

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Verkehrsausschuss	25.08.2015
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	31.08.2015
Stadtentwicklungsausschuss	03.09.2015
Finanzausschuss	07.09.2015

Nord-Süd Stadtbahn Köln, 1. Baustufe, Haltestelle Rathaus

Hier: Verlängerung des Aufzuges bis zur Ebene Bürgerstraße und Verlegung in das "Rote Haus"

Historie

Das so genannte „Rote Haus“ (ehemals Alter Markt 31-33) musste im Zuge der Errichtung der Nord-Süd Stadtbahn Köln, 1. Baustufe abgebrochen werden mit dem Ziel, dieses mit der Fertigstellung der Bauarbeiten weitestgehend in seiner ursprünglichen Form wieder aufzubauen. Durch den Wiederaufbau wird im Erdgeschoss auf der Ebene „Alter Markt“ (Ebene 0) ein dauerhafter Treppen- und Aufzugszugang zur U-Bahn geschaffen und durch die Verlängerung der Treppen- und Aufzugslagen bis zur Ebene „Bürgerstraße“ (Ebene +1) eine barrierefreie Anbindung des historischen Rathauses und des spanischen Baus sichergestellt.

Hierzu hatte der Rat in der Vergangenheit zwei Beschlüsse gefasst: Am 14.02.2006 (Session-Nr.: 0212/006) hat der Rat der Verlegung des Aufzuges der Hst. Rathaus in das wieder zu errichtende Rote Haus gemäß der Beschlussvariante B (Anbindung der Ebenen „Alter Markt“ und „Rathaus“) mit nicht zuwendungsfähigen Mehrkosten in Höhe von 3.840.000 EUR zugestimmt.

Aufgrund des Entwurfskonzepts der Gebäudewirtschaft sowie der seinerzeit vorliegenden Ist- und Plan-Ausgaben hatte die KVB AG im Jahr 2011 eine Hochrechnung der Kostenansätze vorgenommen. Die Kosten für die Errichtung des Roten Hauses, die Verlegung des Aufzuges in das selbige sowie die Verlängerung bis Rathausebene wurden hiernach mit neuen Gesamtkosten in Höhe von 6.055.000 EUR abgeschätzt. Die Genehmigung dieser Mehrkosten hat der Rat in seiner Sitzung am 20.12.2011 beschlossen (vgl. Session-Nr.: 3239/2010).

Zwischenzeitlich hat die Gebäudewirtschaft entschieden, die Wiedererrichtung nicht mehr in Eigenregie vorzunehmen, sondern das Grundstück verbunden mit einer Wiederaufbauverpflichtung an einen Projektentwickler zu verkaufen. Hierzu wurde vom Rat am 17.12.2013 ein entsprechender Grundstücksverkauf beschlossen (vgl. Session-Nr.: 3760/2013).

Es ergeben sich somit im Rahmen dieser Maßnahme vier Projektbeziehungen, nämlich, zwischen Projektentwickler und KVB AG bzgl. der Integration des Aufzuges (Nr. 1), zwischen Gebäudewirtschaft und Projektentwickler bzgl. Kaufs des Grundstückes (Nr. 2), zwischen KVB AG und Gebäudewirtschaft bzgl. der Wertminderung des Grundstückes durch die KVB-Anlagen (Nr. 3) und zwischen KVB AG und Stadt Köln bzgl. des Ausgleichs der Kosten im Rahmen des Projektes Nord-Süd Stadtbahn (Nr. 4). Auf die hieraus resultierenden finanziellen Auswirkungen wird nachfolgend eingegangen.

Aktueller Sachstand

Die Gebäudewirtschaft hat mit einem Kölner Projektentwickler bereits einen Kaufvertrag über das Grundstück Bürgerstr. 2 / Alter Markt 31-33 geschlossen, damit der Projektentwickler Anfang 2016 mit den Bauarbeiten zur Errichtung des Roten Hauses beginnen kann. Der Kaufvertrag wurde am 08.07.2015 notariell beurkundet und steht unter dem Vorbehalt, dass zwischen der KVB AG und dem Projektentwickler bis zum 31.12.2015 eine notarielle Vereinbarung über die auf dem Grundstück zu errichtenden und in das Bauvorhaben des Projektentwicklers zu integrierenden Anlagen der KVB AG getroffen wird.

Für den Fall, dass die Vereinbarung mit der KVB AG auf der Grundlage des vorläufigen Entwurfs der Vereinbarung nicht bis zum 31.12.2015 beurkundet wird oder die von ihm ggfls. mit der KVB AG vereinbarten aufschiebenden Bedingungen nicht bis zum 30.06.2016 eintreten werden, ist der Projektentwickler vertraglich berechtigt, vom Kaufvertrag zurückzutreten.

Durch die geplante Baumaßnahme „Rotes Haus“ stehen verschiedene Brandschutzeinrichtungen der Haltestelle Rathaus für eine begrenzte Zeit nicht mehr zur Verfügung. Die Studiengesellschaft für unterirdische Verkehrsanlagen mbH (STUVAtec) hat im Auftrag der KVB AG eine brandschutztechnische Bewertung vorgenommen. Diese Bewertung zeigt, dass der normale Fahrgastbetrieb auch während der Bauarbeiten grundsätzlich aufrechterhalten werden kann. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass zusätzliche Brandschutzmaßnahmen vor und während der Durchführung der Baumaßnahme umgesetzt werden.

Diese brandschutztechnische Bewertung der STUVAtec wird seitens des Amtes für Feuerschutz, Rettungsdienst und Bevölkerungsschutz (Berufsfeuerwehr) als schlüssig und nachvollziehbar angesehen. Der Bewertung wurde somit insgesamt zugestimmt, jedoch wurde dieses Votum wiederum unter einen Zustimmungsvorbehalt der Technischen Aufsichtsbehörde (TAB) in Düsseldorf gestellt. Zwischenzeitlich (Mitte Juli 2015) liegt die Zustimmung aus Düsseldorf vor, so dass ein normaler Fahrgastbetrieb auf der Linie 5 – unter Umsetzung zusätzlicher Brandschutzmaßnahmen – möglich ist.

Hochrechnung der nicht-zuwendungsfähigen Kosten

Der mit Ratsbeschluss vom 20.12.2011 genehmigte Kostenrahmen beträgt 6.055.000 EUR und wird über den Kapitaldienst gem. § 7 Nord-Süd Stadtbahn-Vertrag finanziert. Zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Haltestelle Rathaus und der damit verbundenen provisorischen Einhausung der Aufzüge auf der Ebene Alter Markt (Ebene 0) betrug das verbleibende Budget für die weitere Abwicklung, d.h. für die Verlängerung des Aufzuges bis auf die Ebene Bürgerstraße / Rathaus (Ebene +1), rund 3.600.000 EUR. Auf die Bau- und Baunebenkosten entfallen hiervon rund 2.400.000 EUR und auf die Vermarktung bzw. Wertminderung rund 1.200.000 EUR.

Hochrechnung der Bau- und Baunebenkosten für die Verlängerung des Aufzuges

Auf Basis des abgestimmten Entwurfes zur Grundstücksvereinbarung zwischen KVB AG und Projektentwickler (Projektbeziehung Nr. 1) hat die KVB AG die hieraus resultierenden Kosten hochgerechnet. Mit Stand 2. Quartal 2015 betragen die Kosten derzeit rund 3.580.000 EUR.

Die Bau- und Baunebenkosten, die dem Grunde und der Höhe nach definitiv eintreten werden, beruhen in überwiegenderem Maße auf Baupreissteigerungen bzw. Marktpreisadjustierungen seit der Kostenberechnung aus 2013. Sie gliedern sich hierbei wie folgt auf:

Fertigstellung der Aufzugsverlängerung	2.290.000 EUR
Elektrotechnik, Schall-, Erschütterungs- und Brandschutz	50.000 EUR
Versicherungs- und Beurkundungskosten	70.000 EUR
Planungskosten und Personalkosten KVB AG	<u>470.000 EUR</u>
Zwischensumme	2.880.000 EUR

Weiterhin können Bau- und Baunebenkosten entstehen, die dem Grunde und der Höhe nach nicht feststehen, aber potentiell eintreten können. Diese resultieren aus der neuen Umsetzungsvariante in Form des Wiederaufbaus durch einen Projektentwickler. Aus Vorsichtsgründen werden diese, wie nachfolgend dargestellt, angenommen:

Risikoposition für verspätete Freigaben/Planänderungen und hieraus resultierenden Baustillständen	500.000 EUR
Risikoposition für Unvorhergesehenes (ca. 7 % von o.g. Zwischensumme)	<u>200.000 EUR</u>
Zwischensumme	700.000 EUR

Insgesamt stellt sich die Kostensteigerung wie folgt dar:

Bau- und Baunebenkosten, die dem Grunde und der Höhe nach <u>definitiv</u> eintreten	2.880.000 EUR
Bau- und Baunebenkosten, die dem Grunde und der Höhe nach <u>ggfls. nicht eintreten</u>	700.000 EUR
Zwischensumme	<u>3.580.000 EUR</u>

Gegenüber dem noch zur Verfügung stehenden Restbudget von 2.400.000 EUR ergibt sich unter Annahme eines „worst-case“ Szenarios eine Kostensteigerung von rund 1.180.000 EUR. Unter Annahme des „best-case“ Szenarios liegt die Kostensteigerung um 700.000 EUR niedriger bei rund 480.000 EUR.

Hinzu kommen noch weitere Kosten für die aus dem STUVAtec geforderten Brandschutzauflagen in Höhe von rund 250.000 EUR. Bezüglich der Kostentragung befinden sich der Projektentwickler und die KVB AG derzeit noch im Abstimmungsprozess. Sobald dieser abgeschlossen ist, wird den politischen Gremien das Ergebnis umgehend mitgeteilt.

Hochrechnung der Vermarktungs-/Wertminderungskosten

Die Gebäudewirtschaft hat das Grundstück gemäß Ratsbeschluss vom 17.12.2013 an den Projektentwickler verkauft (Projektbeziehung Nr. 2). Aufgrund der im Baufeld befindlichen und in das spätere Bauwerk zu integrierenden KVB-Anlagen (Aufzug- und Treppenanlagen) entsteht bezogen auf das Grundstück ein Vermarktungsnachteil beziehungsweise eine Wertminderung.

Abhängig von dem gewählten kaufpreisabhängigen Berechnungsmodell entsteht der Gebäudewirtschaft somit eine Wertminderung in Höhe von 524.000 EUR. Die Wertminderung ergibt sich aus dem Umstand, dass die Gebäudewirtschaft den Grundstückskäufer hat verpflichten müssen, zugunsten der KVB AG Dienstbarkeiten eintragen zu lassen. Ohne die zugunsten der KVB AG einzutragenden Dienstbarkeiten wäre der Verkehrswert des Grundstücks gemäß Wertgutachten um 61 % höher gewesen. Die Gebäudewirtschaft hätte insofern einen um 61 % höheren Kaufpreis erzielen können, wenn das Grundstück nicht durch die Dienstbarkeiten hätte belastet werden müssen

Diese Wertminderung macht die Gebäudewirtschaft gegenüber der KVB AG als Anlageneigentümerin geltend (Projektbeziehung 3). Dem seinerzeitigen Ansatz von 1.200.000 EUR gegenüber gestellt, ergeben sich Minderkosten von 676.000 EUR.

Saldierung der Mehr- und Minderkosten und Finanzierung

Die Mehrkosten im Bereich der Bau- und Baunebenkosten – unter Annahme des „worst-case“ Szenarios in Höhe von 1.180.000 EUR – können teilweise durch die Minderkosten im Bereich der Vermarktungs-/Wertminderungskosten in Höhe von 676.000 EUR kompensiert werden. Letztlich ergeben sich unter Annahme des „worst-case“ Szenarios gegenüber dem Ratsbeschluss aus dem Jahre 2011 Mehrkosten in Höhe von insgesamt 504.000 EUR.

Unter Annahme des „best-case“ Szenarios bei den Mehrkosten im Bereich der Bau- und Baunebenkosten in Höhe von 480.000 EUR würden sich bei Saldierung mit den Minderkosten im Bereich der Vermarktungs-/Wertminderungskosten in Höhe von 676.000 EUR sogar insgesamt Minderkosten in Höhe von 196.000 EUR ergeben.

Die Stadt Köln ist der KVB AG zum Ausgleich der zusätzlichen Investitionskosten gemäß Nord-Süd Stadtbahn-Vertrag verpflichtet (Projektbeziehung Nr. 4). Der von der Stadt Köln im „worst-case“ Fall zu tragende zusätzliche Investitionskostenanteil in Höhe von maximal 504.000 EUR (netto) wird somit im Rahmen des § 7 Nord-Süd Stadtbahn-Vertrag übernommen. Diese Summe wird über ein Annuitätendarlehen finanziert.

Die hieraus resultierende jährliche Belastung des städtischen Haushaltes für den zusätzlichen Schuldendienst an die KVB AG beträgt nach Fertigstellung ca. 35.200 EUR, wobei anfänglich ca. 5.000 EUR aktiviert werden können (Tilgungsanteil) und ca. 30.200 EUR (Zinsaufwand) direkt das Jahresergebnis der Stadt Köln belasten. Über die voraussichtliche Kreditlaufzeit von 34 Jahren betrachtet, entspricht dies einem gesamten Zinsaufwand in Höhe von 674.400 EUR. Diese Berechnung erfolgte mit rein prognostischen Werten (6 % Zinsen, 1 % Tilgung); tatsächlich fallen nur Zinsen in Höhe der für die jeweils aufgenommenen Darlehen vereinbarten Zinssätze an, die derzeit teils erheblich unter den Prognosewerten liegen.

Ein formeller Mehrkostenbeschluss ist gemäß § 8 Ziff. 7 der Haushaltssatzung der Stadt Köln aufgrund der für das Projekt Nord-Süd Stadtbahn, 1. und 2. Baustufe geltenden besonderen Wertgrenze nicht notwendig. Im Sinne der Projekttransparenz möchte die Verwaltung jedoch gerne umfassend mit dieser Mitteilung über den Projektfortschritt und die hieraus eventuell erwachsenden finanziellen Auswirkungen informieren.

Gez. Höing