

Anlage 7 –

Nachfragen der SPD-Fraktion zur Beantwortung der mündlichen Anfrage zum Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln am 14.06.2021 (Anlage 5)

In der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft am 14.06.2021 wurde nachstehender Wortbeitrag der SPD-Fraktion schriftlich zu Protokoll gegeben und zur Ratssitzung am 24.06.2021 von der Verwaltung in Anlage 5 der Vorlage beantwortet:

1. Die verfristet eingestellte Beschlussvorlage trägt die Nummer 3520/2020, wurde also bereits letztes Jahr erstellt oder vorbereitet. Welche wesentlichen Erkenntnisse sind so spät bekannt geworden, dass eine Dringlichkeitsentscheidung notwendig wurde, und warum ist es dann, gemäß der Begründung zur Dringlichkeit, Schuld der Politik, wenn die Kosten nun noch weiter steigen? Und warum war diese eklatante Steigerung zum Zeitpunkt des letzten Sachstandsberichtes im März 2021, also vor etwa drei Monaten, noch nicht bekannt oder wurde zumindest in dieser Größenordnung nicht benannt?

Antwort der Verwaltung zu 1

Eine Dringlichkeitsentscheidung wurde erforderlich, da die verwaltungsinterne Abstimmung aufgrund der Komplexität und Relevanz der Vorlage sehr intensiv war und einen langen Zeitraum beanspruchte. Im Rahmen der Erstellung der Sachstandsberichte ist es üblich eventuell notwendige Kostenfortschreibungsbeschlüsse in den Sachstandsberichten anzukündigen. Die im Kostenfortschreibungsbeschluss dann zu beschließende Kostenfortschreibung wird in den jeweiligen Berichten erst dann aufgenommen, wenn auch die politische Zustimmung vorliegt.

Nachfrage zu Punkt 1

Ein Sachstandsbericht, der immer nur die „bereits beschlossenen“ Soll-Zahlen nennt, ist nicht hilfreich. Hier fehlt jeglicher Blick in die Zukunft.

Die SPD-Fraktion bittet erneut die Frage 1 zu beantworten, die wie folgt lautet: Warum war diese eklatante Steigerung zum Zeitpunkt des letzten Sachstandsberichtes im März 2021, also vor etwa drei Monaten, noch nicht bekannt oder wurde zumindest in dieser Größenordnung nicht benannt?

Antwort der Verwaltung zur Nachfrage zu 1

Die Kostenentwicklung war bereits vor März 2021 bekannt (siehe auch die Antwort zur Nachfrage 4), nicht jedoch die konkrete Höhe.

Der Sachstandsbericht aus März wies mit Blick in die Zukunft darauf hin, dass ein Kostenfortschreibungsbeschluss erarbeitet wird und ein Terminverzug von circa 18 bis 20 Monaten eingetreten ist.

Die konkreten Zahlen mussten noch mit allen Beteiligten abgestimmt und intensiv auf Einsparpotenziale geprüft werden, sodass sie erst zum Beschluss feststanden.

2. Gemäß Vorlage steigen die Kosten von 59,4 Mio. € auf nunmehr 81,1 Mio. €. Dies ist allerdings nicht die erste Teuerung. Die ursprüngliche Kostenangabe lag bei 31,4 Mio. €. Damit liegt die tatsächliche Steigerung inzwischen bei 50 Mio. € und mit immerhin 158% mehr als doppelt so hoch wie in der aktuellen Vorlage angegeben. Bereits zu der damaligen Kostensteigerung wurde der größte Teil der Mehrkosten begründet mit der Auslagerung der Büros und einiger Teilflächen sowie der Neuplanung der Inneneinrichtung. Warum werden diese damals mit 4,1 Mio. € genannten Aufwendungen nun so deutlich überschritten, zumal die damals genannten Kosten Grundlage dafür waren, dass kein Neubau sondern eine Sanierung umgesetzt werden sollte?

Antwort der Verwaltung zu 2

Die ursprüngliche Kostenangabe in Höhe von 31,4 Mio. Euro stammt aus 2015. Die zu diesem Zeitpunkt ermittelten Kosten basierten auf dem seinerzeit festgelegten Sanierungsumfang (im Schwerpunkt Fassaden-/ Dachsanierung und Anpassungen an den Brandschutz). Ein Kostenansatz für die Inneneinrichtung wurde in dieser Vorlage mittels Kennwerten erstellt, da parallel der Beschluss zur Durchführung eines Innenarchitekturwettbewerbs eingeholt wurde.

Nachfrage zu Punkt 2

Was genau versteht man unter einer „Neuplanung der Inneneinrichtung“?

Antwort der Verwaltung zur Nachfrage zu 2

Mit „Neuplanung der Inneneinrichtung“ in der Zentralbibliothek ist die Neuplanung des fest eingebauten und losen Mobiliars sowie der Ausstattungsgegenstände gemeint. Die Neuplanung betraf ausschließlich den öffentlichen Bereich. Die erste Planung der Inneneinrichtung war zum Baubeschluss bereits abgeschlossen, als das damals planende Büro kündigte. Daraufhin wurde das Innenraumkonzept mit dem jetzt vorliegenden Ergebnis überarbeitet. Parallel wurde in einem öffentlichen Vergabeverfahren ein neues Büro für Innenarchitektur gesucht.

3. Warum liegt für die neue Kostensteigerung keine Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes vor?

Antwort der Verwaltung zu 3

Die Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes liegt vor und wurde inzwischen von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln beantwortet (siehe Anlagen 3 und 4).

Nachfrage zu Punkt 3

Eine korrekte, umfassende Prüfung war dem RPA wegen der verspäteten Vorlage nicht möglich. Also war das auch für die beratenden Gremien nicht möglich. Das RPA zweifelt an, dass die Beschlusslage zur kompletten Änderung der Innenarchitektur ordnungsgemäß erfolgt ist. Die Angaben zu den Kosten der Komplettauslagerung reichen dem RPA nicht aus. In ihrer Stellungnahme dazu bezieht sich die GW auf die nach Auffassung der SPD-Fraktion üblicherweise unvollständigen, da nicht in die Zukunft gerichteten, Sachstandsberichte, siehe oben.

Die SPD-Fraktion ist nicht der Auffassung, dass damit die Politik genug informiert ist. Wir bitten die Verwaltung zukünftig um Sachstandsberichte, die die jeweiligen Sachverhalte nachvollziehbar und schlüssig darstellen und erwartbare Prognosen beinhalten.

Antwort der Verwaltung zur Nachfrage zu 3

Die Verwaltung nimmt die Bitte zur Kenntnis und bemüht sich um nachvollziehbare Sachstandsberichte mit validierbaren Prognosen.

4. Die am 03.09.2018 freigegebene Vorlage 0027/2018 nannte als Fertigstellung der Genehmigungsplanung das 4. Quartal 2018 und als Baubeginn das 3. Quartal 2020. Auch diese Vorlage wurde als Dringlichkeit vorgelegt, da es sonst nicht möglich sei, diese Termine zu halten. Warum ist es dann nicht gelungen, die Planung tatsächlich binnen drei Monaten abzuschließen bzw. warum hat diese bis heute insgesamt nochmals mindestens drei Jahre (also eine Steigerung der Zeitdauer um 1.200%) benötigt? Noch im November 2019 ging man von einer Fertigstellung der Genehmigungsplanung im Dezember 2019, also nur einem Monat später, aus. (Zitat 42. Sitzung des BA GW am 16.09.2019: „... dass nur ein Teil aus

dem Risikobudget für die Kostendeckung habe verwendet werden können, nämlich der, der für „veränderte Nutzeranforderungen“ hinterlegt ist. Für den 10monatigen Verzug seien zwei Gründe verantwortlich: Zum einen habe der Innenarchitekt gekündigt; es habe ein neuer gesucht werden müssen und dieser stehe nun kurz vor der Beauftragung. Zum anderen sei diese Zeit genutzt worden, Veränderungen im Innenraum vorzunehmen. Der Bauantrag (LPH 4) sei fast genehmigt, das Projekt befinde sich in Leistungsphase 3“)

Schon damals waren somit die veränderten Nutzeranforderungen bekannt, die Genehmigungsplanung war fast fertig, Kosten und Zeit wurden auf Nachfrage ausdrücklich bestätigt. Wie sind solche Fehleinschätzungen möglich?

Antwort der Verwaltung zu 4

Auch die Vorlage aus 2018 hatte einen vorherigen intensiven verwaltungsinternen Abstimmungsprozess erfordert, sodass der Baubeschluss mit Stand Entwurfsplanung (LP 3 HOAI) erst im September 2018 eingeholt werden konnte. Die Baugenehmigung wurde im Februar 2020 erteilt. In diesem Zeitraum, also vom Baubeschluss bis zur Baugenehmigung, kündigte das mit der Innenraumgestaltung beauftragte Planungsbüro. Es wurde ein neues Innenarchitekturbüro öffentlich ausgeschrieben und der Creative Guide Aat Vos eingeschaltet. Im 2. Quartal 2020 war der Planungsprozess abgeschlossen und die Kosten ermittelt. Danach wurde die Vorlage in einem ersten Entwurf erarbeitet.

Nachfrage zu Punkt 4

Die Aussage der Verwaltung verdeutlicht, dass sowohl das zeitliche als auch das finanzielle Risiko im November 2019 bewusst verschwiegen wurde.

Damit ist unsere Frage jedoch noch nicht beantwortet. Die SPD-Fraktion bittet die Verwaltung Frage 4 zu beantworten.

Antwort der Verwaltung zur Nachfrage zu 4

Die Kosten wurden im November 2019 nicht bewusst verschwiegen, da sie zu diesem Zeitpunkt in der jetzt vorliegenden Höhe nicht erkennbar waren. Die Entscheidung für eine GU-Vergabe stand noch aus und die marktbedingte Baupreissteigerung war in der Höhe nicht vorhersehbar. Darüber hinaus waren die Kosten aufgrund der veränderten Innenraumplanung erst mit finaler Überarbeitung der Entwurfsplanung bekannt.

5. Die neue Vorlage enthält keine Angaben mehr zum weiteren zeitlichen Fortschritt. Werden sich Baubeginn und Fertigstellung ebenso wie die Planung um etwa drei Jahre verzögern? Wird somit die Genehmigungsplanung diesmal binnen drei Monaten abgeschlossen? Wann ist die Wiedereröffnung aktuell geplant?

Antwort der Verwaltung zu 5

Mit dem Kostenfortschreibungsbeschluss wird der Sachstandsbericht aktualisiert und Termine sowie Kosten angepasst. Eine neue Baugenehmigung ist nicht erforderlich.

Nachfrage zu Punkt 5

Wir haben konkret nach Terminen gefragt und erhalten keine Antwort.

Kann die Verwaltung im Moment keine Termine nennen oder will sie das einfach nicht? - Die SPD-Fraktion bittet die Verwaltung Frage 5 zu beantworten.

Antwort der Verwaltung zur Nachfrage zu 5

Erst nach Beauftragung des Generalunternehmers kann dieser einen belastbaren Terminplan erstellen. Die Verwaltung geht von einer Fertigstellung im IV. Quartal 2026 aus. In der Beschlussvorlage zum Baubeschluss aus September 2018 wurde Mitte 2024 als Fertigstellungstermin benannt.

Die Genehmigungsplanung (LP 4) wurde mit Erteilung der Baugenehmigung im Februar 2020 abgeschlossen.

6. Nebenkosten in Höhe von 35% nur für Planerleistungen (ohne GU-Zuschlag) sind ungewöhnlich hoch. Warum war die „Einarbeitung“ neuer Planer so aufwendig und warum werden immer noch weitere Gutachten erwartet?

Antwort der Verwaltung zu 6

Die Nebenkosten umfassen neben den Kosten für externe Planer und Gutachter die Eigenleistung der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln sowie die Gebühren. Im Benchmark zu vergleichbaren Projekten, die der Sonderbauverordnung unterliegen, bewegt sich der Zuschlag im dort erkennbaren Rahmen.

Nachfrage zu Punkt 6

Wir bitten die Verwaltung, zum nächsten Betriebsausschuss GW ihre Benchmark-Analysen endlich vorzulegen. Es wäre möglich gewesen, diese bereits mit der Beantwortung zur Ratssitzung vorzulegen. Die SPD-Fraktion hält 35% für überzogen.

Antwort der Verwaltung zur Nachfrage zu 6

Die Zahlen werden wie gewünscht im ersten Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln nach den Ferien erläutert.

7. Wenn weitere Gutachten zum Bestand erwartet werden und diese insbesondere zur Beurteilung des Bestandes benötigt werden, stellt sich die Frage, auf welcher Basis die nun vorgelegten Kosten ermittelt wurden bzw. warum diesen kurzfristig ohne eine gesicherte Grundlage zugestimmt werden soll. Wann liegen alle Unterlagen vor, um den Sanierungsumfang tatsächlich ordnungsgemäß beurteilen zu können? Und bis wann wird es dann möglich sein, die Genehmigungsplanung tatsächlich abzuschließen (siehe auch Frage 5)?

Antwort der Verwaltung zu 7

Die vorgelegten Kosten basieren auf Bestandsuntersuchungen durch Gutachter, eine darauf aufbauende Planung und Kostenberechnung sowie eine bereits erteilte Baugenehmigung. Trotzdem verbleibt ein Restrisiko für „Bauen im Bestand“. Deshalb werden erfahrungsgemäß weitere Gutachter die Ausführungsphase begleiten, um auf unvorhersehbare bauliche Situationen zu reagieren. Die Qualität der Bauausführung des GU (zum Beispiel Dach, Fassade et cetera) wird parallel qualitätssichernd begleitet

Hinweis der SPD-Fraktion zu Punkt 7

In Zusammenhang mit der Sanierungsmaßnahme Mülheimer Brücke wurde die Verwaltung in der Presse zuletzt wie folgt zitiert: „In Zukunft schauen wir uns den Bestand genauer an.“ – Weitere unvorhersehbare bauliche Situationen bleiben abzuwarten.

8. Der nun genannte GU-Zuschlag beträgt 12,8 Mio. €. Er beträgt somit 40% der ursprünglichen Gesamtkosten. Dass ein GU einen Zuschlag für Leistungen Dritter und Koordinierungsarbeiten kalkuliert, ist nachvollziehbar. Dafür ist er in der Lage, weitere Leistungen kostengünstiger einzukaufen und Termine zu optimieren. Dies führt einerseits zu einer Reduzierung der Baukosten (vor der Bezuschlagung), andererseits zu einer Verringerung des Risikos sowie des Personalaufwandes auf Seiten des Bauherrn. Warum aber beträgt der GU-Zuschlag trotz dieser Tatsache 25% und warum steigt der Risikozuschlag von 2018 mit 9 Mio. € bis heute nochmals an auf über 10 Mio. €? Wäre es in diesem Zusammenhang nicht sinnvoller, tatsächlich zunächst alle Bestandsuntersuchungen abzuwarten und erst im Anschluss einen Mehrkostenbeschluss vorzulegen und das Risiko genauer zu erfassen? Schon heute müssten wegen des Planungsfortschrittes seit der letzten Erhöhung mehr Informationen vorliegen, so dass der Risikozuschlag eigentlich verringert werden könnte. Nicht nachvollziehbar ist in diesem Zusammenhang, warum das Risiko gemäß Anlage 1 um etwa 450 T€ fallen soll.

Antwort der Verwaltung zu 8

Der GU-Zuschlag in Höhe von 25% orientiert sich an Erfahrungswerten aktuell submittierter beziehungsweise beauftragter GU-Angebote. Der Risikozuschlag in Höhe von rund 10,2 Mio. Euro wurde anhand von Erfahrungswerten bei Sonderbauten und Bauen im Bestand durch den Projektsteuerer hinsichtlich der Eintrittswahrscheinlichkeit monetär ermittelt. Er beträgt rund 20% der Baukosten und hat sich von 10,6 Mio. Euro (2018) auf 10,2 Mio. Euro reduziert, da manche identifizierte Risiken aufgrund des Projektfortschrittes nicht mehr eintreten können.

Nachfrage zu Punkt 8

Die SPD-Fraktion bittet hier um Auskunft:

- Auf welche aktuell beauftragte GU-Maßnahmen bezieht sich die Verwaltung mit dem kalkulierten Zuschlag von 25% für den GU?
- Warum wird das Risiko größer, wenn doch genauer geplant wird?
- Welche „manche identifizierten Risiken“ treten nicht mehr ein?

Antwort der Verwaltung zur Nachfrage zu 8

Der **Zuschlag in Höhe von 25%** wurde aus Projekten der Schulbaumaßnahmen aus dem GU-Paket kalkuliert, in denen eine breite Spanne der Zuschläge angeboten wurde. Hier wurde ein Mittelwert gewählt, der auch den Erfahrungswerten der beauftragten Projektsteuerungen in anderen Projekten entspricht.

Die **aktuelle Risikobetrachtung** fällt um rund 450.000 Euro geringer aus, als zum Baubeschluss (Baubeschluss 2018: 10.655.000 Euro; Kostenfortschreibungsbeschluss 10.205.000 Euro). Mit Fertigstellung der Entwurfsplanung wurde die Risikobetrachtung durch den Projektsteuerer überarbeitet und fortgeschrieben. Die Risiken beim Bauen im Bestand und die Risiken im Bauablauf bleiben bestehen.

Folgende „**identifizierten Risiken**“ treten nicht mehr ein:

1. Risiko Baugenehmigung: zum Beispiel Genehmigungsdauer, Ablehnung (die Genehmigung ist erteilt und die möglichen Risiken sind nicht eingetreten)
2. Risiko Fernwärmeübergabestation (das Risiko ist eingetreten, aber die Risikokosten sind zu den Herstellungskosten „gewandert“, da sich die Erneuerung im weiteren Planungsprozess als erforderlich erwiesen hat) und
3. Risiko Nutzeränderungen (das Risiko ist aufgrund der veränderten Innenraumplanung eingetreten, der Planungsprozess ist nahezu abgeschlossen)