



**Geschäftsführung  
Liegenschaftsausschuss**

Frau Lesser

Telefon: (0221) 221-23074

Fax: (0221) 221-24500

E-Mail: gerhild.lessner@stadt-koeln.de

Datum: 05.12.2013

**Niederschrift**

über die **Sitzung des Liegenschaftsausschusses** in der Wahlperiode 2009/2014 am Dienstag, dem 12.11.2013, 14:32 Uhr bis 15:30 Uhr, Rathaus Spanischer Bau, Heinrich Böll Saal ( Raum-Nr. B 120)

**Anwesend waren:**

**Vorsitzender**

Herr Jörg Frank GRÜNE

**Stimmberechtigte Mitglieder**

Herr Werner Böllinger	SPD
Herr Lutz Tempel	SPD
Herr Herbert Gey	CDU
Frau Anna-Maria Henk-Hollstein	CDU
Herr Manfred Richter	GRÜNE
Herr Bürgermeister Manfred Wolf	FDP

**Mitglieder mit beratender Stimme nach § 58 Absatz 1 Satz 7 bis 12 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen**

Herr Bernd Fieber	proKöln
Herr Michael Weisenstein	DIE LINKE

**Verwaltung**

Herr Detlef Fritz Leiter des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

**Schriftführerin**

Frau Gerhild Lesser

**Presse**

Der Liegenschaftsausschuss ist mit der Beratung der verfristeten und als Tischvorlage überreichten Vorlagen einverstanden und beschließt folgende Tagesordnung:

## **Tagesordnung**

### **I. Öffentlicher Teil**

#### **1 Vorlagen / Mitteilungen**

- 1.1 Schlussbericht zur Investitionsmaßnahme Schrankenanlage Großmarkt Ra-  
derberg  
236  
2938/2013
- 1.2 Sachstand Kunsträume in der Ebertplatzpassage  
230/4  
AN/1306/2013

#### **2 Gleichstellungsrelevante Themen**

**I. Öffentlicher Teil****1 Vorlagen / Mitteilungen****1.1 Schlussbericht zur Investitionsmaßnahme Schrankenanlage Großmarkt Raderberg  
236  
2938/2013****Mitteilung:****Schlussbericht zur Investitionsmaßnahme Schrankenanlage zu den Gesamtkosten und Angaben zu den Betriebs- und zu erwartenden Folgekosten bis zum voraussichtlichen Verlagerungszeitpunkt**

Der Prüfbericht 14 wurde nach Beratung im Rechnungsprüfungsausschuss mit der Stellungnahme der Verwaltung vom Liegenschaftsausschuss und dem Wirtschaftsausschuss zur Kenntnis genommen. Dabei haben sich die Gremien den Vorgaben des RP-Ausschusses vom 29.10.2012 angeschlossen und erwarten nach Abschluss der Investitionsmaßnahme Schrankenanlage einen Sachstandsbericht zu den Gesamtkosten des Projekts, sowie Angaben zu Betriebs- und zu erwartender Folgekosten bis zum voraussichtlichen Verlagerungszeitpunkt.

**Kostendarstellung**

Der zur Beschlussfassung des Rates vom 30.06.2009 durch ein externes Planungsbüro ermittelte, geschätzte Kostenaufwand belief sich auf 436.849 € Brutto. Bekannte Honorarkosten der Gebäudewirtschaft sowie Planungskosten wurden in der Vorlage nicht berücksichtigt. Nach Abschluss der Maßnahme wurden in Abstimmung mit 26 folgende Gesamtkosten dokumentiert.

<b>Zusammenfassung aller Kosten</b>				
	<b>Netto</b>	<b>Summe</b>	<b>Brutto</b>	<b>Summe</b>
Auftragssumme	487.785,52 EUR		580.464,77 EUR	
Nachlass 1	-86.000,00 EUR		-102.340,00 EUR	
Nachlass 2	-5.200,00 EUR		-6.188,00 EUR	
Nachlass 3	-10.800,00 EUR		-12.852,00 EUR	
Nachtrag 1	32.175,34 EUR		38.288,65 EUR	
Nachtrag 2	9.083,75 EUR		10.809,66 EUR	
Nachtrag 3	8.194,72 EUR		9.751,72 EUR	
Mengenmehrung	85.376,45 EUR		101.597,98 EUR	
<b>Kosten Siemens</b>		<b>520.615,78 EUR</b>		<b>619.532,78 EUR</b>

Wasseranschluss Wachcontainer	1.190,45 EUR		1.416,63 EUR	
Schadstoffentsorgung alter Holzschuppen	1.981,39 EUR		2.357,86 EUR	
Netzanschluss und Trafostation Kosten Rheinenergie	24.577,00 EUR		29.246,63 EUR	
<b>Separate Kosten</b>		<b>27.748,84 EUR</b>		<b>33.021,12 EUR</b>
Architektenkosten	19.086,38 EUR		22.712,79 EUR	
Baubetreuungskosten 26	41.363,58 EUR		41.363,58 EUR	
<b>Honorarkosten</b>		<b>60.449,96 EUR</b>		<b>64.076,37 EUR</b>
<b>Gesamtkosten Zufahrtssystem Großmarkt</b>		<b>608.814,58 EUR</b>		<b>716.630,27 EUR</b>

Eine Gegenüberstellung der Schätzkosten und der Schlussrechnung der Gebäudewirtschaft stellt sich darüber hinaus wie folgt dar:

	<b>Geschätzt (Brutto)</b>	<b>Abgerechnet (Brutto)</b>	<b>Differenz (Mehrkosten)</b>
Zufahrtskontroll- u. Parkbewirtschaftungssystem	436.849,00 EUR	619.532,78 EUR	-182.683,78 EUR
Wasseranschluss Wachcontainer	0,00 EUR	1.416,63 EUR	-1.416,63 EUR
Schadstoffentsorgung alter Holzschuppen	0,00 EUR	2.357,86 EUR	-2.357,86 EUR
Netzanschluss und Trafostation Kosten Rheinenergie	0,00 EUR	29.246,63 EUR	-29.246,63 EUR
Architektenkosten	0,00 EUR	22.712,79 EUR	-22.712,79 EUR
Baubetreuungskosten 26	0,00 EUR	41.363,58 EUR	-41.363,58 EUR
<b>Abschließende Mehrkosten insgesamt</b>			<b>-279.781,27 EUR</b>

Anlehnend an die Stellungnahmen von 26 – Gebäudewirtschaft und des Planungsbüros Steinhart weist die Verwaltung auf nachstehend aufgeführte Punkte hin, die im Wesentlichen die Entstehung der Mehrkosten begründen.

1. Technische und bauliche Infrastrukturveränderungen seit der Errichtung des Großmarktes in den 1930iger Jahren wurden nicht dokumentiert. Aussagefähige Planungsunterlagen lagen nicht vor.
2. Eine detaillierte Voruntersuchung, die im Wege von Bodenuntersuchungen, Prüfschachtungen, Leitungsvermessungen etc. auf erschwerende Umstände hätte hinweisen können, wurde aus Zeit- und Kostengründen nicht vorgesehen.
3. Bauliche und technische Änderungen wurden in Form von Nachträgen durch die Planer und die ausführende Firma aktuell dargestellt und mitgeteilt. Die Fortführung der Maßnahme wurde vor dem Hintergrund vorhandener Mittelreserven seitens der Verwaltung verantwortet.
4. Die Honorarkosten für Architekten und Gebäudewirtschaft waren in der Ratsvorlage versehentlich nicht enthalten.

Weitere Informationen können den als Anlagen 1 und 2 hinterlegten Stellungnahmen der Planungsbüros entnommen werden.

Die Mehrkosten konnten, wie schon in der Stellungnahme zum Prüfbericht aufgeführt, durch Umschichtung vorhandener weiterer pauschaler Haushaltsmittel für Baumaßnahmen im Teilfinanzplan 0203-Märkte unmittelbar gedeckt werden.

Die Verwaltung stellt in jedem Falle sicher, dass die erfolgten Beanstandungen und Hinweise aus der Rechnungsprüfung zukünftig berücksichtigt werden und die Planung und Realisierung des Frischezentrums in Köln-Marsdorf von Beginn an über ein geeignetes Projektmanagement durchgeführt wird.

### **Gewinnermittlung und Ausblick Betriebskosten**

Der Betreiber des Zufahrtsystems, die Kölner Gesellschaft für Arbeits- und Berufsförderung GmbH (KGAB), hat für die Zeit vom 01.01.2012 bis 31.12.2012 die pflichtgemäße Gewinnermittlung erstellt und der Verwaltung vorgelegt (Anlage 3). Danach schließt das Geschäftsjahr 2012 mit einem Defizit von 46.137,10 € ab. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bei der Position Instandhaltung und Werkzeuge auch Reparaturkosten aufgrund Verkehrsunfällen in den Ein- und Ausfahrten i. H. v. 41.902 € entstanden sind. Diesen Kosten stehen jährlich Schadenersatzleistungen gegenüber, die jedoch wegen der erschwerten versicherungstechnischen Abwicklung mit internationalen Fahrzeughaltern erst zu einem späteren Zeitpunkt kassenwirksam werden. Des Weiteren sind auch die Fälle des Selbstbehalts bis 2.500 € bei Inanspruchnahme der Eigenversicherung zu berücksichtigen. Im Kalenderjahr 2012 wurden 13 Unfälle registriert. Davon wurden in 7 Fällen Reparaturen durchgeführt und 2 Fälle versicherungstechnisch zum Abschluss gebracht. Die Fallzahlen sind wegen der zeitlichen Versetzung zwischen Tattag und Fallabschluss gegenüber der Jährlichkeit der GUV eher irritierend und deshalb hier nicht zusätzlich aufgeführt.

Weder von Seiten der Kooperationspartner Aurelis und Marktverwaltung noch seitens der Betreibergesellschaft wurde auf der Planungsebene mit einem Fall- und Abwicklungsaufkommen dieser Art und diesen Umfangs gerechnet. Aus diesem Grund hat die Verwaltung die Videoüberwachungsanlage an den Terminals auch vorwiegend als Kommunikationsmedium zwischen Wachcontainer und den außerhalb der Sichtweite positionierten Terminals eingeplant. Die Anlagen sind technisch nicht in der Lage, herausfahrende Fahrzeuge in vollem Umfang inkl. Kennzeichenkennung zu erfassen.

Instandhaltung und Werkzeuge	Neutrale Erträge (Versicherungsleistungen)	Differenz
102.154,63 €	11.479,53 €	90.675,10 €

Durch Vortrag der negativen jährlichen Geschäftsergebnisse in die entsprechenden Folgejahre beläuft sich der kumulierte Vortrag 2013 auf eine Gesamtunterdeckung von 66.291,54 €.

Das bisher von Eigentümern, Erbbauberechtigten und Mietern sowie deren Mitarbeiter und Kunden für die Geltungsdauer von 12 Monaten in Höhe von 50 € erhaltene Parkentgelt war ausgesprochen günstig und lag deutlich unter dem Kostendeckungsniveau.

Durch die erfolgte Anhebung der Entgelte für Dauerkarten – 90 € für Eigentümer und Erbbauberechtigte, 150 € für Mieter und Kunden – im Wege der Änderung der geltenden Entgeltordnung ab dem 01.01.2013 konnte eine Anpassung der Verhältnismäßigkeit zu Kurzzeittickets und zur erbrachten Leistung vorgenommen werden.

Da die Dauerkarten vorwiegend jahresbezogen sind, werden die Entgeltverbesserungen erst im 3. und 4. Quartal 2013 kassenwirksam. Eine neue Hochrechnung der Betriebskostenabrechnung wird auf der Grundlage des Geschäftsjahres 2013 einen neuen und voraussichtlich besseren Ausblick ermöglichen. Dadurch lässt sich derzeit der definitive Refinanzierungszeitpunkt des Parkraumbewirtschaftungssystems aber auch nicht verlässlich schätzen.

Die betrieblichen Unwägbarkeiten in technischer Hinsicht und das Nutzerverhalten (die Anzahl der Dauerkartenanträge werden abnehmen) erschweren derartige Berechnungen.

Es wird jedoch sicher erwartet, dass keine weiteren ungedeckten Kosten des Zufahrtssystems entstehen.

**Abstimmungsergebnis:**

Kenntnis genommen

RM Gey fragt, ob es nicht aus Kostengründen und aus arbeitsmarktpolitischer Sicht besser sei, Personal an Stelle der Schrankenanlage einzusetzen.

Die Verwaltung antwortet, dass dann neben dem bereits an der Hauptzufahrt eingesetzten Personal (2 Leute/ 24 Stundendienst), auch an den weiteren 4 Ein-/Ausfahrten Personal rund um die Uhr eingesetzt werden müsste. Dies ist aus Sicht der Verwaltung zu kostenintensiv und würde sich im Endeffekt negativ auf die Einfahrtentgelte (die durch die Nutzer zu zahlen sind) auswirken.

Der derzeitige Betreiber (die KGAB) setzt auch heute schon Mitarbeiter des 2. Arbeitsmarktes an dieser Stelle ein

RM Frank weist darauf hin, dass über die Verbesserung der Bewachung des Großmarktgeländes und den anhaltenden Missstand illegaler Müllablagerungen am 12.12. im Wirtschaftsausschuss beraten werden sollte. Auch er sieht hier Handlungsbedarf.

**1.2 Sachstand Kunsträume in der Ebertplatzpassage  
230/4  
AN/1306/2013**

Herr Fritz, Leiter des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster erklärt, dass die Prüfung und Beantwortung in der Kürze der Zeit nicht möglich war. Er sagt eine Beantwortung zur nächsten Sitzung bzw. ggf. bereits zur Sitzung des Ausschusses Kunst und Kultur zu.

**2 Gleichstellungsrelevante Themen**

gez. RM Jörg Frank  
Ausschussvorsitzender

gez. Gerhild Lesser  
Schriftführerin