



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2021/1077

**Der Oberbürgermeister**

V/66-nbso

**Dezernat/Fachbereich/AZ**

25.10.2021

**Datum**

| <b>Beratungsfolge</b>                                   | <b>Datum</b> | <b>Zuständigkeit</b> | <b>Behandlung</b> |
|---|--------------|----------------------|-------------------|
| <b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b> | 15.11.2021   | Beratung             | öffentlich        |
| <b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II</b>         | 23.11.2021   | Beratung             | öffentlich        |
| <b>Finanz- und Digitalisierungsausschuss</b>            | 29.11.2021   | Beratung             | öffentlich        |
| <b>Rat der Stadt Leverkusen</b>                         | 13.12.2021   | Entscheidung         | öffentlich        |

**Betreff:**

Kostenerhöhung Fahrradparkhaus

**Beschlussentwurf:**

1. Der Rat der Stadt Leverkusen stimmt der Kostenerhöhung in Höhe von 780.000 Euro im Rahmen des Baus Fahrradparkhaus zu.
2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Mehrkosten in den Haushaltsplan 2022 einzustellen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Molitor  
(zugleich in Vertretung der Beigeordneten  
für Planen und Bauen)

### 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: 66721205021121 Finanzposition/en: 783200  
Auszahlungen für die Maßnahme: 2.7200.000 €  
Fördermittel beantragt:  Nein  Ja                    %  
Name Förderprogramm:  
Ratsbeschluss vom                    zur Vorlage Nr.  
Beantragte Förderhöhe:                    €

#### **Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt**

Ansätze sind ausreichend  
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle 66721205021121 mit Haushaltsfortschreibung in Höhe von 780.000 €

#### **Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr: 2023**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Inwieweit zusätzliche Aufwendungen durch den laufenden Betrieb entstehen, kann aktuell nicht beziffert werden, da nach Fertigstellung eine Trägerschaft vorgesehen ist.

Bilanzielle Abschreibungen:                    €  
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.  
Bei einer unterstellten Nutzungsdauer von 50 Jahren sowie Baukosten von 3 Mio. € werden jährlich Aufwendungen für Abschreibungen i.H. v. ca. 60.000 € anfallen.

Aktuell nicht bezifferbar

#### **Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr: 2023**

**Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): ? €**  
Aus der erfolgswirksamen Auflösung des Sonderpostens in Höhe der bewilligten Förderung. von jährlich ca. 19.800 €

#### **Einsparungen ab Haushaltsjahr:**

Personal-/Sachaufwand:                    €  
Produkt:                    Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

**II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:**

| <b>Klimaschutz<br/>betroffen</b>                                     | <b>Nachhaltigkeit</b>                                     | <b>kurz- bis<br/>mittelfristige<br/>Nachhaltigkeit</b>    | <b>langfristige<br/>Nachhaltigkeit</b>                    |
|--|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein |

## **Begründung:**

### Vorbemerkung:

Das Fahrradparkhaus ist ein städtisches Projekt, das in Planung, Ausschreibung und Ausführung an die neue bahnstadt opladen GmbH übertragen wurde. Weiterhin wurde auch die Entscheidungsbefugnis an den Aufsichtsrat der neuen bahnstadt opladen GmbH (nbso) übertragen, analog der originären Projekte der Bahnstadt.

Hier wurden dementsprechend bereits folgende Entscheidungen getroffen:

- Genehmigung Entwurfsplanung (17.06.2019, TOP 9),
- Genehmigung Ausführungsplanung (11.02.2020, TOP 3),
- Vergabe zur Bauleistung Stahlbau u. Stahlbetonbau (14.01.2021, Top 3),
- Empfehlung zur Kostenerhöhungsvorlage (02.09.2021, Top 5).

### Fahrradparkhaus:

Im sogenannten Auge der westlichen Fahrradrampe der Bahnstadsbrücke entsteht zur Zeit der erste Bauabschnitt zum Fahrradparkhaus. Innerhalb des Fahrradparkhauses wird ein Fahreraufenthaltsraum für die wupsi GmbH integriert sowie eine öffentliche Toilettenanlage, die das vorhandene Toilettenhäuschen am Busbahnhof Opladen ersetzen wird. Außerdem wird ein Traforaum hergestellt, der die Nahversorgung des zukünftigen Bahnstadsquartiers und die Umgebung abdecken wird.

Das Fahrradparkhaus wurde als 2-geschossiges Gebäude vom Büro Heinz-Jahnen-Pflüger (HJP) aus Aachen geplant. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist eine elektronische Fahrradsammelanlage mit 308 Fahrradstellplätzen und 5 Stellplätzen für Lastenfahrräder vorgesehen, die nur über elektronisch gesteuerte Türen betreten werden kann. Die Nutzung dieses Bereiches erfolgt per Registrierung und Buchung eines Stellplatzes über das Internet und ist kostenpflichtig. Der zuvor beschriebene Bereich wird im Erdgeschoss ebenerdig von den umgebenden, öffentlichen Verkehrsflächen (Fuß- und Radverkehr) erschlossen und zusätzlich über das Podest der Fahrradrampe Bahnstadsbrücke im 1. OG.

Das Dachgeschoss mit 114 Fahrradstellplätzen und einem Stellplatz für ein Lastenfahrrad wird kostenfrei als offene (kein Witterungsschutz) Bike + Ride Anlage zur Verfügung stehen und ist über die Rampe im oberen Bereich separat erschlossen. Die Maßnahme Fahrradparkhaus ist förderfähig.

### Fahreraufenthaltsraum:

Im Fahrradparkhaus ist ein Fahreraufenthaltsraum vorgesehen, der den Anforderungen der wupsi GmbH entspricht. Hierbei werden die benötigte Größe sowie eine Teeküche und sanitäre Anlagen berücksichtigt. Der Fahreraufenthaltsraum ist nicht förderfähig.

### Öffentliche Toilettenanlage:

Die Toilettenanlage ist über die öffentlichen, fußläufigen Verkehrsflächen ebenerdig und barrierefrei angeschlossen und bietet einen Unisex-WC-Bereich, ein separates Urinal sowie ein behindertengerechtes WC. Die Toilettenanlage steht den Nutzenden kostenfrei zur Verfügung. Die Maßnahme Öffentliches WC ist förderfähig (Beantragung über ZOB Opladen).

#### Betreiberstruktur:

Für das Fahrradparkhaus, das dem Fachbereich Gebäudewirtschaft (FB 65) zugeordnet ist, ist nach Fertigstellung eine Trägerschaft der wupsi GmbH vorgesehen, die das Fahrradparkhaus betreiben wird. Weiterhin mietet die wupsi GmbH den Fahreraufenthaltsraum an. Die Vermietung des Traforaums erfolgt an die Energieversorgung Leverkusen (EVL). Das öffentliche WC verbleibt bei der Stadt Leverkusen, wobei die Technischen Betriebe der Stadt Leverkusen AöR (TBL) die Unterhaltung, Wartung und Reinigung übernehmen.

#### Baurecht und Baugenehmigung:

Für das Baurecht des Fahrradparkhauses wurde der Bebauungsplan 208 I/B mit der 3. Änderung angepasst. Seit dem 30.12.2019 besteht Baurecht nach § 33 BauGB.

Der Bauantrag zum Fahrradparkhaus wurde zum 07.01.2020 bei der Bauaufsicht eingereicht. Zum 19.05.2021 wurde eine vollumfängliche Baugenehmigung erteilt. Zuvor wurde eine Teilbaugenehmigung zum Rohbau erteilt, die es ermöglichte, bereits mit dem Bau des Fahrradparkhauses zu beginnen.

#### Kosten und Finanzierung:

Die Maßnahme Fahrradparkhaus ist im städtischen Haushalt berücksichtigt, wobei die nbso das gesamte Projekt abwickelt und über diese Haushaltsstelle verfügt. D. h., alle Angebote und Aufträge werden direkt über die nbso eingeholt und beauftragt. Für das Fahrradparkhaus wurden aufgrund einer ersten Schätzung über die Kubatur ursprünglich Haushaltsmittel von insgesamt 2.500.000 Euro im städtischen Haushalt unter der Finanzstelle 6672 120502 1121 zur Verfügung gestellt. Zusätzlich wurde das öffentliche WC mit 220.000 Euro auf einer separaten Finanzstelle geführt, die aber zwischenzeitlich dem Fahrradparkhaus unter der oben genannten Finanzstelle zugeordnet wurde. Somit ergeben sich 2.72 Mio. Euro für die Gesamtmaßnahme Fahrradparkhaus mit allen sonstigen Einrichtungen.

Innerhalb der Planungsphase stellte sich heraus, dass die ursprünglich angesetzten Kosten in Höhe von 2,5 Mio. Euro nicht ausreichen werden, sondern auf 3 Mio. Euro ansteigen. Hierbei ist allerdings das öffentliche WC bereits mitberücksichtigt, womit sich eine Deckungslücke von 280.000 Euro ergibt.

#### Förderung:

Das Projekt Fahrradparkhaus wird über den Nahverkehr Rheinland (nvr) gefördert, wobei hier nicht auf der Basis der Bausumme gefördert wird, sondern über einen Pauschalbetrag pro Fahrradstellplatz. Da sich zwischenzeitlich die Höhe der Fördersätze geändert hat, wurde von der Stadt Leverkusen ein modifizierter Antrag eingereicht, zu dem jetzt eine Einplanungsmitteilung mit einer Fördersumme in Höhe von 992.790 Euro vorliegt. Zuvor betrug die Fördersumme 741.000 Euro. Demnach erhöht sich die Förderung um 251.790 Euro.

#### Vergabeverfahren/Vergabebeschluss:

Aufteilung des Fahrradparkhauses in einzelne Ausschreibungen und Lose:

Nach den europäischen Richtlinien zur Ausschreibung müssen Fachgewerke in separate Lose unterteilt werden, was auch für öffentliche Ausschreibungen zur Geltung kommen sollte und hier angewendet wird. So wurde das LOS 1, welches den Stahlbetonbau und den Stahlbau enthält, zuerst ausgeschrieben. Dieses beinhaltet jedoch die Hauptmaßnahme zur Erstellung des Fahrradparkhauses und der Gebäudekörper samt Außenverkleidung. Anschließend folgen die Gewerke für den Innenausbau und die Ausstattung.

Öffentliche Ausschreibung März 2020:

Das Zeitfenster zur Bauausführung des Fahrradparkhauses sah zunächst vor, dass in Abhängigkeit zum Baustart des Bahnquartiers im Oktober/November 2020 die Maßnahmen zum LOS 1 abgeschlossen sein müssten. Daher wurde am 19.03.2020 eine öffentliche Ausschreibung auf dem Vergabemarktplatz Rheinland durch die nbso veröffentlicht. Die dazugehörige Submission am 20.04.2020 lieferte kein wirtschaftliches Ergebnis. Es wurde lediglich ein Angebot mit einer Angebotssumme von insgesamt 2.081.476,60 Euro brutto abgegeben.

Die Kostenprognose in Höhe von 1.650.000 Euro lag deutlich unterhalb der Angebotssumme. Aus diesem Grund wurde die Ausschreibung nach Rücksprache mit der Zentralen Vergabestelle im Fachbereich Recht und Ordnung und dem Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung aufgehoben, verbunden mit der Empfehlung, die Ausschreibung als freihändige Vergabe neu zu veröffentlichen.

Freihändige Vergabe Oktober 2020:

Durch die im März 2020 aufgetretene Corona-Pandemie wurde ersichtlich, dass sich das Bahnquartier nicht so zeitnah wie geplant realisieren lässt; außerdem kamen Fragen und Wünsche seitens des Investors zu Tage, die ebenfalls eine Verzögerung des Projektes bewirkten. Aus diesem Grund musste eine erneute Ausschreibung nicht umgehend erfolgen, sondern konnte nun geringfügig überarbeitet werden. Außerdem konnten andere Bauabläufe und andere zeitliche Randbedingungen für die Bauausführung berücksichtigt werden, die sich in der neuen Ausschreibung eventuell kostenreduzierend bemerkbar machen könnten.

Die Veröffentlichung der freihändigen Vergabe, zu der 13 ausgewählte Unternehmen aufgefordert wurden, erfolgte am 27.10.2020, Submissionstermin war der 24.11.2020. Auf die in etwa gleichlautenden Ausschreibungsunterlagen wurden nun drei Angebote abgegeben, wobei ein Angebot aufgrund mangelnder Preisangaben und Unterlagen ausgeschlossen werden musste. Dieses Angebot wäre nicht das wirtschaftlichste Angebot gewesen. Das wirtschaftlichste Ergebnis lag bei insgesamt 1.834.741,02 Euro brutto.

Damit erreichte die Ausschreibung zwar ein um ca. 200.000 Euro günstigeres Angebot, jedoch lag dieses auch weiterhin über der Kostenprognose, d. h., die Bauleistung ist um ca. 185.000,00 Euro teurer als die Kostenprognose.

Da bei der aktuellen Konjunkturlage des Baugewerbes kein besseres Angebot mehr zu erwarten war, wurde seitens des Aufsichtsrates der nbso die Vergabe der Bauleistung in

Höhe von 1.834.741,02 Euro brutto an die Firma Montage und Anlagenbau Gründken GmbH beschlossen und anschließend vom Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung bestätigt und mitgezeichnet.

Kostenerhöhung:

In der Aufsichtsratssitzung der nbso vom 14.01.2021 wurde unter Top 3 der Vergabe zur Bauleistung des Fahrradparkhauses und dem Umbau der Fahrradrampe an der Bahnhofsbrücke zugestimmt. Innerhalb dieser Vorlage wurde bereits darauf hingewiesen, dass eine Kostenerhöhungsvorlage erforderlich ist, um die Gesamtbaukosten (ca. 3 Mio. Euro inkl. Baunebenkosten) des Fahrradparkhauses zu gewährleisten. Dabei wurde von einer Kostenerhöhung von mindestens 280.000 Euro ausgegangen.

Über die erste Bauphase des Fahrradparkhauses sollte abgeschätzt werden, ob diese Summe ausreichend ist. Zwischenzeitlich hat sich ergeben, dass von der Finanzstelle „Fahrradparkhaus“ 200.000 Euro auf die Finanzstelle „Umbau Rampe“ übertragen wurden, um hier die Kosten des Umbaus zu decken. Dies bedeutet, dass bereits 480.000 Euro an Kostenerhöhung für das Fahrradparkhaus grundsätzlich erforderlich sind, um die benötigte Summe von 3 Mio. Euro zu erreichen.

Aus dem aktuellen Bauablauf des Fahrradparkhauses sind z. Zt. keine nennenswerten Mehrkosten zu erwarten, die z. B. aus zuvor unbekanntem und somit nicht zu kalkulierenden Randbedingungen hervorgehen. Der einzige Faktor, der für Mehrkosten sorgen könnte, ist der unübersichtliche Baustoffmarkt, der wechselnde Preise für Rohstoffe liefert. Dies betrifft insbesondere den benötigten Baustahl für das Fahrradparkhaus. Hier konnten bisher Kostenerhöhungen abgewendet werden, indem eine Vielzahl von Baustoffhändlern angefragt und auf „normale“ Lieferzeiten verzichtet wurde. Dies bedeutet im Umkehrschluss zwar eine längere Bauzeit des Fahrradparkhauses, jedoch bleibt man innerhalb der veranschlagten Kosten.

Ob dies beim Faktor Stahl (und weiteren Baustoffen) weiterhin möglich sein wird, kann nicht vorhergesagt werden. Sollte es eine deutliche Erhöhung des Stahlpreises geben, kann der Auftragnehmer dies beim Auftraggebenden geltend machen. Dies bestätigt auch der Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung. Dementsprechend sollte eine ausreichende Reserve in die Kostenerhöhung mit eingebracht werden. Dies auch im Hinblick auf die noch zu vergebenden Bauleistungen des Fahrradparkhauses.

Durch diese Einflussfaktoren sollte eine entsprechende Kostenerhöhung zum Fahrradparkhaus angemeldet werden, die sich aus den zuvor genannten 480.000 Euro, zuzüglich einer Sicherheitsreserve, die den unübersichtlichen Bau- und Rohstoffmarkt berücksichtigt, ergibt. Die weitere Erhöhung wird mit 10 Prozent der ursprünglichen Gesamtkosten in Höhe von 3 Mio. Euro angesetzt. Dies bedeutet, dass eine Sicherheitsreserve in Höhe von 300.000 Euro mit angemeldet wird und sich somit die Kostenerhöhung auf 780.000 Euro beläuft.

Dieser Betrag ergibt sich aus den 280.000 Euro, die grundsätzlich angemeldet werden sollten (vorgesehen waren), um auf 3 Mio. Euro zu kommen, den 200.000 Euro, die zwischen den Finanzstellen verschoben wurden, und der Sicherheitsreserve von 300.000 Euro. Die Mittel sind für den Haushalt 2022 bereits angemeldet.