

61  
612

03.12.2021

**Hinweise und Erläuterungen des Stadtplanungsamtes zur  
Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes zur Bedarfsprüfung der Beschlussvor-  
lage Nr. 4039/2021 vom 01.12.2021**  
(RPA-Nr. 2021/0748)

**1. Sachverhalt**

Mit Schreiben vom 01.12.2021 nimmt das Rechnungsprüfungsamt zur Bedarfsprüfung der Beschlussvorlage Nr. 4039/2021 „Parkstadt Süd – Bedarfsfeststellungsbeschluss für unterstützende Dienstleistungen für Umsetzungsvorbereitende Maßnahmen“ Stellung.

Hierin werden Fragestellungen zum Verständnis formuliert und finden sich Ausführungen, die nicht vollumfänglich zutreffend sind.

Mit den nachstehenden Hinweisen und Erläuterungen sollen im Sinne einer transparenten und vollständigen Nachvollziehbarkeit der gesamten Inhalte der Beschlussvorlage die formulierten Fragen beantwortet und Inhalte klargestellt werden.

**2. Erläuterungen zum Verständnis**

**a) Verlängerungsoption laufender Vertrag**

*„Der laufende Vertrag endet zum 31.12.2021, hat jedoch eine Verlängerungsoption für weitere 12 Monate.“*

Es ist nichtzutreffend, dass es eine Verlängerungsoption für den laufenden Vertrag gibt. Entgegen der in der Beschlussvorlage Nr. 2100/2020 formulierten Absicht, wurde eine Verlängerungsoption für den laufenden Dienstleistungsvertrag vertraglich nicht vereinbart, da sich die Vertragspartner zum Abschlusszeitpunkt sicher waren, dass mit Vertragsablauf die Umsetzungsaufgaben an eine Entwicklungsgesellschaft übertragen werden. Weiterhin waren die für das erste Jahr vereinbarten Sätze sogenannte akquisitorische Sätze, siehe dazu auch die Hinweise unter Punkt d).

**b) Erfordernis weiterer umfänglicher umsetzungsvorbereitender Maßnahmen**

und damit zeitliche Verschiebung der Übergabe an eine Entwicklungsgesellschaft

Einer kurzfristigen Beauftragung der moderne stadt GmbH als treuhänderischer Erschließungs- und Entwicklungsträger stehen offene Punkte entgegen, die im Rahmen der Bearbeitung des Projektes während der vergangenen Monate im intensiven Austausch insbesondere zwischen den Dezernaten VI und II identifiziert wurden.

- Es gibt derzeit keine aktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht über das Gesamtprojekt Parkstadt Süd. Eine solche muss aber Grundlage sein, um eine belastbare

Aussage zu finanziellen, bilanziellen und haushaltsmäßigen Auswirkungen des Gesamtprojektes zu tätigen, die Voraussetzung zur Beauftragung eines treuhänderischen Erschließungs- und Entwicklungsträgers sein muss.

Die Erstellung einer solchen aktuellen Kosten- und Finanzierungsübersicht ist zentrale Aufgabe von moderne stadt GmbH in den kommenden 24 Monaten. Hierzu werden vorbereitend zudem planerische Qualifizierungen voranzubringen und ein Vermarktungs- und Realisierungskonzept zu erarbeiten sein.

- Das avisierte Umsetzungsmodell eines treuhänderischen Erschließungs- und Entwicklungsträgers hat wesentliche finanzielle Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Köln. Diese können positiv wie negativ sein und stellen zum jetzigen Zeitpunkt ein nicht kalkulierbares Risiko für den städtischen Haushalt dar.

Eine sorgfältige Prüfung des avisierten sowie alternativer Umsetzungsmodelle insbesondere ihrer finanziellen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Köln und die Entwicklung des für die Parkstadt Süd vorzusehenden Modells ist wesentliche Aufgabe für die maßgeblichen städtischen Dienststellen.

In der Beauftragung von moderne stadt GmbH als Dienstleister für zwei weitere Jahre wird die Möglichkeit gesehen, die konkreten Auswirkungen des avisierten Treuhandmodells auf den städtischen Haushalt zu ermitteln und im Haushaltsplan zu veranschlagen, dies wird bei einem Projekt dieser Größenordnung und angesichts der bestehenden Risiken als zwingend notwendig erachtet.

**c) erbrachte Leistungen 2020/2021 und Leistungsbedarf 2022/2023**

*„Als Leistungsbedarf für die nächsten zwei Jahre wird ein in großen Teilen identisches Leistungsbild, wie schon [...] vereinbart, beschrieben. [...] Welche vertraglich vereinbarten Leistungen davon bisher erbracht und abgerechnet wurden, ist nicht dokumentiert.“*

Die einzelnen Leistungsbausteine, innerhalb derer die zu erbringenden Teilleistungen von moderne stadt GmbH für das Projekt Parkstadt Süd gegliedert sind, sind dem Projekt und seinem Bearbeitungsstand geschuldet ähnlich bzw. identisch. Innerhalb dieser Leistungsbausteine erfolgte in der Vergangenheit und erfolgt in Vorbereitung der Weiterbeauftragung bereits für die Jahre 2022/2023 eine Ausdifferenzierung der Tätigkeiten und Leistungen auf Arbeitsebene in einer sog. Arbeitsmatrix. Bei einzelnen Leistungen handelt es sich um naturgemäß laufende bzw. wiederkehrende Aufgaben (bspw. Sitzungsmanagement, Zeit- und Maßnahmenplanung, Betreuung Datenraum) andere Leistungen sind solche, die einen längeren Zeitraum als 12 Monate in Anspruch nehmen und deren Weiterbearbeitung bzw. Finalisierung in den Jahren 2022/2023 vorgesehen ist (bspw. Erarbeitung Quartiershandbuch).

Die im laufenden Vertrag seitens moderne stadt GmbH erbrachten Leistungen sind gegenüber dem Stadtplanungsamt monatlich, gegliedert nach Leistungsbausteinen und leistungserbringenden Mitarbeitenden stundengenau nachgewiesen und abgerechnet worden.

**d) Honorar Dienstleister 2020/2021 (12 Monate) vs. 2022/2023 (24 Monate)**

Im bisherigen Dienstleistungsauftrag wurden zur Honorierung Stundensätze vereinbart mittels derer die Leistungen des Dienstleisters auf Nachweis abgerechnet wurden. Bei den vereinbarten Stundensätzen handelte es sich um sog. akquisitorische Stundensätze mit einer Gültigkeit von 12 Monaten.

Dem Gesamtauftragsvolumen von rund 264.900 € (netto exkl. 3 % Nebenkosten) lag eine überschlägige Aufwandskalkulation zugrunde, die von 2.752 erforderlichen Produktivstunden (344 Arbeitstage /8h/Tag) zu einem mittleren Tagessatz von 770 € ausging (Vgl. Anlage 1 Vorlage 2100/2020).

Der im laufenden Vertrag angesetzte personelle Aufwand entspricht demnach 1,76 FTE (Vollzeitäquivalente, ausgehend von 1.560 Produktivstunden/FTE/Jahr).

Bei den nun anstehenden Verträgen ist die Akquisitionsphase abgeschlossen und der anstehende Vertrag stellt den Einstieg der moderne stadt GmbH in eine langfristige Partnerschaft als Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft für die Parkstadt Süd im Auftrag der Stadt Köln dar. Insofern ist es zwingend notwendig eine Vollkostenrechnung mit entsprechenden Zuschlägen zu verwenden, um eine verdeckte Gewinnausschüttung zu vermeiden.

Die nun für die Weiterbeauftragung vereinbarte Honorierungssystematik geht von einem Stundensatz in Höhe von 195,00 € aus. In der Hochrechnung auf eine FTE ergibt sich ein Jahressatz von 304.200 € (netto). Bei der Ermittlung des Stundensatzes wurden beispielsweise Geschäftsführung sowie Assistenzen eingerechnet und von 1.560 Produktivstunden/Jahr/FTE ausgegangen.

Bei der vorgesehenen Honorierung handelt es sich um eine pauschale Vergütung auf Vollkostenbasis unter Berücksichtigung eines Risikozuschlags inkl. Unternehmerlohn. Eine regelmäßige Überprüfung von Aufwand und Vergütung wird im Vertragswerk zu vereinbaren sein.

Werden nun die Leistungskosten für den Zeitraum 2020/2021 (12 Monate) und die angebotenen Leistungskosten für den Zeitraum 2022/2023 (24 Monate) vereinfachend anhand der Kosten/FTE verglichen, so ergibt sich, dass die Kosten/FTE<sub>2020</sub> (150.500 € netto exkl. Nebenkosten), die einen akquisitorischen Honoraransatz darstellten, etwa 50 % der Kosten/FTE<sub>2022</sub> (304.200 € netto auf Vollkostenbasis) betragen.

Entgegen der Stellungnahme handelt es sich nicht um eine 600 % Kostenerhöhung.

### **e) projektbezogene Aufbaukosten**

Die in der Kalkulation Anlage 1 aufgeführten einmaligen projektbezogenen Aufbaukosten sind im Sinne einer Maximalposition angegeben. Sie sollen allein auf Nachweis abgerechnet werden.

Auch wenn der Dienstleister bereits heute fachlich qualifiziertes Personal zur Bearbeitung des laufenden Vertrags einsetzt, so begründet der notwendige quantitative Ausbau des Projektteams (siehe oben) die erforderlichen Personalaufbaukosten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die angegebene Summe der projektbezogenen Personalaufbaukosten fehlerhaft ist. Sie muss lauten max. 240.000 € netto (285.600 € brutto), d.h. 6 FTE à max. 40.000 € (netto).

### **f) Kalkulationsgrundlage und Ersteller der Kostenkalkulation (Anlage 1)**

Die vorgelegte Kalkulation wurde vom Stadtplanungsamtes auf Grundlage der zwischen Dezernat VI und moderne stadt GmbH abgestimmten Eckpunkte der Honorierungssystematik erstellt (siehe Anlage 1 – Kalkulationsannahmen).

Die Kalkulation des erforderlichen Arbeitsaufwands je Leistungsbaustein in FTE (Vollzeitäquivalenten mit 1.560 Produktivstunden jährlich) basiert auf einer umfassenden Arbeitsmatrix, die die aufgeführten Leistungsbausteine operationalisiert und auf den Leistungszeitraum überträgt sowie Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten und Aufgaben.