



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3440

Der Oberbürgermeister

V/65-651-SK/neu

Dezernat/Fachbereich/AZ

11.05.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Rat der Stadt Leverkusen zu Ziffer 2.	25.06.2020	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Genehmigung einer Dringlichkeitsentscheidung
- InHK Hitdorf, Projekt Nr. 8 Bürgermeile Hitdorf, Dringlichkeitsentscheidung zur
Kostenanpassung Bauvorhaben Hitdorfer Straße 196 - offener Bürgertreff

Beschlussentwurf:

1. Weil es sich um einen Fall äußerster Dringlichkeit handelt, beschließen die Unterzeichner gemäß § 60 Abs. 1 Satz 2 GO NRW:

Der Anpassung der Baukosten des offenen Bürgertreffs Villa Zündfunke (Hitdorfer Straße 196) um 400.000 € auf 1.565.000 € wird zugestimmt. Die erforderlichen zusätzlichen Haushaltsmittel werden zunächst aus der Finanzstelle 65000170011096 (Freiherr-vom-Stein-Gymnasium, Morsbroicher Str. 77, Umbau und Erweiterung G9) in Höhe von 300.000 € und der Finanzstelle 65000170011164 (Lise-Meitner-Gymnasium, Am Stadtpark 50, Ersatzbau und Container Erweiterung G9) in Höhe von 100.000 € zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Haushaltsanmeldungen für das Jahr 2021 werden diese Mittel für die beiden genannten Finanzstellen nachgemeldet. Weitere Beauftragungen und die Ausführung der entsprechenden Arbeiten werden unmittelbar nach Beschlussfassung vorgenommen.

Leverkusen, 12.02.2020

gezeichnet:

Richrath

Rh. Eckloff

Rh. Ippolito

2. Vorstehende Dringlichkeitsentscheidung wird gemäß § 60 Abs. 1 Satz 5 GO NRW genehmigt.

gezeichnet:

Richrath

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Herr Knecht / FB 65 / 406 - 65127

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Kostenanpassung des Projektbausteins A, offener Bürgertreff Villa Zündfunke.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Finanzstelle 65000170011162, Finanzposition 783100

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

Die zur Finanzierung zusätzlich erforderlichen Mittel werden vorbehaltlich einer entsprechenden Mittelbereitstellung durch den Rat mit dem Haushalt 2020 angepasst.

Bis zum Ende der Bauzeit werden die anfallenden Zahlungen auf einer Anlage im Bau (AiB) 96000411 gebucht. Mit der Fertigstellung der Maßnahme und einhergehend mit der in der Zukunft liegenden Inbetriebnahme erfolgt die Aktivierung des Vermögensgegenstandes im Anlagevermögen der städtischen Bilanz (Aktivtausch). Die Anschaffungs- und Herstellungskosten entsprechen den Gesamtbaukosten von 1.565.000 €. Bei einer unterstellten Nutzungsdauer von 50 Jahren für ein Gebäude fallen jährlich Aufwendungen für Abschreibungen i. H. v. 31.300 € an, die den städtischen Haushalt belasten. Aufgrund der Förderung werden jedoch analog zu den Abschreibungen jährlich Sonderposten ertragswirksam aufgelöst, sodass der städtische Haushalt letztendlich im Saldo geringer belastet wird.

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Gebäude werden die notwendigen Veränderungsmitteilungen für die Aktivierung der Vermögensgegenstände und die Bildung der Sonderposten an den Fachbereich Finanzen übersendet.

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

Fachbereich 65, Abteilung 650, Frau Luchterhand-Homberger

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

Die Förderung des Projektes Nr. 8 „Villa Zündfunke“ aus Mitteln der Städtebauförderung wurde im Oktober 2016 bewilligt. Da der geplante Bürgertreff in der ursprünglich vorgesehenen Immobilie (Hitdorfer Straße 169) nicht umgesetzt werden konnte, wurde das Projekt weiterentwickelt. Ende August 2018 stimmte die Bezirksregierung dem Antrag auf Änderung der Zweckbestimmung zu, damit die bereits bewilligten Fördermittel für das neue Projekt „Bürgermeile Hitdorf“ mit seinen Bausteinen Hitdorfer Straße 196 - offener Bürgertreff und Stadthalle Hitdorf eingesetzt werden können.

Es ist vorgesehen, für das Jahr 2021 einen Zuwendungsantrag bei der Bezirksregierung im Rahmen der Städtebauförderung zu stellen, um in größtmöglichem Umfang die Mehrkosten zu kompensieren.

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
nein	nein	nein	nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
ja	ja	ja	ja

Begründung:

Mit dem Beschluss zur Vorlage Nr. 2018/2394 wurde am 17.09.2018 der Entwurfsplanung, der Weiterführung der Planung und der anschließenden baulichen Umsetzung des Projekts Bürgermeile Hitdorf als Projekt Nr. 8 des InHK Hitdorf durch die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zugestimmt. Die genehmigten Baukosten für den Baustein A der Bürgermeile (Hitdorfer Straße 196 - offener Bürgertreff) lagen laut Kostenberechnung der externen Architektur- und Ingenieurbüros bei 1.165.000 € einschließlich Mehrwertsteuer.

Zwischenzeitlich wurde ein Großteil des Auftragsvolumens ausgeschrieben, sodass ein Kostenanschlag erstellt werden konnte. Im Ergebnis ist festzustellen, dass fast alle ausgeschriebenen Gewerke über der Kostenberechnung liegen. Für die Baumaßnahme Hitdorfer Straße 196 - offener Bürgertreff ergeben sich hierdurch Mehrkosten von 400.000 €, die die Baukosten insgesamt auf 1.565.000 € steigen lassen. Die Mehrkosten sind auf folgende Punkte zurückzuführen:

Erforderliche Schadstoffsanierung

Zum Zeitpunkt der Kostenberechnung war der Großteil des Gebäudes noch bewohnt. Eine umfangreiche Begehung und Beprobung auf Schadstoffe konnte daher aus Rücksichtnahme auf die ehemaligen Bewohnerinnen und Bewohner erst nach deren Auszug aus dem Gebäude vorgenommen werden. Die durchgeführten Untersuchungen aus dem Jahr 2019 haben ergeben, dass sich erheblich mehr Schadstoffe im Gebäude befanden als angenommen. Dies ging mit einem erheblichen finanziellen Mehraufwand einher, der nicht in der Kostenberechnung aus dem Jahr 2018 abgebildet ist.

Hohe Ausschreibungsergebnisse

Die bis Ende 2019 bereits erfolgten öffentlichen Ausschreibungen lieferten mehrere Ergebnisse deutlich über den Angaben aus der Kostenberechnung. Da zwischen der Erstellung der Kostenberechnung und der tatsächlichen Ausschreibung der Leistungen circa ein Jahr verging, das für die Ausarbeitung der Planung genutzt worden ist, kam hier die allgemeine Steigerung der Baupreise zum Tragen. Des Weiteren deuten einige Ausschreibungsergebnisse darauf hin, dass der Markt sehr stark gesättigt ist und die Firmen darauf mit hohen Preisen in ihren Angeboten reagieren. So mussten beispielsweise die Rohbauarbeiten als größter Kostenpunkt bereits zweimal ausgeschrieben werden, da zunächst kein wirtschaftlich vertretbares Angebot eingereicht worden ist.

Erforderliche Planungsänderungen

Die Grundlage für die Kostenberechnung bildete die Entwurfsplanung aus dem Jahr 2018. In der Zwischenzeit entstand durch die Genehmigungs- und Ausführungsplanung ein weiterentwickelter Planungsstand, der zum einen Rücksicht auf die berechtigten Belange der späteren Nutzer, der Nachbarn sowie auch auf die Auflagen der Bauaufsicht zu nehmen hatte. Zum anderen ergaben sich durch die immer größer werdende Kenntnis der sehr komplizierten Bausubstanz im Laufe der Planung, Vorbereitung und Ausführung des Vorhabens technische notwendige Änderungen, um den Bau erfolgreich realisieren zu können. Dieser Prozess führte zu notwendigen Planungsänderungen bzw. Erweiterungen der Planung, die Mehrkosten sowohl hinsichtlich der Planung als auch der Ausführung verursachten.

Während aufgrund der schwierigen Bestandssituation keine Einsparungen im Bereich der Abbruch-, Erd- und Rohbauarbeiten zu erwarten sind, ergeben sich eventuelle Einsparpotenziale bei den späteren Ausbauarbeiten. Vor diesem Hintergrund werden einige der Leistungsverzeichnisse aus diesem Bereich, die besonders stark von der Kostenberechnung abweichen, überarbeitet und erneut ausgeschrieben.

Es ist vorgesehen, für das Jahr 2021 einen Zuwendungsantrag bei der Bezirksregierung im Rahmen der Städtebauförderung zu stellen, um in größtmöglichem Umfang die Mehrkosten zu kompensieren.

Finanzierung

Die zusätzlich erforderlichen Haushaltsmittel werden zunächst aus der Finanzstelle 65000170011096 (Freiherr-vom-Stein-Gymnasium, Morsbroicher Str. 77, Umbau und Erweiterung G9) in Höhe von 300.000 € und der Finanzstelle 65000170011164 (Lise-Meitner-Gymnasium, Am Stadtpark 50, Ersatzbau und Container Erweiterung G9) in Höhe von 100.000 € zur Verfügung gestellt. Diese Mittel sind für die weitere Bearbeitung dieser beiden Projekte in 2020 nicht erforderlich. Im Rahmen der Haushaltsanmeldungen für das Jahr 2021 werden diese Mittel für die beiden genannten Finanzstellen nachgemeldet und wieder zur Verfügung gestellt.

Weitere Vorgehensweise

Um einen kostenträchtigen Baustopp zu vermeiden, werden weitere Beauftragungen und die Ausführung der entsprechenden Arbeiten unmittelbar nach Beschlussfassung vorgenommen.

Der gesamte Sachverhalt ist mit dem Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung abgestimmt. Für das weitere Vorgehen wurde dessen Einverständnis eingeholt.

Begründung der äußersten Dringlichkeit:

Da die Baumaßnahme Hitdorfer Straße 196 - offener Bürgertreff im Rahmen des Integrierten Handlungskonzepts Hitdorf gefördert wird und bis Ende 2020 fertiggestellt sein muss, ist der Bau ohne Verzögerungen weiterzuführen.

Dies erfordert eine kurzfristige Entscheidung zur Kostenanpassung, um die für den Weiterbau notwendigen Beauftragungen zeitnah erteilen zu können. Eine Verzögerung würde zu weiteren Mehrkosten in anderen Gewerken führen, da die Bieter die bereits submittierten Angebote nicht mehr aufrechterhalten würden.

Anlage/n:

Anlage - Kostenanpassung Bauvorhaben Hitdorfer Straße 196 (nö)