

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

Hier: Wiederaufbau des Roten Hauses und Verlängerung des Aufzuges bis zur Bürgerstr.

Session-Nr.: 2427/2016

Frage von RM Houben aus der 22. Sitzung des Verkehrsausschusses vom 06.12.2016

In o.g. Sitzung bat RM Houben um Mitteilung, ob nun der Preis [für das Grundstück] steige, schließlich werde durch die veränderte Planung die Nutzung des Gebäudes für den Investor attraktiver und einfacher.

Frage von SB Kirchmeyer aus der 19. Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft vom 12.12.2016

In o.g. Sitzung hat SB Kirchmeyer nachgefragt, warum noch die auf Seite 8 der Vorlage bezifferten 5,9 Mio. EUR benötigt werden, da doch ein Investor baue. Herr Rosenberger, stellvertretender Geschäftsführender Betriebsleiter der Gebäudewirtschaft, konnte diese Frage nicht ad hoc aufklären, sagte jedoch eine Stellungnahme bis spätestens zur Sitzung des Rates am 20.12.2016 zu.

Stellungnahme der Verwaltung zur Frage von RM Houben:

Nein, der Grundstückspreis ändert sich nicht. Durch die auf Verlangen der Stadt notwendige Umplanung des Gebäudes entstehen dem Investor unvorhergesehene und nicht geplante Planungsmehraufwendungen in Höhe von rd. 200.000 EUR. Weiterhin sind vorher nicht abzusehende Probleme im Bereich der Gründung aufgetreten, die Mehraufwendungen in Höhe von rd. 190.000 EUR bedeuten. Diese Aufwendungen wurden vom Investor zunächst gegenüber der Stadt geltend gemacht, jedoch konnte die Verwaltung in konstruktiven Gesprächen mit dem Investor erreichen, dass dieser auf eine diesbezügliche Kostenbeteiligung endgültig verzichtet, da ihm durch den Entfall der Passerelle und dem damit verbundenen geringen Flächengewinn (60 qm, die vorrangig nur als Verkehrsfläche genutzt werden können) eine Nutzungsoptimierung ermöglicht wird, die seine Mehraufwendungen in etwa aufwiegt.

Stellungnahme der Verwaltung zur Frage von SB Kirchmeyer:

Die nachfolgende Tabelle stellt grundsätzlich die noch anfallenden bzw. bereits angefallenen Kosten im Zusammenhang mit dem Wiederaufbau des Roten Hauses dar. Die Kosten sind hierbei differenziert nach den Varianten Aufbau des Roten Hauses mit Aufzugsverlängerung / Passerelle und ohne Aufzugsverlängerung / Passerelle aufgeführt.

Die noch anfallenden Kosten setzen sich aus den Fertigstellungskosten der Hst. Rathaus (Zeile 1), den Kosten für Elektrotechnik / Brandschutz (Zeile 11), den Versicherungs- und Beurkundungskosten (Zeile 14) sowie den Planungs- und Koordinationskosten für die Schnittstellen zwischen dem Neubau des Roten Hauses und dem Bestandsbauwerk der Hst. Rathaus (Zeile 17) zusammen. Bei Entfall der Aufzugsverlängerung / Passerelle werden voraussichtlich noch Kosten in Höhe von 2.215.000 EUR entstehen, bei Umsetzung der Aufzugsverlängerung / Passerelle würden Kosten in Höhe von 3.859.000 EUR entstehen (Zeile 22). Der Unterschied zwischen beiden Umsetzungsvarianten beträgt demnach 1.644.000 EUR.

Hinzu kommen die bereits angefallenen Baukosten für die Erstellung des Aufzuges im Bereich des Roten Hauses in Höhe von 2.484.000 EUR (Zeile 23) sowie die Kosten für Wertminderung aus den Lasten des Grundstücks durch die KVB AG Anlagen (Zeile 24), die abhängig von der Betrachtungsvariante (Vorsichtsprinzip versus Realisierung mögl. Minderkosten) zwischen 1.200.000 EUR und 524.000 EUR betragen.

Im Ergebnis ergeben sich somit bei Entfall der Aufzugsverlängerung / Passerelle Gesamtkosten in Höhe von 5.899.000 EUR (bei verringertem Ansatz Wertminderung: 5.223.000 EUR) sowie bei Umsetzung der Aufzugsverlängerung / Passerelle Gesamtkosten in Höhe von 7.543.000 EUR (bei verringertem Ansatz Wertminderung: 6.867.000 EUR). Gegenüber dem zur Verfügung stehenden Budget aus dem Ratsbeschluss vom 20.12.2011 in Höhe von 6.055.000 EUR ergibt sich bei Entfall der Aufzugsverlängerung / Passerelle eine Budgetunterschreitung in Höhe von 156.000 EUR (bei verringertem Ansatz Wertminderung: Budgetunterschreitung in Höhe von 832.000 EUR); bei Umsetzung der Aufzugsverlängerung / Passerelle ergibt sich eine Budgetüberschreitung in Höhe von 1.488.000 EUR (bei verringertem Ansatz Wertminderung: Budgetüberschreitung in Höhe von 812.000 EUR). Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird auf die Unterscheidung in fixe und variable Kostenbestandteile nicht eingegangen. In den variablen Kosten sind jedoch weitere Minderkostenpotentiale enthalten (vgl. Vorlage Seite 7/8), die die Budgetunterschreitung weiter erhöhen bzw. die Budgetüberschreitung reduzieren könnten.

	OHNE AUFZUG/ PASSERELLE	MIT AUFZUG/ PASSERELLE	DIFFERENZ	
1	Fertigstellungskosten der Hst. Rathaus im Baufeld des Roten Hauses			
	1.635.000 €	2.519.000 €	884.000 €	
2	Bau- und Planungskosten			
	1.486.000 €	2.290.000 €	804.000 €	
3	Aufzug (Schacht und Fördertechnik)	- €	510.000 €	510.000 €
4	Rückbau provisorische Einhausung	200.000 €	200.000 €	- €
5	Rohbau Entrauchungsschacht	350.000 €	350.000 €	- €
6	Ausbaukosten	450.000 €	500.000 €	50.000 €
7	Planungskosten (Gutachter, Fachplaner, Funktionsabnahmen etc.)	250.000 €	370.000 €	120.000 €
8	Unvorhergesehenes (rd. 12 % auf Pos. 3-7)	150.000 €	230.000 €	80.000 €
9	Preissteigerung je 2 % über drei Jahre (rd. 6,1 % auf Pos. 3-8)	86.000 €	130.000 €	44.000 €
10	Regiekosten für Fertigstellung der Hst. Rathaus durch Projektentwickler (rd. 10 % auf Pos. 2)	149.000 €	229.000 €	80.000 €
11	Elektrotechnik-/Brandschutzkosten			
	150.000 €	300.000 €	150.000 €	
12	Elektrotechnik und gegenseitige Anbindung Brandmeldeanlagen	50.000 €	50.000 €	- €
13	Brandschutzauflagen der STUVAtec in der Hst. Rathaus während Umbau	100.000 €	250.000 €	150.000 €
14	Versicherungs- und Beurkundungskosten			
	70.000 €	70.000 €	- €	
15	Versicherung	60.000 €	60.000 €	- €
16	Beurkundung	10.000 €	10.000 €	- €
17	Planungs-/Koordinationskosten für Schnittstellen Hst. Rathaus / Neubau "Rotes Haus" und Personalkosten			
	360.000 €	970.000 €	610.000 €	
18	Koordinationskosten (externer Planer) für Abstimmung zwischen KVB und Projektentwickler	150.000 €	300.000 €	150.000 €
19	Planungskosten (internes KVB Personal) für nicht delegierbare Bauherrenaufgaben	85.000 €	170.000 €	85.000 €
20	Risikoposition für verspätete Freigaben / Planänderungen und hieraus resultierenden Baustillständen	75.000 €	300.000 €	225.000 €
21	Risikoposition für Unvorhergesehenes für nicht eindeutig zuordnungsfähige Koordinationsmaßnahmen	50.000 €	200.000 €	150.000 €
22	Zwischensumme aus Pos. 1, 11, 14, 17			
	2.215.000 €	3.859.000 €	1.644.000 €	
23	Bereits angefallene Fertigstellungskosten des Aufzuges der Hst. Rathaus im Baufeld des Roten Hauses*			
	2.484.000 €	2.484.000 €	- €	
24	Alternative Kosten für Wertminderung			
25	Voller Ansatz (Vorsichtsprinzip)	1.200.000 €	1.200.000 €	- €
	<i>ODER</i>			
26	Verringerter Ansatz (Mögliche Realisierung von Minderkosten; vgl. Session-Nr. 2117/2015)	524.000 €	524.000 €	- €
25	GESAMTKOSTEN			
26	Gesamtkosten mit <u>vollem</u> Ansatz der Wertminderung (Summe aus Pos. 22, 23 und 25)	5.899.000 €	7.543.000 €	1.644.000 €
27	Gesamtkosten mit <u>verringertem</u> Ansatz der Wertminderung (Summe aus Pos. 22, 23 und 25)	5.223.000 €	6.867.000 €	1.644.000 €
28	ABWEICHUNG GESAMTKOSTEN / BUDGET RATS BESCHLUSS 20.12.2011			
29	Abweichung zwischen Gesamtkosten (Pos. 26) zu Budget Ratsbeschluss i.H.v. 6.055.000 EUR	- 156.000 €	1.488.000 €	1.644.000 €
30	Abweichung zwischen Gesamtkosten (Pos. 27) zu Budget Ratsbeschluss i.H.v. 6.055.000 EUR	- 832.000 €	812.000 €	1.644.000 €

* Noch nicht schlussgerechnet.