

Stellungnahme der Verwaltung zu den offenen Fragen aus der Sitzung des Ausschusses Kunst und Kultur vom 28.04.2015 zu den Tagesordnungspunkten

- 3.1 Sachstandsbericht über den Neubau des Historischen Archivs mit Rheinischem Bildarchiv - Stand: 02.03.2015
0731/2015**
- 3.2 Bericht über den Neubau des Historischen Archives und des Rheinischen Bildarchives am Eifelwall - Stand 01.04.2015
1106/2015**
- 3.5 Eifelwall, Neubau des Historischen Archivs mit Rheinischem Bildarchiv
Baubeschluss
0373/2015**

1. RM Dr. Elster ist der Auffassung, dass die als Anlage 7 nachgereichte Tabelle nicht ausreichend sei. Hier seien die Zahlen aus der Ratsvorlage vom 18.07.2013 nicht aufgeführt. Die Gesamtkosten seien damals in einer Höhe von 76,33 Mio. € ausgewiesen worden. Es gebe in der aktuellen Vorlage kein einziges Indiz dafür, dass die Einrichtungskosten hier nicht enthalten seien. Er kritisiert, dass über die Entstehung der erhöhten Gesamtkosten von nunmehr 82,8 Mio. € nie eine Mitteilung vorgelegt worden sei.

Wie bereits in Anlage 7 ausgeführt, sind im Beschlusstext des Weiterplanungsbeschlusses nur die reinen Baukosten genannt worden, da auch nur diese Gegenstand der Kostenschätzung und damit der Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt waren; die Einrichtungskosten wurden nur unter den Haushaltsmäßigen Auswirkungen und in der Begründung genannt, da diese vom jeweiligen Nutzer (Amt für Schulentwicklung, Zentralbibliothek etc.) zu gegebener Zeit genau ermittelt und dann dem Rechnungsprüfungsamt – und ggf. den politischen Gremien – zur Entscheidung vorgelegt werden. Auch der Projektsteuerer bezieht sich in den regelmäßigen Berichten lediglich auf die Baukosten, da die Einrichtung nicht von ihm beschafft wird.

Da das damalige Verfahren aber mehrfach bei Beschlussvorlagen zu Irritationen geführt hat, ist die Verwaltung dann dazu übergegangen, die Einrichtungskosten nicht nur in der Begründung sondern auch explizit im Beschlusstext zu erwähnen, so wie in der jetzt vorliegenden Baubeschlussvorlage „Gesamtkosten in Höhe von brutto ca. 82.544.700 € (Baukosten 75.978.700 und Einrichtung 6.566.000 €)“. Dies ist aber nur eine Frage der Darstellung, nicht eine Änderung der tatsächlichen Kostenhöhe.

2. Er merkt abschließend an, dass in der alten Fassung der Vorlage von 2013 über 8 Mio. € Mietkosten pro Jahr einkalkuliert worden seien. In der aktuellen Fassung seien es jedoch nur noch 2,7 Mio. € für Mietkosten bei identischen Betriebskosten veranschlagt. Er fragt wie dies zu Stande gekommen sei und ob die alte Vorlage fehlerhaft gewesen sei.

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln fungiert seit ihrer Gründung in 1997 als innerstädtischer Vermieter und hat bis Ende 2014 von den Fachdienststellen eine objektsscharfe, kalkulatorische Kostenmiete erhoben. Die Kostenmiete umfasste neben kalkulatorischen Verwaltungskosten insbesondere kalkulatorische Abschreibungen auf den Objekt-Wiederbeschaffungswert, kalkulatorische Instandhaltungskosten nach Maßgabe eines KGSt-Erfahrungswertes vom Wiederbeschaffungswert sowie kalkulatorische Zinsen. Die einzelnen

Komponenten und Parameter der Kostenmiete waren eher langfristig orientiert und bildeten bereits konzeptionell nicht zwingend die tatsächliche Aufwands- und Ertragssituation der Gebäudewirtschaft ab. Mit einer klassischen Marktmiete war die Kostenmiete ohnehin nicht wirklich vergleichbar.

Um den Gründungsvorgang haushaltsneutral zu gestalten, wurde das hohe innerstädtische (Kosten-) Mietniveau in der Vergangenheit über eine Abführung der Gebäudewirtschaft an den Kernhaushalt kompensiert bzw. korrigiert.

Dem im Jahr 2013 getroffenen Weiterplanungsbeschluss zum historischen Archiv liegt eine Kostenmietberechnung zugrunde, die kalkulatorisch zu einem ganz wesentlichen Teil auf den speziellen Erstellungskosten dieses Projektes abstellte.

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 08.04.2014 zur Neufassung der Betriebssatzung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln (3902/2013) wurde zum 01.01. 2015 das innerstädtischen Finanz- und Abrechnungssystem neu geordnet und die Kostenmiete durch einen Flächenverrechnungspreis ersetzt, der nicht mehr auf kalkulatorischen Ansätzen basiert, sondern sich grundsätzlich aus den tatsächlichen Aufwendungen und sonstigen Erträgen der Gebäudewirtschaft in der Vergangenheit ableitet. So basiert der Flächenverrechnungspreis für 2015 auf den testierten Aufwendungen und sonstigen Erträge der Gebäudewirtschaft in 2013. Die künftigen Aufwendungen eines Archivneubaus (Abschreibungen, Instandhaltungskosten etc.) haben daher noch keinen Eingang in den derzeit gültigen Flächenverrechnungspreis gefunden.

Der Flächenverrechnungspreis ist darüber hinaus und im Unterschied zur Kostenmiete nicht mehr objektscharf, sondern ein Durchschnittspreis über sämtliche Objekte einer Sparte. Er gilt somit für alte und neue, günstige und weniger günstige Gebäude gleichermaßen. Im Ergebnis wird die Miete für sehr aufwendige Projekte durch preiswertere Objekte der gleichen Sparte „quersubventioniert“.

Das Historische Archiv fällt in die Rubrik „Verwaltungsgebäude“, für die von der Gebäudewirtschaft in 2015 ein Flächenverrechnungspreis von 12,88 € je Quadratmeter erhoben wird. Multipliziert mit der voraussichtlichen Fläche ergibt sich die in der aktuellen Vorlage zum Baubeschluss dargestellte Gesamtmiete von 2.752.700 €/a.

Dieser Wert ist vorläufig. Wie in den Standarderläuterungen zum neuen Verrechnungspreismodell (Anlage zu Baubeschlussvorlagen) ausgeführt, wird der im Jahr der Archivfertigstellung gültige Flächenverrechnungspreis für Verwaltungsgebäude ein anderer sein. Dieser ist aber aufgrund der Vielzahl sich zum Teil überlagernder Einflussgrößen nicht belastbar zu prognostizieren.

Fazit

Mit der Neuordnung des Finanzsystems gehen konzeptionell ein massiver Rückgang des innerstädtischen Mietniveaus und der Wegfall der planmäßigen Abführung an den städtischen Haushalt einher. Die beachtlichen Unterschiede in der Kostenmiete lt. Weiterplanungsbeschluss und dem Flächenverrechnungspreis gemäß Baubeschluss beim Archivneubau sind eine Folge des skizzierten Paradigmenwechsels.

3. Zudem bittet er darum, das Thema Risikozuschlag ergänzend zu erläutern. Auch Herr Prof. Schäfer betont, dass der Risikozuschlag kein Zuschlag sein dürfe, der per se eingerechnet werde und als Pauschale verausgabt werden könne. Dies müsse seines Erachtens für den Unterausschuss Kulturbauten nachvollziehbar sein.

Wie bereits in der Sitzung ausgeführt, wird der Risikozuschlag selbstverständlich nur für den Fall des Eintritts eines Risikos angetastet. In der Anlage 1 zu dieser Stellungnahme ist der

Rohentwurf des neuen Projektstatusberichtes beigefügt. Diesem sind alle gewünschten Informationen zu entnehmen.

4. Herr Prof. Schäfer weist in diesem Zusammenhang auf das Schreiben des Rechnungsprüfungsamtes hin und bittet darum, diese Aspekte zu berücksichtigen.

Die Verwaltung hat mit dem Projektsteuerer im Nachgang zum Prüfbericht des Rechnungsprüfungsamtes das Thema Risikozuschlag vertieft beleuchtet und die der Vorlage als Anlage 5 beigefügte Risikoübersicht erstellt. Wie hier auf Seite 4 erläutert wird, besteht neben den projektspezifischen Risiken generell eine Toleranzbreite bei den unterschiedlichen Kostenermittlungsarten, was auch in der Rechtsprechung anerkannt ist. Im jetzigen Stadium, der Entwurfsplanung mit Kostenberechnung, liegt sie bei +/- 20%, da die eigentliche „detaillierte Planung der Bauausführung“ erst in der Ausführungsplanung erfolgt (s. hierzu das als Anlage 2 nochmals vergrößert beigefügte Schaubild).

5. Herr Tautkus fragt, ob das Projekt nicht als Einstieg dafür dienen könne, mit der Inbetriebnahme des Gebäudes ein Budget für die Instandhaltung im Haushalt einzuplanen.

In enger Abstimmung mit der Kämmerei plant die Gebäudewirtschaft mit einem Instandhaltungsbudget, das nicht nur den zur Vermeidung eines Substanzverzehr (gemäß Berechnungen der KGSt) notwendigen Umfang hat, sondern darüber hinaus einen signifikanten Betrag zum Abbau des Instandhaltungsstaus beinhaltet.

Ob es der Gebäudewirtschaft gelingt, diesen für 2015 bereit gestellten Betrag (68 Mio. €) zu verausgaben, hängt auch und insbesondere von den tatsächlich zur Verfügung stehenden Personalressourcen ab.

Die Bildung einer objektbezogene Substanzerhaltungsrücklage, die aus eingeplanten, aber zumindest in den ersten Jahren nicht benötigten Instandhaltungsmitteln dotiert wird und sich - beginnend im Jahr der Fertigstellung – sukzessive aufbaut, ist nicht vorgesehen.

Für eine solche Rücklage ist im neuen Verrechnungspreismodell mit Sparten und einem aufwandsdeckenden Flächenverrechnungspreis bereits konzeptionell wenig Raum. Sollte sie gleichwohl gebildet werden, würde dies zu einer Erhöhung des Flächenverrechnungspreises und damit unmittelbar zu einer weiteren Belastung des Kernhaushaltes führen.

6. RM Dr. Elster merkt an, dass das Historische Archiv kein reines Verwaltungsgebäude sei und für ihn sei somit die dargestellte Mietkalkulation nicht nachvollziehbar. Er bittet darum, dies für die weiteren Beratungen ausführlicher und nachvollziehbarer darzustellen.

Das eingestürzte ehemalige Gebäude des Historischen Archivs war in der Vergangenheit den Verwaltungsgebäuden zugeordnet. Eine abweichende Zuordnung des Neubaus als einziges Objekt einer – dann zwangsweise noch zu bildenden neuen Sparte – ist angesichts der mit der Einführung des spartenbezogenen Flächenverrechnungspreises angestrebten Abrechnungsvereinfachung nicht angeraten.

Sachstandsbericht XX | Stand XX.XX.20XX

Auftraggeber Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Projekt Eifelwall, Neubau Historisches Archiv und Rheinischen Bildarchiv in Köln



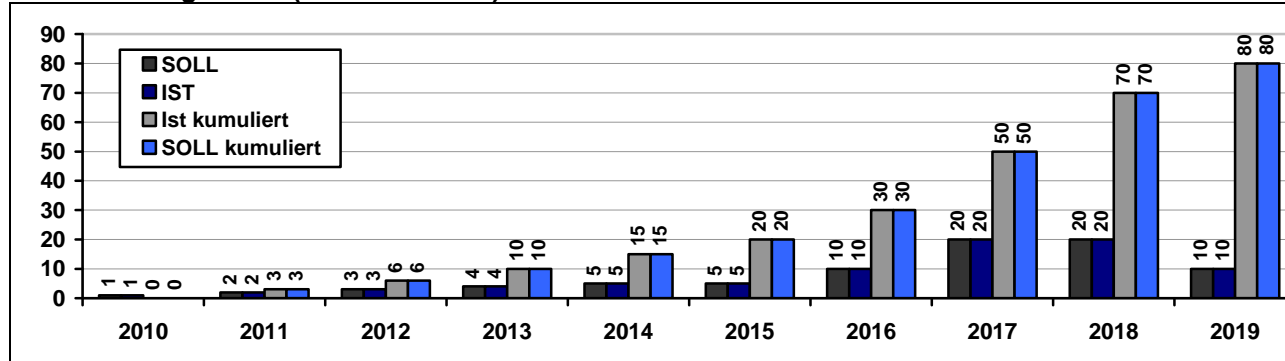
Kenndaten

Übergabe LPH 3 durch Planer	XX.XX.XXXX	Kosten der KG 300-400	XX,XXX Mio. € (brutto)	Nutzfläche (NF)	XX.XXX,XX m²
Einreichung Bauantrag	XX.XX.XXXX	Kosten der KG 200-700	XX,XXX Mio. € (brutto)	Technische Funktionsfläche (TF)	XX.XXX,XX m²
Erteilung Baugenehmigung, gesamt	XX.XX.XXXX	Preissteigerungen (PS)	XX,XXX Mio. € (brutto)	Verkehrsfläche (VF)	XX.XXX,XX m²
Start der Baumaßnahme	XX.XX.XXXX	Kosten der KG 200-700 + PS	75,978 Mio. € (brutto)	Brutto-Grundfläche (BGF)	XX.XXX,XX m²
Übergabe an den Nutzer	XX.XX.XXXX	Risikoreserve (10 %)	7,598 Mio. € (brutto)	Brutto-Rauminhalt (BRI)	XX.XXX,XX m³

Kostenübersicht (in Mio. €brutto)

	Basis (Stand Kostenberechnung)	Prognose (aktuell Kostenprognose)	Delta (Basis - Prognose = Delta)	Beschreibung zur Kostenübersicht
Kosten der KG 300-400 +PS	XX,XXX	XX,XXX	XX,XXX	Aktuell werden aus der Risikoreserve keine Mittel benötigt.
Kosten der KG 700	XX,XXX	XX,XXX	XX,XXX	
Kosten der KG 200-700 + PS	75,978	75,978	0,000	
Risikoreserve (10 %)	7,598	0,000	7,598	

Mittelabfluss grafisch (in Mio. €brutto)



Mittelabfluss (in Mio. €brutto)

Jahr	Mittelabfluss	Kumuliert
2010	XX,XXX	XX,XXX
2011	XX,XXX	XX,XXX
2012	XX,XXX	XX,XXX
2013	XX,XXX	XX,XXX
2014	XX,XXX	XX,XXX
2015	XX,XXX	XX,XXX
2016	XX,XXX	XX,XXX
2017	XX,XXX	XX,XXX
2018	XX,XXX	XX,XXX
2019	XX,XXX	XX,XXX

Termine

Terminplan vom XX.XX.XXXX, Index X
inkl. Soll-Ist-Vergleich

Aktivitäten durchgeführt

- XXX
- XXX
- XXX

Aktivitäten geplant

- XXX
- XXX
- XXX

aktive Terminpläne

XXX

Termine / Termin-Risiken	Kosten / Kosten-Risiken	Allgemeine Hinweise / Risiken allg.	Beauftragungs- / Vergabestand
XXX XXX XXX	XXX XXX XXX	XXX XXX XXX	<u>Planungsbeteiligte</u> ▪ Beauftragt: XXX XXX XXX XXX
XXX XXX XXX	XXX XXX XXX	XXX XXX XXX	▪ Vorbereitung Beauftragung: XXX XXX XXX XXX
XXX XXX XXX	XXX XXX XXX	XXX XXX XXX	<u>Ausführende Firmen</u> Zurzeit liegen keine Verträge / Vertragsverhältnisse vor.

Die Kalkulation des Architekten (für den AG)

Toleranzgrenzen für Schadensersatzforderungen auf der Grundlage einschlägiger Gerichtsurteile in Deutschland

