

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Haushaltsrechtliche Unterrichtung des Rates gemäß §25 KomHVO über eine Kostensteigerung bei der Sanierung des Rheinparkcafés sowie Antrag auf Bereitstellung einer überplanmäßigen Auszahlung

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss für Soziales, Seniorinnen und Senioren	26.08.2021
Wirtschaftsausschuss	26.08.2021
Finanzausschuss	13.09.2021
Rat	16.09.2021

Beschluss:

1. Der Rat wird darüber unterrichtet, dass sich die investiven Gesamtauszahlungen der Maßnahme „Sanierung und Revitalisierung des Parkcafés im Kölner Rheinpark“ von 3,8 Mio. Euro auf 5,75 Mio. Euro erhöhen. Der Rat nimmt dies zur Kenntnis.
2. Der Rat beschließt eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 1,95 Mio. Euro für die Fortführung der Sanierung des Rheinparkcafés im Rahmen des Programms „Win-Win für Köln“ im Teilfinanzplan 1501 - Wirtschaft und Tourismus -, Finanzstelle 8040-1501-1-5001 „Win-Win für Köln, Sanierung Rheinparkcafé“ im Haushaltsjahr 2021.
Die Deckung erfolgt als Teilbetrag in Höhe von 867.000 Euro aus dem Teilfinanzplan 0507 - Betrieb, Unterhaltung u. Förderung von Bürgerhäusern u. -zentren, Finanzstelle 5030-0507-1-0007, Bürgerzentrum Alte Feuerwache. Der übrige Teilbetrag in Höhe von 1.083.000 Euro wird aus dem Teilfinanzplan 1601 - Allgemeine Finanzwirtschaft -, Finanzstelle 5600-1601-0-1000 Wohnungsbauprogramm gedeckt.

Alternative:

Die Sanierung des Parkcafés im Rheinpark wird nicht mehr als kombinierte Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahme durch die Arbeitsmarktförderung fortgeführt. Das Parkcafé verbleibt im derzeitigen Baustellen-Zustand und wird nicht wieder nutzbar gemacht.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		1,95 Mio. €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme		_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr: 2022

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €
c) bilanzielle Abschreibungen	_____ €

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge	_____ €
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____ €

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen	_____ €
b) Sachaufwendungen etc.	_____ €

Beginn, Dauer _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung

In seiner Sitzung am 17.12.2013 hat der Rat der Stadt Köln den Baubeschluss zur Sanierung und Revitalisierung des Parkcafés im Rahmen des Programmes „Win-Win für Köln“ gefasst (Vorlage-Nr. 2843/2013). Voraussetzung für die Sanierung des Parkcafés war jedoch, dass der Stadt Köln durch den späteren Betrieb als Café und Restaurant im Ganzjahresbetrieb keine Folgekosten entstehen und daher vorab ein geeigneter künftiger Betreiber ausgewählt werden musste. Im Anschluss an den Beschluss wurde durch ein öffentliches Ausschreibungsverfahren in Form eines Interessenbekundungsverfahrens der künftige Betreiber, die heutige Parkcafé GmbH & Co. KG, ausgewählt. Diese hat ein fundiertes Finanzierungs-, Gastronomie- und Betriebskonzept für einen ganzjährigen Betrieb vorgelegt. Das Konzept sieht auch die Beschäftigung und Qualifizierung junger Arbeitsloser, Langzeitarbeitsloser und/oder Menschen mit besonderen Vermittlungshemmnissen vor. Die mit der Stadt Köln vereinbarte Miete wird die Folgekosten, wie Abschreibungen, decken.

Bauzeit:

Im Juli 2015 konnte mit den ersten Entkernungsarbeiten am Gebäude begonnen werden. Auf Grund von Veränderungswünschen des Urheberrechtsinhabers an den abgestimmten Plänen musste die Sanierungsplanung in wichtigen Teilen überarbeitet und neu abgestimmt werden. Durch den Abstimmungsprozess mit dem Urheberrechtsinhaber und der dann notwendigen Änderung der Planung und daraus folgenden denkmalschutzrechtlichen Genehmigungen ist es zu einer ersten Bauverzögerung

gekommen. Darüber hinaus hat seit 2017 die stetig gute bzw. weiter wachsende Wirtschaftslage zu erheblichen Verzögerungen von Vergabeverfahren in Baugewerken geführt. So gingen teilweise überhaupt keine Angebote ein oder lagen weit über der Kostenschätzung, was Mehrfachausschreibungen zur Folge hatte.

Darstellung Baufortschritt (Stand 12.07.2021)

Zuletzt fertig gestellte Arbeiten:

- Rohinstallation Lüftung
- Rohinstallation Heizung und Sanitär
- Rohinstallation Elektro
- Fliesenarbeiten
- Trockenbauarbeiten
- Schlosserarbeiten Innengeländer Treppe
- Einbau Innentüren
- Rohmontage Aufzug
- Trockenbauarbeiten Decken
- Schalung/Eisenverlegung Außenrampe
- Metallbauarbeiten Wellblechfassade 2. OG
- Einbau Küchenabzugshauben

In Kürze erfolgende Arbeiten:

- Montage Heizkörper
- Anstricharbeiten Außentreppe/Stützen
- Erdarbeiten für Versorgungs- und Entsorgungsleitungen
- Neuanschluss Gas-/Wasserversorgung
- Bodenbelagsarbeiten Bistro
- Verlegung Belag Treppenhaus

Aktuell gibt es keine weiteren Verzögerungen in der Bauphase. Einige Nachträge befinden sich noch im laufenden Verfahren bzw. wenige Vergaben müssen noch ausgeschrieben werden. Insgesamt verläuft die Sanierung derzeit planmäßig. Mit der baulichen Fertigstellung der Sanierungs- und Revitalisierungsmaßnahme wird Ende 2021 gerechnet.

Kosten:

Die Kosten wurden seinerzeit auf 2,72 Mio. Euro geschätzt. Durch die beschriebenen Planungsänderungen, die Bauzeitverlängerung u.a. auf Grund der mehrfachen Ausschreibungsverfahren, sowie den Umplanungskosten für eine bereits genehmigte Ausführungsplanung wurde der Rat bereits über eine Kostensteigerung auf 3,8 Mio. Euro unterrichtet (Vorlage-Nr. 2720/2019).

Während der bisherigen Bauphase sind bis Ende Mai 2021 insgesamt **71 Nachträge in Höhe von 857.869,01 Euro** entstanden. Die Nachtragsforderungen bei Beauftragungen aus 2018 und früher sind überwiegend auf Materialpreiserhöhungen und Lohnkostenerhöhungen zurückzuführen. Außerdem resultiert ein Teil der Nachtragsforderungen aus einem geänderten Bauablauf einzelner Gewerke. Die Änderungen mussten vorgenommen werden, um einen Baustillstand zu vermeiden und einer weiteren Bauzeitverlängerung entgegenzuwirken. Weitere Kostensteigerungen ergeben sich aus Vergaben, bei denen die Angebote aufgrund der sehr guten Wirtschaftslage höher ausfallen als in der Vergangenheit üblich und somit weit über der früheren Kostenschätzung liegen.

Seit März 2020 führen die eingetretenen Pandemie- Bedingungen, die zurzeit, sowie in nicht absehbarer Zukunft weiter bestehen werden, zu einer zusätzlichen Kostensteigerung. Auf der Baustelle sind Covid 19-bedingt zusätzliche Hygienemaßnahmen erforderlich, die ein paralleles Arbeiten von verschiedenen Gewerken nicht uneingeschränkt zulassen.

Auch der Einsatz mit geringerer Personalstärke der ausführenden Firmen wirkt sich auf Kosten und Bauzeit aus. Hier ist es aufgrund der zu begrenzenden Anzahl der Personen auf der Baustelle erforderlich, dass Firmen nicht parallel mit anderen Gewerken und somit häufiger als es für die Leistungserbringung notwendig wäre, auf die Baustelle kommen müssen. Dies produziert nicht nur höhere Kos-

ten, sondern erfordert auch einen hohen Planungs- und Terminierungsaufwand. Durch erforderliche Bauablaufänderungen entstanden zusätzliche Kosten, die unvermeidbar waren, um weitere Termine nicht zu gefährden.

Darüber hinaus sind noch mindestens drei wesentliche Vergaben durchzuführen (z.B. für die Außenanlagen in Höhe von rund 340.000 Euro) und es werden unter Umständen noch weitere Nachträge erwartet, die in der Gesamtsumme bereits einkalkuliert sind.

Unter Berücksichtigung aller beschriebenen Umstände ist aktuell für die Sanierung des Parkcafés mit **Kosten in Höhe von 5,75 Mio. Euro** zu rechnen. Es wird dadurch eine **Kostensteigerung in Höhe von insgesamt 1,95 Mio. Euro** erwartet.

Zeitpunkt	siehe Vorlage Nr.	Investive Auszahlungen
Baubeschluss	2843/2013	2.720.000 Euro
<i>ggf. bisherige Anpassungen</i>	2142/2015 0420/2017 2720/2019	<i>Keine</i> 1.080.000 Euro
bisheriger Stand		3.800.000 Euro
aktuelle Änderung / Erhöhung	1988/2021	1.950.000 Euro
neues Gesamtvolumen		5.750.000 Euro

Finanzierung:

Im Haushaltsjahr 2021 sind zusätzliche investive Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 1,95 Mio. Euro im Teilfinanzplan 1501 - Wirtschaft und Tourismus, Finanzstelle 8040-1501-1-5001 „Win-Win für Köln, Sanierung Rheinparkcafé“ bereitzustellen.

Die Deckung der überplanmäßigen Auszahlung erfolgt in zwei Teilbeträgen. 867.000 € werden aus dem Teilfinanzplan 0507 - Betrieb, Unterhaltung u. Förderung von Bürgerhäusern u. -zentren, Finanzstelle 5030-0507-1-0007 „Bürgerzentrum Alte Feuerwache“ bereitgestellt. Die hier angestrebten baulichen Ertüchtigungsmaßnahmen verschieben sich in das Haushaltsjahr 2022 ff. Der übrige Teilbetrag in Höhe von 1.083.000 € wird aus dem Teilfinanzplan 1601 - Allgemeine Finanzwirtschaft, Finanzstelle 5600-1601-0-1000 „Wohnungsbauprogramm“, gedeckt. Bisher sind hier weniger Mittel in Anspruch genommen worden, als eingeplant war.

Erläuterung der Alternative

Die Sanierung des Parkcafés im Rheinpark kann nicht mehr als kombinierte Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahme durch die Arbeitsmarktförderung fortgeführt werden. Das Parkcafé verbleibt im derzeitigen Baustellen-Zustand und wird nicht wieder nutzbar gemacht. Bisherige Investitionskosten sind verloren. Ein Abbruch der Sanierung würde erwartbar zur Folge haben, dass wegen der schon erbrachten Vorleistungen eine schadensersatzpflichtige Auflösung des Vertrages mit der Parkcafé GmbH notwendig wird. Zudem sind schadensersatzpflichtige Forderungen aus den Hauptaufträgen der Firmen und Fachplaner zu erwarten.