



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 Gezelin-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 |
|--|--|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> 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 Quartierstreiff 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



© mvm+starke architekten

Bauvorhaben

**Quartierstreffpunkt
Dönhoffstraße / Alte Feuerwache
Leverkusen Wiesdorf**

Bauherr

**Stadt Leverkusen
Fachbereich Gebäudewirtschaft**

Liegenschaftsbezeichnung

Gemarkung **Wiesdorf**
Flur **11**
Flurstück **266**

Planung

**mvm + starke architekten PartG mbB
Moltkestraße 6
50674 Köln**

Fachingenieure

- Tragwerksplanung

**Pirlet & Partner Ingenieurgesellschaft mbH
Hohenstauenring 48 - 54
50674 Köln**

**- Technische Ausrüstung
- H / L / S**

**Ingenieurbüro Heiming
Elsa-Brändström-Straße 9
50668 Köln**

- Elektro

**Asholt + Partner
Kämpchenstraße 7
51379 Leverkusen**

- Außenanlagen

**Greenbox Landschaftsarchitekten
Grüner Weg 10
50825 Köln**

| Zusammenstellung der Kosten | | | |
|------------------------------------|----------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| | Kostengruppen | Teilbetrag | Gesamtbetrag |
| | 100 Grundstück | 0,00 € | |
| | 200 Herrichten und Erschließen | 110.000,00 € | |
| | | Ganztagsschule | in KG 300 |
| | | Mehrzweckhalle | in KG 300 |
| | 300 Bauwerk - Baukonstruktion | 945.000,00 € | |
| | | Ganztagsschule | 5.230.600,00 € KG 200, 300, 400 |
| | | Mehrzweckhalle | 6.120.400,00 € KG 200, 300, 400, 600 |
| | 400 Bauwerk - Technische Anlagen | 863.000,00 € | |
| | | Ganztagsschule | in KG 300 |
| | | Mehrzweckhalle | in KG 300 |
| | 500 Aussenanlagen | gesamt 770.000,00 € | |
| | 600 Ausstattung und Kunstwerke | 20.250,00 € | |
| | | Ganztagsschule | 91.000,00 € |
| | | Mehrzweckhalle | in KG 300 |
| | 700 Baunebenkosten | gesamt 1.700.000,00 € | |
| | Aufrundung | 149.750,00 | |
| | Gesamtbaukosten | | 16.000.000,00 € |



LEGENDE MATERIALIEN

| | |
|-------------------------------------|--|
| Stahlbeton - nach Statik | |
| Mauerwerk - nach Statik | |
| Stahlbetonfertigteile - nach Statik | |
| Unbewehrter Beton - nach Statik | |
| Wärmedämmung | |
| Leichtbauwand | |

HÖHENANGABEN

OKF EG +/- 0.00 = 47,11 ü.NHN
 (AV)* = Aufmass Vermesser
 Türhöhen OKFF bis UKR Sturz
 BRH (Brüstungshöhen) von OKFF bis OKR Brüstung
 Fensteröffnungen OKR Brüstung bis UKR Sturz

ABKÜRZUNGEN

| | |
|-------------------------|-----------|
| Oberkante | OK |
| Unterkante | UK |
| Fertigfußboden | OKF |
| Roh | OKR |
| Feuerwiderstandsklassen | F90 / G30 |

BEMERKUNGEN

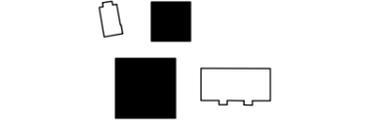
1. Alle Masse sind vom Unternehmer vor Ort zu prüfen. Unstimmigkeiten sind mit den Architekten zu klären. Für Massfehler haftet allein der Unternehmer
2. Plannummer und Index beachten! Bei Erscheinen eines neuen Plans wird dieser Plan ungültig
3. Plan gilt nur in wechselseitiger Übereinstimmung mit den Konstruktions-, Schal- und Bewehrungsplänen des Statikers

INDEX

| DATUM | NAME | ART DER ÄNDERUNG |
|-------|------|------------------|
| | | |
| | | |
| | | |

PROJEKTBEZEICHNUNG

Quartierstreif Dönhoffstr.
 Neubau einer Mehrzweckhalle und offenen Ganztages mit Mensa und Teilsanierung der alten Feuerwache



BAUHERR

Stadt Leverkusen
 Postfach 10 11 40
 51311 Leverkusen
 Tel.: 0214406-0

ARCHITEKT

mvm+starke
 architekten PartG mbB
 moltkestrasse 6
 d-50674 köln
 Tel: 0221 8014583
 Fax: 0221 8014585

PLANINHALT

Lageplan

| | |
|---------------|-----------------|
| Projekt | P1043 |
| Planungsphase | Entwurfsplanung |
| Plannummer | E_Ü_LP |
| Plan erstellt | 03.12.18 |
| Plan geändert | - |
| Index | - |
| Maßstab | 1:500 |
| Blattgröße | A3 |
| Bearbeiter | bs |

Freigabe: