

Sitzungsleitung: Herr Zimmermann

Berichterstattung: Herr Dr. Seiger, Herr Kraemer, Frau Marx, Herr Schlünz, Herr Neugebauer

Sitzungsvorlage Punkt 14 der Sitzung der Verbandsvertretung am 24. November 2023

Bauvorhaben Kartäuserwall 24 b „Campus Kartause“ Baubeschluss und Finanzierung

Zur Historie:

Auf Antrag des Fachausschusses der Melanchthon Akademie vom 03.06.2016 zur barrierefreien Ertüchtigung des Gebäudes am Kartäuserwall wurden seitens des Vorstandes umfangreiche Überlegungen bis hin zu einem Neubau angestellt, da aufgrund der alten Bausubstanz eine wirtschaftlich sinnvolle Ertüchtigung nicht möglich erschien. Der Vorstandsvorstand und der Beratungsausschuss für Bau- und Liegenschaftsfragen haben sich in der Folge der Überlegung zugewandt, das wirtschaftlich zum größten Teil nicht genutzte Grundstück Kartäuserwall 24b städtebaulich zu entwickeln. In ihrer Sitzung am 24.11.2017 nahm die Verbandsvertretung erstmals diese Vorüberlegungen einer möglichen Bebauung des Geländes am Kartäuserwall 24 b zustimmend zur Kenntnis und regte aufgrund der Bedeutung des Projektes einen Architektenwettbewerb an.

In ihrer Sitzung am 23.11.2018 nahm die Verbandsvertretung die Ergebnisse des vom Vorstand eingesetzten Neubauplanungsausschusses zum Raumprogramm der möglichen Neubebauung zustimmend zur Kenntnis, auf deren Grundlage die Auslobung eines Architektenwettbewerbs in Form der Mehrfachbeauftragung „Campus Kartause“ erfolgte. Die Beurteilungskommission erklärte nach drei Bewertungsdurchgängen den Entwurf des Architekturbüros „Kaspar Kraemer Architekten GmbH“ zum Sieger und beschloss darüber hinaus einige Anpassungen.

Die Pläne des Siegerentwurfs sowie die daran angelehnten Berechnungen mit einem Volumen von hochgerechnet 44.540.000 € wurden der Verbandsvertretung in ihrer Sitzung am 06.07.2019 zur Kenntnis gegeben und mündlich ergänzt und erläutert. Die Verbandsvertretung hat daraufhin folgenden Beschluss gefasst:

„Die Verbandsvertretung beschließt gem. § 7 Abs. 2 Nr. 8 der Satzung des Ev. Kirchenverbandes Köln und Region die Bebauung unter Ergänzung des Bebauungsplanes des Geländes am Kartäuserwall 24 b gem. dem Siegerentwurf zum Architektenwettbewerb „Campus Kartause“ vornehmen zu lassen.“

In ihrer Sitzung am 27.11.2020 hat die Verbandsvertretung im Rahmen des Berichts von Herrn Dr. Seiger den aktuellen Sachstand dankend zur Kenntnis genommen.

Hierbei wurde unter anderem auch darüber informiert, dass die Projektorganisation durch das Projektsteuerungsbüro WOLF R. SCHLÜNZ – PROJEKTE eingerichtet wurde und hier die Wirtschaftlichkeit durchgängig kontrolliert und optimiert wird.

In der Zwischenzeit wurden die damals ebenfalls bereits angekündigten, umfangreichen Umplanungen durch das beauftragte Architekturbüro Kaspar Kraemer Architekten GmbH vorgenommen und als Ergebnis konnte die „Leistungsphase 2 Vorplanung inklusive Kostenschätzung“ Anfang 2021 abgeschlossen werden. Die hierbei entstandene Kostenkonkretisierung in Form der Kostenschätzung schließt zunächst mit höheren Kosten zum Kostenrahmen von 2019 um rd. 5 Mio. Euro.

In ihrer letzten Sitzung am 26.11.2021 hat die Verbandsvertretung sowohl die Ergebnisse der Ende September 2021 abgeschlossenen „Leistungsphase 3 Entwurfsplanung inklusive Kostenberechnung“ zur Kenntnis genommen, als auch erste, mögliche Finanzierungsmodelle. Diese wurden unter externer Begleitung von Herrn Matthias Koss, Geschäftsführer der Fonds Advice GmbH, im Auftrag der vom Neubauplanungsausschuss eingesetzten „AG Finanzen“ erstellt und in der Sitzung vorgestellt.

Hierbei wurde auch die Problematik der öffentlichen Förderung und die damit notwendige Umplanung auf einen höheren Energiestandard berücksichtigt, da die bisher vorgesehene KfW-55-Förderung Ende 2021 komplett gestrichen wurde.

In Ihrer Sitzung am 25.06.2022 hat die Verbandsvertretung dann über die Weiterentwicklung des Projektes beraten und ohne Gegenstimmen befürwortet. Die dafür notwendigen Mittel in Höhe von weitere 4 Millionen Euro wurden freigegeben und der Bauantrag konnte eingereicht und der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan mit der Stadt Köln ausgehandelt werden.

Hierbei wurde die Kostenberechnung der Architekten vom 11.03.22 über 50,1 Mio. € und die theoretische Hochrechnung (57,9 Mio. €) zur Kenntnis genommen.

Der Durchführungsvertrag wurde am 07.02.2023 vollständig unterzeichnet und wegen der daraus resultierenden Eintragung eines Wegerechtes an die Landeskirche zur Genehmigung übersendet.

Der Bebauungsplan wurde im Rat der Stadt Köln am 09.02.23 einstimmig beschlossen. Rechtskraft ist nach der förmlichen Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 30 am 09.08.2023 unter Nummer 111 eingetreten.

Mit der Freigabe der Verbandsvertretung konnte die Arbeit bis zur Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) fortgesetzt werden, wodurch die Einholung von Generalunternehmer-Angeboten ermöglicht wurde. In Ihrer Sitzung am 17.06.2023 hat die Verbandsvertretung das Verfahren zur Angebotseinholung zur Kenntnis genommen und wurde über den aktuellen Projektstand mit Augenmerk auf die Nachhaltigkeit informiert.

Jüngste Entwicklung: **Start der Ausschreibung**

Schon während der Sommerferien wurde seitens der Generalunternehmer über die beauftragte Rechtsanwaltskanzlei „Lenz und Johlen Rechtsanwälte Partnerschaft mbB“ zurückgemeldet, dass eine Angebotsabgabe aufgrund von Personalmangel und der enormen Komplexität und Laufzeit (zwei Bauabschnitte) des Projektes nicht fristgerecht möglich sein wird.

Daraufhin wurde die Abgabefrist um einen Monat verlängert, was die beteiligten Prüfungsinstanzen in erhebliche Zeitbedrängnis brachte.

Baugenehmigung

Am 07.09.2023 wurde dann die Baugenehmigung durch die Stadt Köln ausgefertigt und am darauffolgenden Tag seitens des beauftragten Architekturbüros und eines Vertreters des Neubauplanungsausschusses in Empfang genommen. Damit war die Gefahr einer Nachbarschaftsklage gegen den Bebauungsplan gebannt.

Anpassung der Ausschreibung (Bauabschnitte)

Gleichzeitig wurde aufgrund der Rückmeldungen der Generalunternehmer deutlich, dass eine Angebotsabgabe zur Errichtung des Campus in zwei Bauabschnitten nicht möglich sein wird.

Daher musste die Frage nach der bauabschnittsweisen Bebauung nochmals erörtert und seitens der Architekten bewertet werden.

Die Entscheidung zur bauabschnittsweisen Bebauung wurde bereits relativ früh im Projekt im Jahre 2019 getroffen, da zum damaligen Zeitpunkt eine Unterbringung der Einrichtungen mit dann über 4 Jahren Vorlaufzeit nicht hätte sichergestellt werden können und der erhoffte Spareffekt die damit einhergegangen wären, ggf. durch die Mietaufwendungen vollständig aufgezehrt worden wären.

Mit der aktuellen Vorlaufzeit von dann nur noch 6 Monaten konnte die Möglichkeit einer förderbedingt notwendigen ortsnahen Unterbringung erneut geprüft werden. Hierbei wurde festgestellt, dass zwei Liegenschaften am Sachsenring unmittelbar bzw. ab dem 01.01.2024 zur Anmietung zur Verfügung stehen.

Eine weitere Liegenschaft für die dritte Einrichtung konnte ebenfalls ortsnah in einer Liegenschaft „Vor den Siebenburgen“ gefunden werden.

Darüber hinaus würde die Gesamtbauzeit erheblich verkürzt, was die mit der langen Laufzeit einhergehenden Risiken (insbesondere globale und politische Risiken und Lieferkettenprobleme) minimieren würde und es könnten früher Erträge durch die Vermietung generiert werden.

Der Vorstand hat daraufhin in seiner Sitzung am 15.08.2023 seinen Beschluss vom 10.12.2019 dahingehend geändert, dass das Projekt „Campus Kartause“ in nur einem Bauabschnitt realisiert werden soll.

Aufgrund dieses Beschlusses konnte die Generalunternehmer (GU) Ausschreibung angepasst werden und mit der Umsetzung der damit sehr zeitnahen Interimsunterbringung begonnen werden.

Die Verhandlungen für die Unterbringung der FBS im Sachsenring 2-4 und der Melanchthon Akademie im Sachsenring 6 waren zum Zeitpunkt der Vorstandssitzung bereits kurz vor dem Abschluss und kurz danach konnte ein Mietvertrag mit Rücktrittsklausel unterzeichnet werden.

Zwischenzeitlich konnte auch für das Jugendreferat eine ortsnahe Räumlichkeit „Vor den Siebenburger“ akquiriert und mit Rücktrittsklausel angemietet werden, welche darüber hinaus einen weiteren Seminarraum für Bildungsveranstaltungen bieten.

Um den Seminarbetrieb insgesamt aufrechtzuerhalten erarbeitet die AG Raumplanung unter Leitung von Herrn Superintendent Zimmermann mit den Bildungseinrichtungen ein Konzept zur

gemeinsamen Nutzung der Räumlichkeiten im Haus der Ev. Kirche (HdEK). Hierdurch soll vor allem auf weitere, kostenintensive Fremdanmietung verzichtet werden, auch wenn der Seminarbetrieb leichten Einschränkungen unterliegt und die Veranstaltungsplanung im HdEK deutlich unflexibler wird. Unter anderem soll dazu das Kasino temporär zu einem Bewegungsraum umgebaut und einige Räume im Gebäudeteil A und B primär für den Seminarbetrieb vorgesehen werden.

Ergebnisse der Ausschreibung (unverhandelt)

Während also auf der praktischen Seite der Projektumsetzung in nur einem Bauabschnitt nichts mehr im Wege steht, konnten durch die Anpassungen die Ergebnisse der Ausschreibung am 09.10.2023 zugestellt und zunächst am 12.10.2023 in der Arbeitsgruppe „Finanzen Campus Kartause“ beraten werden. Der Neubauplanungsausschuss hat sich in einer Sondersitzung am 18.10.2023 ebenfalls mit der Sachlage beschäftigt.

Es handelte sich auf Angebotsseite zunächst um sog. indikative Angebote, welche erst nach Klärung von Fragen und sog. Stellposten (unklare Kostenpositionen) nachverhandelt und dann finalisiert werden. Die ersten Nachverhandlungen wurden auf den 23. und 24.10. terminiert. Nachverhandelte Angebote sind aber erst zum 20.11.2023 zu erwarten.

Dennoch ist festzustellen, dass sich das niedrigste Angebot der Ausschreibung auf rd. 56 Mio. Euro und damit das Projektvolumen auf rd. 68 Mio. Euro (Ausstattung und Honorare inkl. Projektsteuerung) erhöhte.

Finanzierungsgrundlagen

In der Verbandsvertretung Sommer 2022 wurde nach Hochrechnung von Kosten in Höhe von 57,9 Mio. Euro ausgegangen.

Auch wenn das Angebot noch unverhandelt ist, hat sich die AG Finanzen am 12.10. unter Beteiligung von Herrn Ebert, Finanzkirchmeister des Verbandes, Herrn Dr. Seiger und Herrn Koss (Finanzberater) mit der Situation auseinandergesetzt und erste Prüfaufträge entwickelt.

So wurde deutlich, dass Bankdarlehen aufgrund der derzeitigen Zinssituation nicht mehr wirtschaftlich sind, dafür aber aufgrund des bundespolitischen Willens die Förderprogramme der KfW-Bank wieder deutlich attraktiver und ausreichend ausgestattet sind. Hier wird eine Änderung in den Finanzierungsmodellen erfolgen. Darüber hinaus sind die Konditionen der NRW.Bank-Förderung ebenfalls an die aktuellen Marktsituation angepasst worden und werden sich mutmaßlich 2024 weiter „verbessern“.

Eine Erhöhung der Eigenkapitalquote soll damit soweit wie möglich vermieden werden.

Der Vorstand hat dies in seiner Sitzung am 17.10.2023 zur Kenntnis genommen und die weitere Ausarbeitung befürwortet.

In einer Sondersitzung am 18.10.2023 hat sich der Neubauplanungsausschuss mit den unverhandelten, indikativen Angeboten aus der Ausschreibung beschäftigt und die Verhandlungen mit den GU vorbesprochen.

Hierauf aufbauend wurde dann unter Beratung von Herrn Koss (Fonds Advice GmbH) das Finanzierungskonzept aufgestellt.

Finanzierung

Da es sich bei dem Campus Projekt um ein Gebäude zur Erfüllung einer verbandlichen Aufgabe handelt (Bildungsarbeit), spielt sich die Finanzierung haushaltstechnisch ausschließlich in dem selbstabschließenden 20%-Block ab und muss auch dort ausgeglichen werden.

Anders sieht das bei der reinen Liquiditätsbetrachtung aus. Die Liquidität des Verbandes ist im Rahmen der Sammelbewirtschaftung von jeher keinem Bereich zugeordnet, sondern dient zur Begleichung aller Aufwendungen des Verbandes, die einen Mittelabfluss (also eine Ausgabe) nach sich ziehen.

Der Finanzierung des Campus Kartause liegen folgende Bausteine zugrunde:

1. Eigenkapital
2. Fördermittel Kredit NRW.Bank
3. Fördermittel Kredit KfW-Bank

Die Finanzierung wurde unter Ausschöpfung der Fördermittel der NRW.Bank und der KfW-Bank gerechnet. Fehlende Mittel sollen durch Eigenkapital aufgebracht werden.

Dies entspricht auch dem Willen der Verbandsvertretung im Beschluss vom 25.06.2022:

„Die Verbandsvertretung erhofft sich durch dieses Vorgehen, die derzeit hoch volatile Situation insbesondere im Bausektor zu überbrücken und dadurch trotz der langen Projektlaufzeit eine verlässliche Basis für einen Finanzierungsbeschluss herzustellen, in welchem dann auch die aktuellen Fördermöglichkeiten, beispielsweise durch die staatliche Bank für Wiederaufbau (KfW), Berücksichtigung finden, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar sind.

Bei der Ausarbeitung dieses Finanzierungsbeschlusses soll sowohl der Eigenkapitaleinsatz im Verhältnis zum Fremdkapitaleinsatz geprüft werden, wie auch die Möglichkeit, zusätzliche Liquidität durch innerkirchliche Darlehen aufzunehmen.“

Liquidität

Das Eigenkapital, welches zur Finanzierung des Bauprojektes herangezogen werden soll, speist sich aus den Aktiva des Verbandes. Diese bestehen aus Beteiligungen (ASG, DW etc.), Finanzanlagen (Festgelder, Fonds, Aktiendepots etc.) und Bankguthaben (Girokonten).

Aus naheliegenden Gründen sind lediglich die klassischen Finanzanlagen in den Blick zu nehmen, da nur diese als (mehr oder weniger) liquide Mittel neben dem operativen Geschäft zur Verfügung stehen. Diese Mittel in Höhe von aktuell rd. 68 Mio. Euro würden ausreichen, um den Campus ohne Fremdkapital zu errichten, wären dann aber auch für alle anderen Notwendigkeiten sozusagen fest angelegt und nicht verfügbar.

Würde dann beispielsweise ein beschlossener Zuschuss für eine Kirchengemeinde zur Auszahlung fällig, wäre der Verband nicht in der Lage, diesen Zuschuss tatsächlich auch auszuzahlen. Aus diesem Grund ist ein Ersatz des Eigenkapitals durch Darlehen unumgänglich. Aktuell sind nämlich rd. 18,22 Mio. Euro durch eine Zweckbestimmung gebunden (Rückstellungen, Pflichtrücklagen, Immobilien-Rücklagen des gemeindlichen 80%-Blockes). So dass „nur“ noch rd. 48,78 Mio. Euro zur Verfügung stehen.

Aus Sicherheitsgründen und um die finanzielle Flexibilität des Verbandes nicht noch weiter einzuschränken, wurde daher beschlossen, das Eigenkapital auf etwa diesem Niveau zu begrenzen. Eventuell vorübergehend fehlende Liquidität muss durch entsprechende Liquiditätsdarlehen ausgeglichen werden.

Klar ist damit aber auch, dass diese Mittel zur Erwirtschaftung zukünftiger Zinserträge nicht mehr zur Verfügung stehen und der Vermögenszuwachs im Wertzuwachs der Immobilie liegt.

Langfristig wird ein Teil der Liquidität durch erwirtschaftete Abschreibung, also den Teil der Abschreibung, welcher durch ein ansonsten positives Ergebnis des 20%-Blockes gedeckt werden kann, automatisch wieder angesammelt.

Eine langfristige Liquiditätsbetrachtung unter Zugrundelegung der EKIR Finanzprognose „Szenario 2021+“ zeigt, dass der Verband nach heutigem Maßstab dennoch ausreichende Liquidität hat, um die nach dieser Prognose sinkende Kirchensteuer für die nächsten 10 Jahre zu stützen.

Haushalt

Haushaltstechnisch muss der 20%-Block die Aufwendungen (einschließlich der Abschreibung, Darlehenszinsen und des Zinseinnahmeverlustes) abzüglich der Erträge abbilden und ggf. unter Inanspruchnahme seiner eigenen Ausgleichsrücklage aufbringen.

Hierzu wurde die vergangenheitsbezogene Finanzierungsübersicht 2019 aktualisiert und liegt zusätzlich zu dieser als Finanzierungsübersicht 2023 als **Anlage I** bei.

Aus der Berechnung wird deutlich, dass die ungedeckten Aufwendungen, welche auf den 20%-Block zukommen, im Wesentlichen aus der Abschreibung bestehen.

Legt man zugrunde, dass das Ergebnis des 20%-Blockes ausgeglichen sein sollte, führt das Projekt also zu einem strukturellen Defizit in dieser Höhe, welches haushaltstechnisch durch die 20%-Block-Ausgleichsrücklage ausgeglichen würde. Aufgrund der sehr konservativen Haushaltsführung der vergangenen Jahrzehnte würde diese Ausgleichsrücklage selbst bei rein statischer Betrachtung – also ohne z.B. Mietanpassungen – unproblematisch bis zum Ende der Bindungsfrist des geförderten Wohnens ausreichen bzw. dann noch einen Stand von über 9 Mio. Euro aufweisen.

Somit kann auf haushaltstechnischer Ebene gesagt werden, dass das mutmaßliche Defizit des 20%-Blockes, welches rein durch das Projekt entsteht, langfristig durch die Rücklage gedeckt werden kann.

Gremienbeteiligung und Hearing

Der Beratungsausschuss für Bau- und Liegenschaftsfragen hat in seiner regulären Sitzung am 26.10.2023 mehrheitlich folgenden Beschluss gefasst:

„Der Beratungsausschuss für Bau- und Liegenschaftsfragen nimmt den aktuellen Projektstand zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Vorstand der Verbandsvertretung, vorbehaltlich der grundsätzlichen Finanzierbarkeit, die planmäßige Durchführung des Projektes zu empfehlen, um das Baurecht und die damit verbundene Wertschöpfung der Liegenschaft zu nutzen.

Der Ausschuss sieht in dem Projekt eine historisch einmalige Chance, das Gelände unter Rückbau des Altbestandes auch unter ökologischen Gesichtspunkten zu entwickeln, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, ein evangelisches Leuchtturmprojekt durch Verbesserung des Städtebaus und Stärkung der evangelischen Bildungsarbeit zu etablieren und das Vermögen des Verbandes inflationsgesichert zu investieren.“

In dem Hearing am 06.11.2023 wurde sowohl das Projekt als auch die Kosten und Kostensicherheit sowie die darauf aufbauende, aktuelle Finanzierung vorgestellt.

Bei der Frage nach einer möglichen Insolvenz eines beauftragten Generalunternehmers wurde deutlich, dass dies aufgrund der Bonitätsprüfung und der Form der Ausschreibung nicht nur höchst unwahrscheinlich ist, sondern auch aufgrund einer Vertragserfüllungsbürgschaft und einer stufenweisen Beauftragung zwar eine erhebliche Verzögerung und Haftungsprobleme aufwerfen würde, aber keinen unmittelbar erheblichen, finanziellen Schaden anrichten würde.

Darüber hinaus konnten Fragen zur Umsatzsteueroptimierung, Nachhaltigkeit, Recycling des Bestandsgebäudes und der aktuellen sowie zukünftigen Nutzung durch die Bildungseinrichtungen besprochen werden.

In seiner Sondersitzung am 08.11.2023 hat der Beratungsausschuss für Haushalts- und Finanzfragen über die Finanzierung des Projektes beraten und folgenden Beschluss gefasst:

„Der Beratungsausschuss für Haushalts- und Finanzfragen nimmt den aktuellen Sachstand und das Finanzierungskonzept zum Neubauprojekt „Campus Kartause“ zur Kenntnis.

Er empfiehlt dem Vorstand, der Verbandsvertretung einen Finanzierungsbeschluss mit dem vorgelegten Finanzierungskonzeptes und einem Projektvolumen von bis zu 68 Millionen Euro vorzuschlagen.

Der Ausschuss weist die Verbandsvertretung darauf hin, dass mit dem aktuellen Finanzierungsplan bei statischer Betrachtung aufgrund der Abschreibung des „Campus Kartause“ dauerhaft ein Ausgleich des 20%-Blockes voraussichtlich nur unter Inanspruchnahme der entsprechenden Ausgleichsrücklage möglich ist und dass durch das Projekt große Teile der im Verband angesammelten Liquidität zukunftsicher und kirchenpolitisch auftragsgemäß in die Bebauung mit dem „Campus Kartause“ investiert und gebunden wird, damit aber nicht mehr für eine Zinsrendite oder andere Zwecke zur Verfügung steht.

Eine langfristige Liquiditätsbetrachtung unter Zugrundelegung der EKIR Finanzprognose „Szenario 2021+“ zeigt, dass der Verband nach heutigem Maßstab dennoch ausreichend Liquidität hat, um die nach dieser Prognose sinkende Kirchensteuer für die nächsten 10 Jahre zu stützen.“

Der Vorstand hat daraufhin in seiner Sitzung am 14.11.2023 beschlossen, der Verbandsvertretung den nachfolgenden, mit der Aufsichtsbehörde am gleichen Tag abgestimmten, Beschlussvorschlag zu empfehlen:

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsvertretung ist sich der historisch einmaligen Chance bewusst, das Gelände unter Rückbau des Altbestandes auch unter ökologischen Gesichtspunkten zu entwickeln, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen, ein evangelisches Leuchtturmprojekt durch Verbesserung des Städtebaus und Stärkung der evangelischen Bildungsarbeit zu etablieren.

Ziel des Projektes ist es unverändert, einen Ort für Ev. Bildungsarbeit und qualitätvolles, bezahlbares und soziales Wohnen in der Kölner Südstadt zu schaffen, der für den Verband und seine Mitglieder auch eine langfristige, inflationsgesicherte Wertanlage darstellt und die zukünftige Arbeit durch kirchensteuerunabhängige Erträge sichert.

Die Verbandsvertretung nimmt zur Kenntnis, dass mit dem aktuellen Finanzierungsplan bei statischer Betrachtung aufgrund der Abschreibung des „Campus Kartause“ dauerhaft ein Ausgleich des 20%-Blockes voraussichtlich nur unter Inanspruchnahme der entsprechenden Ausgleichsrücklage möglich ist.

Die Verbandsvertretung ist sich bewusst, dass durch das Projekt große Teile der im Verband angesammelten Liquidität zukunftsicher und kirchenpolitisch auftragsgemäß in die Bebauung mit dem „Campus Kartause“ investiert und gebunden wird, damit aber nicht mehr für eine Zinsrendite oder andere Zwecke zur Verfügung steht.

Eine langfristige Liquiditätsbetrachtung unter Zugrundelegung der EKIR Finanzprognose „Szenario 2021+“ zeigt, dass der Verband nach heutigem Maßstab dennoch ausreichend Liquidität hat, um die nach dieser Prognose sinkende Kirchensteuer für die nächsten 10 Jahre zu stützen.

Sie trifft daher folgende Beschlüsse:

1. Baubeschluss:

Die Verbandsvertretung beschließt in Bestätigung des Beschlusses vom 06.07.2019 den Neubau des „Campus Kartause“ (gemäß überarbeitetem Siegerentwurf bestehend aus Flächen für Bildungseinrichtungen, Wohnungen, Büroflächen und Gastronomie) mit Planstand vom 11.03.2022 (Dokumentation des Architekten Leistungsphase 3 Entwurf) und Kosten nach Kostenberechnung vom 11.03.2022 in Höhe von hochgerechnet 57.031.509,22 Euro auf dem Gelände der Liegenschaft Kartäuserwall 24 b in Köln Altstadt-Süd.

Die Finanzierung des Neubauvorhabens umfasst insgesamt 69.138.310 Euro (Bauprojektkosten einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und Ausstattung 68.011.150 Euro, Zinszahlungen während Bauzeit 1.000.000 Euro, Kooperatives Baulandmodell 127.160 Euro) und soll wie folgt aufgeteilt werden:

1. Eigenmittel 48.000.000 bis 50.000.000 Euro
2. Weitere Eigenmittel für Kreditzins- und/oder Tilgungszahlungen in den Folgejahren bis zu 500.000 Euro p.a. bzw. kumuliert 4.200.000 Euro
3. Darlehensaufnahme (Förderdarlehen bei der NRW.Bank sowie bei der KfW) 20.482.500 bis zu 25.000.000 Euro

Weitere 1,64 Mio. Euro an Kosten für temporären Ausweichquartiere werden überplanmäßig für die Projektlaufzeit zur Verfügung gestellt und sind in zukünftigen Haushalten entsprechend zu etatisieren.

Die kirchenaufsichtliche Genehmigung gemäß § 52 WiVO ist einzuholen.

2. Finanzierungsbeschluss:

Zur Finanzierung des Bauvorhabens „Campus Kartause“ beschließt die Verbandsvertretung gem. § 7 Abs. 2 Nr. 9 der Satzung des Ev. Kirchenverbandes Köln und Region, dass Darlehen (Förderkredite) aufgenommen werden, weil andere Finanzierungsmaßnahmen nicht bestehen oder wirtschaftlich unzumutbar sind. Die aus den Darlehen resultierenden Zins- und Tilgungsverpflichtungen stehen im Einklang mit der dauernden Leistungsfähigkeit des Verbandes.

Die Finanzierung des Neubauvorhabens umfasst insgesamt 69.138.310 Euro (Bauprojektkosten einschl. Baunebenkosten, Außenanlagen und Ausstattung 68.011.150 Euro, Zinszahlungen während Bauzeit 1.000.000 Euro, Kooperatives Baulandmodell 127.160 Euro) und soll wie folgt aufgeteilt werden:

Eigenmittel	48.000.000 bis 50.000.000 Euro
Weitere Eigenmittel für Kreditzins- und/oder Tilgungszahlungen in den Folgejahren	bis zu 500.000 Euro p.a. bzw. kumuliert 4.200.000 Euro
Darlehensaufnahme (bei der NRW.Bank sowie bei der KfW)	20.482.692 Euro bis zu 25.000.000 Euro

Der jährliche Schuldendienst aus allen Darlehen (Förderkrediten) zusammengenommen beträgt insgesamt maximal 1,5 Mio. Euro p.a.. Die erste Zinszahlung ist im Januar 2024 vorgesehen. Die erste Tilgungszahlung ist im Juni 2026 vorgesehen.

Die Beantragung bzw. Administration der Förderkredite (Darlehen) soll über die Hausbank des Verbandes, die DZ Bank erfolgen, sofern der Verband dies nicht selbst durchführen kann oder möchte.

Bei Förderkrediten (Grunddarlehen sowie Zusatzdarlehen) werden Zinszahlungen (einschließlich Nebenkosten und Verwaltungskostenbeiträgen) von bis zu 2,85% p.a. fällig.

Die Förderkredite (Grunddarlehen und Zusatzdarlehen) werden bei der NRW.Bank und bei der KfW aufgenommen und sollen zu den erforderlichen Zeiten eingesetzt werden. Die Laufzeiten betragen jeweils 20 bzw. 25 Jahre. Die Zinsfestschreibungen der Förderkredite NRW.Bank (Grund- und Zusatzdarlehen) sowie die Belegungsdauer der Wohneinheiten betragen 25 Jahre, für KfW-Förderkredite gilt eine Zinsfestschreibung von 10 Jahren.

Die Förderkredite (Grund- und Zusatzdarlehen) sind im Wesentlichen an die nachfolgenden Bedingungen geknüpft, und zwar

- bei den Förderkrediten der NRW.Bank an die Mietpreis- und Belegungsbindungen (Belegungsdauer) der geförderten Wohnungen gemäß Vorgaben der Bewilligungsbehörden und der NRW.Bank.
- bei den Förderkrediten der KfW an die Realisierung des Energiestandards KfW40 gemäß Vorgaben der Bewilligungsbehörden und der KfW.

Vorgesehen sind derzeit folgende Darlehen (Förderkredite) ab Baubeginn, für die aktuell die angegebenen Konditionen benannt werden. Bei den Förderkrediten sind nachfolgend nur die Grunddarlehen aufgeführt, zu denen vermutlich weitere Zusatzdarlehen hinzukommen, deren Konditionen jedenfalls besser als die der Grunddarlehen sind:

Ge- bäude	Bezeich- nung	Zinsen (aktuell) und Fest- schreib- ung	Anfangs- tilgung	Restdarlehen nach Zinsfest- schreibung (in € und %)	Darlehens- betrag in €	Tilgungs- nachlass- betrag in €	Darlehens- betrag abzügl. Tilgungs- nachlass in €
Wohnen	NRW 1.25	0,5 % 25 Jahre	1%	Jahresende 2048 ca. 2.492.781 € bzw. 46,7%	5.342.492	1.935.188	3.407.305
Wohnen	KfW 298 20/3/10 WG	1 % 10 Jahre	5,88 % dauer- haft	Jahresmitte 2033 ca. 9.573.950 € bzw. 63,2%	5.300.000	0	5.300.000
Nicht- wohnen	KfW 299 20/3/10 NWG	2,62 % 10 Jahre	5,88 % dauer- haft		9.840.200	0	9.840.200
					20.482.692	1.935.188	18.547.505

Für Förderkredite gilt folgendes: Die Zinssätze, die Zeiträume für Zinsfestschreibungen, die Darlehenslaufzeiten, die Tilgungssätze und auch die jeweilige Darlehenshöhe sowie die Anzahl der Darlehensverträge und eventueller Zusatzförderkredite (Zusatzdarlehen) sind von den jeweiligen Förderbedingungen abhängig und können sich daher bis zu den eventuellen Vertragsabschlüssen ändern.

Abweichungen bei den Förderkrediten zu den oben angegebenen Werten von mehr als 25% zu Lasten des Verbandes werden als wesentliche Änderungen nach §17 Abs. 2 WiVO angesehen, sofern die Abweichungen die Zinssätze und Tilgungsnachlässe sowie die Belegungsdauer betreffen.

Sofern Besicherungen der Kredite durch Eintragung von Grundschulden erforderlich oder im Sinne des Verbandes von Nutzen werden, so sind die Eintragungen im Grundbuch zu Lasten des Grundstücks Kartäuserwall 24 b, 50678, Köln, Amtsgericht Köln, Grundbuch von Köln, Blatt 44704, Gemarkung Köln, Flur 13, Flurstück 114, vorzusehen. Die Eintragung einer Grundschuld ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorgesehen, was sich jedoch ändern kann.

Der Beschluss steht unter dem Vorbehalt, dass alle erforderlichen kirchenaufsichtlichen Genehmigungen zum Neubau sowie zur Finanzierung des Gesamtvorhabens, hier insbesondere zur Darlehensaufnahme mittels Kreditverträgen/Förderverträgen bei einer oder mehreren Geschäftsbanken, der KfW Bank sowie der NRW.Bank durch das Landeskirchenamt der Ev. Kirche im Rheinland erteilt werden.

Die kirchenaufsichtliche Genehmigung gemäß § 39 WiVO ist einzuholen.

Anlagen:

- Finanzierungsübersichten 2019 und 2023

Finanzierungsübersicht 2019

Nr.	Kartäuserwallbebauung: statische Belastung des 20%-Verbandsblocks						
1							
2	Liquidität des Verbandes						
3	EKV Finanzanlagen		75,35 Mio. €				
4							
5	Mittelabfluss durch Baumaßnahme						
7	Eigenmittel		42,27 Mio. €				
8	Fördermitteldarlehen		2,27 Mio. €				
9							
10	langfristige Belastung der Ergebnisrechnung des Verbandes						
11	durch kalkulatorischen Zinsverlust		0,32%			-0,14 Mio. €	- 135.274,56 €
12	AFA p.A. Außenanl.	2,56 Mio. €	15	Jahre		-0,17 Mio. €	- 170.666,67 €
13	AFA p.A. Gebäude	41,98 Mio. €	70	Jahre		-0,60 Mio. €	- 599.714,29 €
14	durch Zinsen Fördergelder (20 Jahre Bindung)		1,00%			-0,02 Mio. €	- 15.866,90 €
15							
16	dagegen laufen Erträge durch		Mietpreis	Quadratmeter	Mietausfallrisiko		
17	- Vermietung Wohngruppe		11,20 €	325,80	2% Mietausfall	0,04 Mio. €	42.911,77 €
18	- Vermietung Ev. Kommunität		11,20 €	486,90	2% Mietausfall	0,06 Mio. €	64.130,57 €
19	- Vermietung Wohnen		11,20 €	734,40	2% Mietausfall	0,10 Mio. €	96.729,29 €
20	- Vermietung Studierende (ca. 45 Einheiten)		6,88 €	1.089,00	0% Mietausfall	0,09 Mio. €	89.907,84 €
21	- Vermietung Gewerbe Verwaltungv. Nord		12,50 €	495,00	2% Mietausfall	0,07 Mio. €	72.765,00 €
22	- Vermietung Gewerbe selbst (Haus der Bildung)		12,50 €	2.592,00	2% Mietausfall	0,38 Mio. €	381.024,00 €
23	- Vermietung Gewerbe		12,50 €	242,10	2% Mietausfall	0,04 Mio. €	35.588,70 €
24	- Verpachtung Gewerbe Gastronomie		12,50 €	185,40	2% Mietausfall	0,03 Mio. €	27.253,80 €
25	- Vermietung Stellplätze (max. 106)		100,00 €	60	0% Mietausfall	0,07 Mio. €	72.000,00 €
26	- Wegfall Aufwendungen Afa und Inst. Kartäuserwall Altbebauung (lt. Plan 2018)				-	0,08 Mio. €	80.111,00 €
27	- Vermietung zusätzlich im HdEK		11,00 €	236,73	2% Mietausfall	0,03 Mio. €	30.623,39 €
28	- Auflösung SoPo Fördergelder				-	0,03 Mio. €	32.381,43 €
29	- Tilgungsnachlass (auf 70 Jahre gestreckt!)				-	0,01 Mio. €	9.714,43 €
30	- "opportunity cost" (entfallende Mieten durch Selbstanmietung)				-	-0,38 Mio. €	- 381.024,00 €
31							
32	Betriebsaufwendungen durch						
33	- Instandhaltung (18 € je qm - gerundet)		18,00 €	6.150,60	-	-0,11 Mio. €	- 110.710,80 €
34	- Verwaltungsaufwendungen für Wohnungen				-	-0,01 Mio. €	- 12.000,00 €
35					Belastung 20%-Block	-0,39 Mio. €	- 390.115,99 €

Finanzierungsübersicht 2023

Nr.	Kartäuserwallbebauung: statische Belastung des Haushaltes des 20%-Verbandsblocks							
1								
2	Liquidität des Verbandes	2022	80,60 Mio. €					
3			<i>per Bilanz 31.12.2022 (Jahresabschluss Seite 10) Finanzanlagen und Kassenbestand</i>					
4								
5	Einmaliger Mittelabfluss durch Projekt	2,78 Mio. €	<i>Finanzierungskosten und Interimskosten</i>					
6	Mittelabfluss durch Baumaßnahme	68,00 Mio. €	<i>Projektkosten (ohne Finanzierungskosten)</i>					
7	Eigenmittel	49,70 Mio. €	73,09	= EK Quote				
8	NRW.Bank Darlehen	5,34 Mio. €						
9	KfW WR Förderungen	5,30 Mio. €						
10	KfW NWR Förderung	9,84 Mio. €	20,48 Mio. €	= Darlehen Gesamt				
11	Zuschuss Aktion Mensch	-0,25 Mio. €						
12	Tilgungsnachlässe NRW.Bank	-1,94 Mio. €						
13								
14	langfristige Belastung der Ergebnisrechnung des Verbandes			(in Mio.)	2027	Zw.Summe	Art	
15	durch Zinsverlust im 20%-Block	1,00%		-0,10 Mio. €	-	99.404,99 €	statisch	
16	AfA p.A. Gebäude	68,00 Mio. €	70 Jahre	-0,97 Mio. €	-	971.428,57 €	statisch	
17	durch Zinsen NRW.Bank (25 Jahre Bindung)	0,50%		-0,03 Mio. €	-	26.712,46 €	statisch	
18	durch Zinsen KfW WR Förderung (10 Jahre Bindung)	1,00%		-0,05 Mio. €	-	53.000,00 €	statisch	
19	durch Zinsen KfW NWR Förderung (10 Jahre Bindung)	2,62%		-0,26 Mio. €	-	257.813,24 €	statisch	
20						- 1.408.359,26 €		
21	dagegen laufen Netto-Erträge (nach Abzug von Instandhaltungspauschale etc.) durch							
22	- Verpachtung Gewerbe Gastronomie			0,06 Mio. €		60.091,00 €	dynamisch	
23	- Vermietung Gewerbe selbst (Haus der Bildung) Selbstnutzung (nur IHP)			-0,07 Mio. €	-	71.240,00 €	statisch	
24	- Vermietung Gewerbe 3. OG (Haus der Bildung)			0,12 Mio. €		124.115,00 €	dynamisch	
25	- Vermietung Gewerbe (Verwaltungsverband Nord)			0,13 Mio. €		127.154,00 €	dynamisch	
26	- Vermietung Wohnen frei finanziert			0,33 Mio. €		326.201,00 €	dynamisch	
27	- Vermietung Wohnen öffentlich gefördert			0,10 Mio. €		104.291,00 €	dynamisch	
28	- Vermietung Stellplätze			0,05 Mio. €		47.075,00 €	dynamisch	
29						717.687,00 €		
30	- Vermietung zusätzlich im HdEK			0,03 Mio. €		31.248,00 €	statisch	
31	- Wegfall Aufwendungen Afa und Inst. Kartäuserwall Altbebauung (lt. Plan 2018)			0,08 Mio. €		88.000,00 €	statisch	
32						119.248,00 €		
33	- pRAP NRW.Bank	25 Jahre		0,10 Mio. €		96.759,40 €	statisch	
34						96.759,40 €		
35	Betriebsaufwendungen sind bei den Erträgen bereits in Abzug gebracht							
36			Belastung 20%-Block inkl. Afa	-0,48 Mio. €	-	474.664,86 €	84.548,87 €	Mehrbelastung zu 2019
37			<i>"Belastung" 20%-Block ohne Afa (Zeile 15)</i>	0,49 Mio. €		496.763,71 €		
38								
39			Stand 20% Ausgleichsrücklage per 31.12.2022	21,28 Mio. €		21.275.022,63 €	siehe Zeittabelle	
40								
41			Jahresergebnis 20%-Block 2020	0,44 Mio. €		437.454,88 €		
42			Jahresergebnis 20%-Block 2021	0,73 Mio. €		733.657,37 €		
43			Jahresergebnis 20%-Block 2022	0,61 Mio. €		606.579,13 €		