

## **Erläuterungen zur Beschlussvorlage**

Die Stiftung bietet der Stadt Köln die Errichtung eines Erweiterungsbaues für das Kölnische Stadtmuseum in der Zeughausstraße als Schenkung an. Die Stifter-Eheleute leben in Köln. Sie möchten namentlich erst benannt werden, wenn der Rat der Stadt Köln die Schenkung annimmt und der Schenkungsvertrag notariell beurkundet ist.

Das Schenkungsangebot bezieht sich auf die Umsetzung des vorliegenden Vorentwurfes des Architekturbüros Kottmair (s. Exposé in Anlage 3). Der Wert des Erweiterungsgebäudes liegt bei mindestens 5,0 Mio. €.

Die Stiftung finanziert auf eigene Kosten Planung und Neubau des Erweiterungsbaus, welcher auf einem städtischen Grundstück (die westlich neben dem eigentlichen Museumsbau befindliche, inzwischen von der Stadt erworbene Grundstücksfläche) errichtet werden soll. Des Weiteren bietet die Stiftung an, die Projektsteuerung und -leitung für die anstehende Renovierung und Sanierung der beiden bestehenden Gebäudeteile des Museums, Zeughaus und Alte Wache, zu übernehmen. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die Bauabschnitte präzise ineinander greifen. Bei den weiteren Planungen und bei der Erstellung der Bau- und Ausstattungsbeschreibung, die Grundlage des von der Stiftung abzuschließenden Generalübernehmervertrages wird, erfolgt eine Abstimmung zwischen der Stiftung und der Stadt.

Das Grundstück soll der Stiftung im Rahmen eines Grundstücküberlassungsvertrages von der Stadt Köln kostenfrei zur Verfügung gestellt und nach der Bebauung zurückgegeben werden. Ein von der Stadt zu zahlendes Entgelt wird für die Errichtung des Erweiterungsbaus nicht fällig. Die Schenkungsbedingungen sind im anliegenden Entwurf des Schenkungsvertrages dargelegt, welcher durch Gegenzeichnung der Stadt Köln und die notarielle Beurkundung Wirksamkeit erlangt. Der Entwurf des Schenkungsvertrages ist als Anlage 2 dieser Vorlage beigelegt.

Die über den Schenkungsvertrag formulierten Bedingungen/Auflagen der Stiftung sind zum Teil rein logistischer bzw. organisatorischer Natur, zum Teil jedoch auch mit Verpflichtungen verbunden.

Im Wesentlichen verpflichtet sich die Stadt zu folgenden Leistungen:

- Überlassung des Grundstückes für die Bebauung,
- kostenfreie Hilfe der städtischen Ämter,
- Schaffung des Baurechtes sowie kostenfreie Erteilung der Baugenehmigung sowie der sonstigen Genehmigungen,
- Befreiung von etwaigen Ablösebeträgen für Stellplätze,
- Durchführung archäologischer, denkmalpflegerischer und kampfmittelräumender Untersuchungen und Maßnahmen.

Diese Forderungen dürften von der Stadt zu erfüllen sein, da eine Kostenerstattung durch die Stiftung die zur Verfügung stehende Stiftungssumme reduzieren würde und für den Bau dann nicht mehr zur Verfügung stünde. Die Höhe der Kosten für die erforderlichen Genehmigungen und Untersuchungen ließ sich nach Rücksprache mit den zuständigen Ämtern noch nicht präzise ermitteln. Sie dürften jedoch zwischen 50.000 € und 100.000 € liegen. Die Kostenträgerschaft beziehungsweise der gegebenenfalls erforderliche Ausgleich wäre später stadintern zu klären. Im Zweifel sind die hierfür entstehenden Kosten aus dem Kulturbudget zu tragen. Die im Schenkungsvertrag benannten städtischen Mittel für die

Sanierung des Baubestandes (Zeughaus und Alte Wache) sind im städtischen Haushalt veranschlagt bzw. in der Investitionsplanung berücksichtigt. Die im Entwurf des Schenkungsvertrages angesprochenen Informations- bzw. Mitwirkungsrechte der Stifter sind unproblematisch, soweit diese kommunalrechtlich möglich sind. Dies gilt auch für die Mitwirkung bei einer etwaigen rechtlichen Verselbständigung.

Weitere wesentliche Auflagen aus dem Schenkungsvertrag sind folgende:

- Der Name des Museums muss mit dem Namen der Stiftung verbunden werden,
- auskömmliche Bezuschussung (Budget) des Museums durch die Stadt,
- Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit dem Inhalt, dass der Eigentümer der belasteten Grundstücke es dauernd unterlässt, ein auf den belasteten Grundstücken aufstehendes Museumsgebäude durch andere als das Kölnisches Stadtmuseum „Stiftung xxxx“ firmierende Museum nutzen zu lassen.

Ein Verstoß seitens der Stadt Köln gegen diese letzte Auflage berechtigt die Stiftung, vom Schenkungsvertrag zurück zu treten. Sie kann dann von der Stadt einen Geldbetrag verlangen, der dem dann aktuellen Verkehrswert des Neubaus entspricht. Ansonsten gilt § 525 BGB ff, wonach der Schenker die Erfüllung der Auflagen verlangen kann und spätestens nach gerichtlicher Festlegung zum Rücktritt vom Schenkungsvertrag berechtigt ist. In diesem Zusammenhang wäre allerdings eine etwa aus Gründen der Haushaltskonsolidierung zu vollziehende Schließung des Museums oder eine Reduzierung des Betriebskostenzuschusses auf einen unauskömmlichen Satz im Lichte dieser Rückerstattungspflicht zu betrachten. Dies kann jedoch aus heutiger Sicht keinesfalls erwartet werden; eine Ablehnung der Schenkung aus diesen Gründen wäre jedenfalls nicht vermittelbar. Die ausgewiesenen Bedingungen und Auflagen sind von der Stadt somit insgesamt erfüllbar.

Problematisch ist indes die Tatsache, dass die Stiftung die Schenkung mit dem vorgelegten Vorentwurf des Architekten Kottmair verbindet. Aus städtischer Sicht ist es durchaus wünschenswert und entspricht der Übung, für stadträumlich herausragende Bauvorhaben sowie für öffentliche Baumaßnahmen Architektenwettbewerbe auszurichten. Andererseits ist die angebotene Schenkung für die Stadt von ebenfalls herausragender Bedeutung.

Die Stiftung stimmt jedoch der Einberufung eines begleitenden Gremiums (im Weiteren wie auch im Entwurf des Schenkungsvertrages als „Workshop“ bezeichnet) zu, über welches ein eingeschränkter Wettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung zu den weiter unten genannten Bedingungen durchgeführt werden soll.

In den Workshop berufen werden:

- drei Vertreter/-innen des Gestaltungsbeirates,
- der Planungs- und der Kulturdezernent der Stadt Köln und die Stadtkonservatorin,
- je einen Vertreter/ eine Vertreterin der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Schenkungsvertrages im Kulturausschuss mit Stimmrecht vertretenen Fraktionen,
- drei Vertreter der Stiftung unter Hinzuziehung des von der Stiftung beauftragten Architekten.

Dem Workshop wird die dem Schenkungsvertrag zugrunde liegende Vorplanung durch den von der Stiftung beauftragten Architekten vorgestellt. Der Workshop entscheidet, inwieweit zur gestalterischen Optimierung der vorliegenden Vorplanung ein eingeschränkter Wettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung durchzuführen ist. Die Mitglieder des Workshops bilden die Jury für den Wettbewerb.

Sollte ein solcher Wettbewerb durchgeführt werden, hat dieser die Aufgabenstellung, Alternativen zur vorliegenden Vorplanung zu entwickeln.

Das Ergebnis dieses Wettbewerbs mit der abschließenden Stellungnahme des Workshops muss vor der notariellen Beurkundung des Schenkungsvertrages, jedoch spätestens am 31. Januar 2009, vorliegen. Sofern das Ergebnis des Wettbewerbs nicht die Zustimmung der Stiftung findet, behält sie sich den Rücktritt von diesem Schenkungsangebot vor. Die Kosten des Wettbewerbs trägt die Stadt Köln. Pro in den eingeschränkten Wettbewerb eingebrachten Entwurf wird ein Honorar von bis zu 15.000 € zu zahlen sein; bei drei Entwürfen somit bis zu 45.000 €.

Die Stadt hat das Recht von diesem Schenkungsvertrag zurückzutreten, wenn die Mehrheit der von der Stadt in den Workshop (Ziffern 1 und 9) entsandten Mitglieder der vorliegenden Vorplanung oder dem Ergebnis des eingeschränkten Wettbewerbs nicht zustimmt. Im Falle des Rücktritts der Stadt hat die Stiftung einen Anspruch auf Zahlung von pauschal € 70.000,00. Weitergehende Ansprüche der Stiftung bestehen nicht.

Den weiteren Planungsprozess begleitet der Unterausschuss Museumsneubauten.

In Verbindung mit dem im Entwurf des Schenkungsvertrages formulierten Rücktrittsrecht der Stadt Köln entfaltet sich die größtmögliche Einwirkungsmöglichkeit der von der Stadt in den Workshop entsandten Mitglieder, für den Fall, dass der Planung nicht zugestimmt werden kann. Tritt diese Option ein, bedingt sich die Stiftung allerdings die Zahlung einer Entschädigung von pauschal 70.000 €. Hierüber werden dann die der Stiftung bereits entstandenen Aufwendungen abgegolten. Diese Forderung ist verständlich, da der Stiftung nicht daran gelegen ist, das Stiftungskapital unnötig zu reduzieren, da dieses dann für andere Förderprojekte eingesetzt werden soll.

Der Ansatz von 70.000 € ist der Höhe nach angemessen und entspricht schon allein hinsichtlich der bereits erstellten Vor-Entwurfsplanung den hierfür geltenden Sätzen der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Gleichwohl ist zu bemerken, dass sowohl den Stiftern als auch der Stadt an einem gedeihlichen und kooperativen Umsetzungsprozess gelegen ist und das Projekt das angestrebte optimale Ergebnis bringen wird. Auch werden die Stifter, mit deren Namen der geschenkte Erweiterungsbau verbunden ist, wohl ein großes Interesse daran haben, dass das Gebäude sowohl gestalterisch als auch von der Ausstattung her der gebotenen Qualität eines Museumsbaues entspricht.

### **Rechtliche Wertung:**

Die Annahme der Schenkung ist sowohl vergaberechtlich als auch stadtbaurechtlich zulässig.

#### **A. Vergaberecht:**

Das Kulturdezernat hat zur Bewertung der vergaberechtlichen Relevanz der Schenkung eine gutachterliche Stellungnahme eines Fachanwaltes für Verwaltungsrecht (CBH Rechtsanwälte, Köln), eingeholt. Hiernach handelt es sich vorliegend nicht um einen dem Vergaberecht unterfallenden ausschreibungspflichtigen Vorgang. Dies im Wesentlichen, weil ein öffentlicher Auftrag nicht vorliegt, da für die Errichtung des Erweiterungsbaus kein Entgelt entrichtet werden soll.

Ein weiteres vom Förderverein des Kölnischen Stadtmuseums eingeholtes Gutachten der Kanzlei Lenz und Johlen, Köln, kommt zum gleichen Ergebnis.

Das städtische Vergabeamt hält die in den Gutachten ausgeführten Rechtspositionen für vertretbar.

Eine vom Bund Deutscher Architekten unverlangt eingereichte rechtliche Stellungnahme schließt sich der Wertung der beiden Gutachter nicht an. Diese wurde den beiden oben genannten Kanzleien zur Bewertung vorgelegt. Beide kamen zum Ergebnis, dass die Aussage des BDA von der irrigen Annahme ausgeht ist, dass die Schenkung in Geld erfolgt. Unter diesen Umständen wäre die Baumaßnahme selbstverständlich nach öffentlichem Vergaberecht durch die Stadt zu vergeben. Vorliegend handelt es sich jedoch nicht um die Schenkung eines Geldbetrages, sondern um einen Gegenstand.

Bezüglich der Schenkung der Projektsteuerung und -leitung für die anstehenden Sanierungsarbeiten am Altbaubestand ist anzumerken, dass für die Umsetzung der in städtischer Kostenträgerschaft zu beauftragenden Gewerke die städtischen Richtlinien und Verfahren gelten.

#### B. Ausrichtung eines Architekturwettbewerbs

Eine rechtliche Verpflichtung zur Ausrichtung eines Architekturwettbewerbs besteht nicht.

#### **Bauzeit**

Nach Angaben der Stiftung wird mit einer reinen Bauzeit für die Errichtung des Erweiterungsbaus sowie für die Durchführung der Sanierung des Gebäudealtbestandes des Museums von 39 Monaten gerechnet. Hinzu kommen noch die Ausfallzeiten für die Bodenuntersuchungen, für etwa erforderliche Arbeiten an evtl. vorgefundenen Bodendenkmälern und die erforderlichen Zeiten für die Planungen und Genehmigungen.

#### **Neupositionierung des Museums**

Das Museum arbeitet an einer Neupositionierung des Kölnischen Stadtmuseum einschließlich einer Neukonzeptionierung und -inszenierung der Ausstellungspräsentation. Erste Konzepte sind bereits erstellt unter dem Titel „Köln als Bühne und Beispiel europäischer Geschichte“. Die hiermit verbundenen Maßnahmen werden einhergehend mit dem Abschluss des Neubaus und der Sanierungsarbeiten vollendet. Somit bleibt genügend Zeit, die anstehende Nachfolge in der Direktion des Museums in die kommenden Dispositionen einzubeziehen. Die erforderlichen Finanzmittel wurden bereits in die Haushaltsplanung der Jahre 2010 ff. (vergl. Teilfinanzplan 4518-0401-0-0010) in Höhe von insgesamt 4,0 Mio. € aufgenommen.

#### **Umfeldgestaltung**

Über Ziffer 9, Absatz 2, des Schenkungsvertrages bringt die Stiftung die Erwartung zum Ausdruck, dass die Stadt die Gelegenheit ergreift, einhergehend mit der Errichtung des Neubaus die Neugestaltung des gesamten Umfeldes des Museums und damit verbunden die Umwandlung der Zeughausstrasse in eine Fußgängerzone (mit gegebenenfalls eingeschränkter Verkehrsnutzung) anzugehen. Dies bedingt die Einrichtung eines Zweirichtungsverkehrs auf der Straße Burgmauer zwischen Mohrenstraße und Tunisstraße. Eine rechtliche Verpflichtung zur Ausführung dieser Maßnahme entsteht für die Stadt über diesen Passus nicht – wohl aber die moralische Verpflichtung, dieses Anliegen ernsthaft in Erwägung zu ziehen und bei Realisierbarkeit auch durchzuführen.

Die Verwaltung wird nach positivem Ratsvotum die notwendigen verkehrstechnischen Untersuchungen hinsichtlich einer Umgestaltung in eine Fußgängerzone durchführen und dem Rat hiernach einen Beschlussvorschlag unterbreiten. Damit wird auch die Prüfung der

Finanzierbarkeit verbunden. Nach einer Kostenschätzung des Baudezernates betragen die Kosten für die gesamte Maßnahme rd. 1,840 Mio. €.

### **Zusammenfassung der möglichen Folgekosten der Schenkung**

#### **- Betriebskosten**

Für den Betrieb des Erweiterungsbaus entstehen durch die Ausweitung der Museumsflächen um rd. 1.700 qm zusätzliche Unterhaltungskosten insbesondere für Energie, Bewachung, Reinigung, Versicherung und Bauunterhaltung. Diese belaufen sich nach einer qualifizierten Schätzung auf rd. 210.000 € p.a.. Diesem Betrag gegen gerechnet wurden Mehreinnahmen aus einer Steigerung der Besucherzahlen sowie Einnahmen aus Shopbetrieb und Gastronomie. Hinzu kommen noch Abschreibungskosten in Höhe von rd. 77.000 € für die inszenatorische Ausstattung im Erweiterungsbau. Die Abschreibung für den Baukörper kann unbeachtet bleiben, da dieser haushaltsneutral ein Ertrag in gleicher Höhe durch Auflösung der bilanziellen Position Sonderposten entgegen stehen.

Diese Zusatzkosten werden für die künftigen Haushaltspläne nachgemeldet. Eine Finanzierung aus dem Kulturhaushalt ist dabei selbstverständlich.

#### **- Übernahme der Bauantragsgebühren etc.**

Für die Übernahme der Bauantragsgebühren, etwaiger Stellplatzablösegebühren, Bereitstellung von Straßen- und Gehwegflächen, Baugrunduntersuchungen etc. sind einmalig 50.000 - 100.000 € anzusetzen. Darüber hinaus können der Stadt noch nicht bezifferbare Kosten für die Behandlung etwaiger Bodenfunde entstehen (Bodendenkmalpflege, Kampfmittel, Kontaminationen etc.). Hilfsweise werden hierfür 70.000 € in Ansatz gebracht. Soweit stadtinterner Verzicht auf Erstattung nicht erreichbar ist, wären auch diese Kosten aus dem Kulturbudget zu bestreiten.

#### **- Ausrichtung des eingeschränkten Architektenwettbewerbs**

Wie oben bereits dargelegt, fällt pro eingereichtem Entwurf ein Honorar bis zu 15.000 € an; bei drei Entwürfen somit bis zu 45.000 €. Auch diese einmaligen Kosten wären aus dem Kulturbudget zu tragen.

#### **- Kosten für die Umfeldgestaltung**

Soweit sich die angesprochene Einrichtung einer Fußgängerzone nach vorausgegangener Prüfung als realisierbar und finanzierbar erweist, fielen für die Umsetzung dieser Maßnahme Kosten in Höhe von rd. 1,84 Mio. € an. Diese Kosten wären aus dem städtischen Haushalt zu bestreiten.

Somit fallen bei Annahme der Schenkung einschließlich der etwaigen Umfeldgestaltung (eventuell die Einrichtung einer Fußgängerzone) an einmaligen Kosten von bis zu 2,125 Mio. € an. An laufenden Kosten für die Betriebsunterhaltung kommen jährliche Kosten über 210.000 € hinzu.

### **Schlussbemerkung**

Die Verwaltung sieht in der angebotenen Schenkung eine herausragende Gelegenheit zur Weiterentwicklung und Attraktivierung der städtischen Museumslandschaft, zumal angesichts der anstehenden Investitionsvolumina im Kulturbereich aus Haushaltsmitteln auf absehbare Zeit kein entsprechender Erweiterungsbau bestritten werden kann. Das Kölnische Stadtmuseum erhält in Verbindung mit dem bald anstehenden Generationswechsel in der Leitung, der anstehenden Neupositionierung des Hauses einschließlich der

Neukonzeptionierung der Präsentation der ständigen Sammlung eine Chance, seinen Beitrag zur Anreicherung des Kölner Kulturprofils weiter auszubauen.

Dieses Schenkungsangebot ist ein wunderbares Beispiel dafür, dass die bürgerliche Stiftungstradition in unserer Stadt lebendig ist und weiterhin für Ihre Einwohner kulturelle Glanzpunkte schafft, an denen auch künftige Generationen Freude haben werden. Ohne diese Tradition gäbe es diese Vielfalt an Museen und vor allem in den Sammlungen in Köln nicht.

Auch wenn die Ausrichtung eines städtebaulichen Wettbewerbes wünschenswert wäre, ist für diese besondere Gelegenheit eine Abweichung von der bisherigen Übung geboten. Der vorgesehene eingeschränkte Wettbewerb und die Berufung eines Planungsbeirates helfen, eine optimale Gestaltung des Erweiterungsbaus zu finden.