ansichten
- Anlage 05 - Grundrisse

Gez. Reker