



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1287

Der Oberbürgermeister

V/65-651-kf

Dezernat/Fachbereich/AZ

04.02.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Rat der Stadt Leverkusen	14.02.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Quartierstreffpunkt Dönhoffstraß /Alte Feuerwache
- Kostenanpassung

Beschlussentwurf:

1. Der Anpassung der Gesamtbaukosten des Quartierstreffpunktes Dönhoffstraße/Alte Feuerwache um 4.500.000 € auf 16.000.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer wird zugestimmt.
2. Die zusätzlichen Haushaltsmittel i. H. v. 4,5 Mio. € werden, vor dem Hintergrund der Förderung in Höhe von ca. 10.000.000 €, überplanmäßig in 2022 zur Verfügung gestellt.
3. Die Beauftragung und Ausführung der Arbeiten werden unmittelbar nach Beschlussfassung vorgenommen.
4. Es ist geplant, den Förderantrag im Rahmen der Städtebauförderung für das Programm 2023 entsprechend anzupassen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Molitor

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

☐ **Nein** (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

☐ **Ja – ergebniswirksam**

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☐ Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

☒ **Ja – investiv**

Finanzstelle/n: 65000170011151 Finanzposition/en: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme: 16.000.000,-€
Fördermittel beantragt: ☐ Nein ☒ Ja 1. BA 80 % / 2. BA 100 % %
Name Förderprogramm: InHK Wiesdorf
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: 1. BA 80 % von 5.591.675,13 / 2. BA 5.899.056,11 €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

☐ Ansätze sind ausreichend
☒ Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von 4.500.000 €

Die zusätzlichen Haushaltsmittel werden überplanmäßig in 2022 wie folgt bereitgestellt:

Finanzstelle	Bezeichnung	Betrag
65000170011096	Gym. Morsbroicherstraße	500.000 €,
65000170011168	Erwebsn. Sanierung	1.000.000 €,
65000170012007	Planung im Schulbereich	1.500.000 €,
65020170011145	GGs Opladen, Dep.	500.000 €,
65030170011141	KGS Gezeln-Schule	500.000 €,
65030170011171	Kita Heinrich Lübke	<u>500.000 €,</u>
SUMME:		4.500.000 €.

Mit der Haushaltsaufstellung 2023 ff. erfolgt eine Anpassung der Planansätze bei den zur Deckung genutzten Finanzstellen.

Jährliche Folgeaufwendungen ab Fertigstellung

☐ Personal-/Sachaufwand: €
☒ Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

☒ Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Fertigstellung

☒ **Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):** aktuell noch nicht bezifferbar €

Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

☐ Personal-/Sachaufwand: €

Produkt: Sachkonto

☒ **ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:** Achim Krings 20 12

Die Aufstockung der Planansätze 2023 ff. führt zu einer weiteren Belastung des investiven Haushalts 2023 ff., der nicht durch entsprechenden Fördermitteln in Gänze kompensiert wird.

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein	☒ ja ☐ nein

Begründung:

Mit dem Beschluss zur Vorlage Nr. 2019/2830 wurde am 01.07.2019 durch den Rat der Stadt Leverkusen der Fortführung der Genehmigungs- und Ausführungsplanung zum Quartierstreff Dönhoffstraße/Alte Feuerwache zugestimmt. Die prognostizierten Baukosten lagen laut Kostenberechnung bei 11.500.000 € einschließlich Mehrwertsteuer. Das Projekt wurde in zwei Bauabschnitte aufgeteilt und jeweils als Förderprojekt im InHK Wiesdorf angemeldet. Die Zusage für den ersten Bauabschnitt erfolgte 2019 mit 80 % Förderung, eine weitere Zusage für den zweiten Bauabschnitt erfolgte 2021 mit 100 % Förderung (coronabedingt). Dadurch verringert sich der Eigenanteil der Stadt Leverkusen um ca. 1.311.000 € gegenüber der ursprünglich beantragten Förderung.

Im Mai 2021 wurde für die Errichtung der zwei Neubauten, die TGA für die ‚Alte Feuerwache‘ und das Bestandsschulgebäude und die Tiefbauarbeiten, ein Teilnahmewettbewerb für eine Generalunternehmer(GU)-Vergabe mit anschließendem Verhandlungsverfahren gestartet. Es gab vier Bewerbungen für die Baumaßnahme. Ein Bewerber musste nach Prüfung wegen fehlender Nachweise ausgeschlossen werden. Drei Unternehmen wurden im Juli 2021 die Ausschreibungsunterlagen zugesandt. Eine weitere Absage erfolgte daraufhin.

Von den verbleibenden zwei Unternehmen gab letztendlich ein Unternehmen im November ein Angebot ab. Das Angebot lag ca. 30 % über den prognostizierten Kosten. Im Dezember 2021 fand das Verhandlungsgespräch statt. Fehlende Unterlagen wurden nachgereicht und Ende Januar wurde das finale Angebot abgegeben.

Die baukonstruktiven Arbeiten an der unter Denkmalschutz stehenden Alten Feuerwache werden in Einzelleistungsverzeichnissen (LV) durch die Architekten ausgeschrieben. Erste Ergebnisse für Rohbau-, Gerüst-, Dachdecker- und Zimmermannarbeiten liegen vor. Diese befinden sich jedoch deutlich (im Mittel doppelt so hoch) über der Kostenberechnung. Alle Ausschreibungen wurden aufgehoben und werden überarbeitet und öffentlich neu ausgeschrieben.

Die Abbruch- und Schadstoffsanierungsarbeiten an der Alten Feuerwache sind im Herbst 2021 schon erfolgt. Aufgrund der daraus resultierenden Erkenntnisse über die Bausubstanz und Konstruktion ergeben sich auch Planänderungen und Änderungen in der Ausführung, die mit zusätzlichen Kosten verbunden sein werden. Materialien sind abgängiger als ursprünglich angenommen, statische Ertüchtigungen werden erforderlich.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Kostenrahmen für das Gesamtprojekt um ca. 40 % überschritten wird. Dieses ist insbesondere der aktuellen Marktlage geschuldet. Das Statistische Bundesamt (Baupreisindizes Neubau Wohn- und Nichtwohngebäude) weist eine Kostensteigerung von ca. 10 % von Ende 2019 bis Ende 2020 und bis Ende 2021 von sogar 15 % nach. Die Anpassungen sind hauptsächlich auf die Erhöhung der Rohstoffpreise in den letzten Jahren zurückzuführen, insbesondere bei Holz, Stahl, Betonfertigteilen und bituminösen Baustoffen war die Preisentwicklung erheblich. Somit sind ca. 25 % der Kostensteigerung auf die Baupreissteigerungen bis Ende 2021 zurückzuführen. Aufgrund der langen Bauzeit bis ca. Ende 2025 - da die Gebäude in zwei Bauabschnitten errichtet werden - hat der anbietende Unternehmer ein erhöhtes Risiko zu kalkulieren, das mit ca. 10 - 15 % abgedeckt ist.

Eine erneute Ausschreibung der GU-Leistung würde bei der derzeitigen Marktlage wahrscheinlich nicht zu einem günstigeren Angebot führen und den Baubeginn soweit verzögern, dass die Förderung gefährdet wäre. Über die gesamte Baumaßnahme betrachtet erhöhen sich die Baukosten um 4.500.000 € auf 16.000.000 €. In der erhöhten Bausumme sind Risikoreserven für die noch nicht submittierten Gewerke der Feuerwache enthalten. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Baukonjunktur kann die Maßnahme noch als marktüblich und wirtschaftlich bezeichnet werden.

Im Rahmen der Prüfung zur Kostenerhöhung wurden im Besonderen die LVs der Alten Feuerwache erneut geprüft und Einsparpotenziale ermittelt. Jedoch ist gerade bei der Alten Feuerwache, die unter Denkmalschutz steht, auf erhöhte Qualität (z. B. Holzfenster in denkmalgerechter Ausführung) zu achten. Es ist vorgesehen, den Förderantrag im Rahmen der Städtebauförderung für das Programm 2023 entsprechend anzupassen.

Der gesamte Sachverhalt wurde durch den Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung geprüft und als sachlich richtig und angemessen beurteilt.

Anlage/n:

Außenperspektive

Kostenanpassung-Gesamtkosten 276

Lageplan