



Anlage 5 - Beantwortung
der mündlichen Anfrage im
Betriebsausschuss Gebäu-
dewirtschaft.docx

Beantwortung der mündlichen Anfrage der SPD-Fraktion zu TOP 4.1 Generalsanierung der Zentralbibliothek der Stadt Klön, Josef-Haubrich-Hof 1, 50676 Köln, Kostenfortschreibungsbeschluss (3520/2020) zur Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft am 14.06.2021

In der Sitzung des Betriebsausschusses Gebäudewirtschaft am 14.06.2021 wurde nachstehender Wortbeitrag der SPD-Fraktion schriftlich zu Protokoll gegeben:

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

nehmen. 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?

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?
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?
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)?
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.

Um Beantwortung bis zur Ratssitzung am 24.06.2021 wird gebeten.

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.

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

Zu 3:

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

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.

Zu 5:

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

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.

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

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.