

Der Oberbürgermeister

 Dezernat, Dienststelle
 II/20

 Freigabedatum
 22.09.2010

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Eigenbetriebsähnliche Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln, Generalinstandsetzung des Veranstaltungszentrums Flora
Beschlussorgan
 Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Datum/Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abgelehnt	zurückgestellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Betriebsausschuss Veranstaltungszentrum Köln	27.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	07.10.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat stimmt der gewerkeweisen Durchführung der Ausschreibung zur Generalinstandsetzung und dem Teilneubau der Flora sowie der Submission der Angebote zu.

Der Rat setzt abweichend von seinem Beschluss vom 25.09.2008 (DS-Nr. 3233) das Gesamtbudget auf max. 27,0 Mio. € incl. Mehrwertsteuer fest.

Alternative 1: (Umsetzung der Einsparvorschläge mit Ausnahme des Bereichs „Bühnentechnik“):

Der Rat stimmt der gewerkeweisen Durchführung der Ausschreibung zur Generalinstandsetzung und dem Teilneubau der Flora sowie der Submission der Angebote zu.

Der Rat setzt abweichend von seinem Beschluss vom 25.09.2008 (DS-Nr. 3233) das Gesamtbudget auf max. 24,9 Mio. € incl. Mehrwertsteuer fest.

Alternative 2: (Umsetzung der Einsparvorschläge mit Ausnahme des Bereichs „Bühnentechnik“ und Ausbau des Tonnen-Dachs):

Der Rat stimmt der gewerkeweisen Durchführung der Ausschreibung zur Generalinstandsetzung und dem Teilneubau der Flora sowie der Submission der Angebote zu.

Der Rat setzt abweichend von seinem Beschluss vom 25.09.2008 (DS-Nr. 3233) das Gesamt-

budget auf max. 26,1 Mio. € incl. Mehrwertsteuer fest.

Alternative 3:

Der Rat beschließt die Einstellung der Planung für die Generalinstandsetzung und den Teilneubau der Flora. Die Verwaltung wird beauftragt, Vorschläge für eine nicht gastronomische Nutzung des Objektes bei deutlicher Senkung der Investitionskosten zu unterbreiten. Ferner ist die Rückübertragung des Objektes aus dem Sondervermögen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln in das allgemeine Grundvermögen dem Rat unverzüglich zur Beschlussfassung vorzulegen. Der mit der KölnKongress GmbH bestehende Pachtvertrag ist aufzulösen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten
	€	%			€	rd. 1,887 Mio. €
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)				Einsparungen (Euro)		

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Der Rat hat durch Beschluss vom 15.05.2007 die Verwaltung mit der weiteren Planung der Generalinstandsetzung der Flora sowie der Wiederherstellung des Daches in der vor seiner Zerstörung im 2. Weltkrieg bestehenden äußeren Form beauftragt.

Auf der Grundlage der vom beauftragten Planungsbüro K+H Architekten erstellten Kostenschätzung und einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der unterschiedlichen Varianten – Errichtung mit und ohne Tonnendach - hat der Rat in seiner Sitzung am 25.09.2008 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Rat genehmigt die Kostenberechnung für die Generalinstandsetzung der Flora-Gaststätte und Wiederherstellung des historischen Tonnendachs in der vor seiner Zerstörung im 2. Weltkrieg bestehenden äußeren Form im Botanischen Garten, Amsterdamer Str. 34, 50735 Köln in Höhe von 21,9 Mio. € und beauftragt die Verwaltung mit der Erstellung einer Generalunternehmerausschreibung sowie deren Submission.“

Für die Generalsanierung Flora wird das Gesamtbudget auf maximal 22 Mio. € einschließlich MwSt und Nebenkosten limitiert.“

Der Betriebsausschuss Veranstaltungszentrum Köln hat in seiner Sitzung am 09.02.2009 der Durchführung der Generalunternehmerausschreibung zur Generalinstandsetzung und dem Teilneubau der Flora sowie deren Submission zugestimmt.

Die Submission am 15.04.2009 hat ergeben, dass sich nur zwei Firmen an dieser Ausschreibung beteiligt haben. Bei der Prüfung der Angebote wurde festgestellt, dass kein wirtschaftliches Ergebnis erzielt werden konnte. Die Abweichungen von der Kostenberechnung waren extrem hoch. Die Finanzierung der Maßnahme war auf dieser Grundlage nicht mehr gewährleistet.

In Abstimmung mit dem Vergabeamt wurde die Ausschreibung aufgehoben und eine neue Generalunternehmerausschreibung dem Markt zugeführt.

Die Hoffnung, dass hierdurch ein breiteres Spektrum an wirtschaftlichen Angeboten erzielt werden kann, hat sich leider nicht erfüllt. Auch das wirtschaftlichste Angebot im Rahmen der 2. Ausschreibung liegt mit rd. 27,1 Mio. € zuzügl. Mehrwertsteuer = rd. 32,2 Mio. €, deutlich über den Kostenschätzungen des beauftragten Planers und dem vom Rat beschlossenen Kostendeckel.

Vor diesem Hintergrund wurde ein externes Fachbüro mit der Prüfung der Angelegenheit beauftragt. Dem Kostenprüfer sind die GU-Ausschreibung, die Kostenberechnung des Planungsbüros und die Kostenverfolgung bis zur 3. Ebene zur Verfügung gestellt worden.

Die vom Planungsbüro vorgelegte Kostenberechnung, die Grundlage des Ratsbeschlusses vom 25.09.2008 war schloss wie folgt ab:

Nettogesamtbaukosten von	18.378.223,50 €
zuzüglich MwSt	<u>3.491.862,47 €</u>
Gesamtkosten:	<u>21.870.085,97 €</u>

Da die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln vorsteuerabzugsberechtigt ist, stellt die Mehrwertsteuer einen durchlaufenden Posten dar. Die nachstehende Betrachtung berücksichtigt daher die Steuer nicht.

Der beauftragte Prüfer kommt zu dem Ergebnis, dass die Baukosten von zu gering kalkuliert wurden.	18.378.223,50 €
---	-----------------

Nach seinen Berechnungen ergeben sich Mehrkosten von die insbesondere auf die nicht bedarfsgerechte Dotierung einzelner Ansätze zurückzuführen sind. Beispielhaft wird auf die Kosten der Baustelleneinrichtung (Kostengruppe 390) verwiesen, die in der ursprünglichen Kostenkalkulation mit 63.000 € angesetzt wurden, nach Auffassung des Prüfers aber voraussichtlich 1,2 Mio. € betragen.	2.335.596,50 €
--	----------------

Mehrkosten von netto ergeben sich nach Auffassung des Prüfers durch zusätzliche, von den Bietern in die Angebote aufgenommenen Leistungen, die nach Auffassung der Verwaltung auch erforderlich sind. Sie erstrecken sich insbesondere auf Wartungsleistungen bzw. die Medien- und Tontechnik sowie die Beleuchtung. Der Planer hat hierzu ausgeführt, dass diese Leistungen Bestandteil anderer Ausschreibungspositionen sind. Wenn diese Aussage zutrifft, wurden die entsprechenden Kostenansätze unter Berücksichtigung des Prüfergebnisses zu gering dotiert.	<u>1.931.875,00 €</u>
--	-----------------------

Auf der Grundlage der jetzt vorliegenden Daten werden für die Generalsanierung incl. des geplanten Teilneubaus Mittel von insgesamt benötigt.	22.645.695,00 €
Unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer von ergeben sich somit Gesamtkosten von	<u>4.302.682,05 €</u> 26.948.377,05 €

Der vom Rat beschlossene Kostenrahmen von würde somit um überschritten.	<u>22.100.000,00 €</u> 4.848.377,05 €
---	---

Der Gutachter empfiehlt, die GU-Ausschreibung aufzuheben und die Leistung neu auszuschreiben. Er ist der Auffassung, dass „*bei genauer Massenermittlung und detaillierter Leistungsbeschreibung die Risikozuschläge*“, die Bestandteil der bisherigen Ausschreibung sind, entfallen. Darüber hinaus sollen die im Rahmen des GU-Wettbewerbs angebotenen kostenmindernden Alternativen hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit geprüft und in den neuen Leistungsverzeichnissen berücksichtigt werden.

Die Verwaltung beabsichtigt, diesen Empfehlungen zu folgen und eine gewerkeweise Ausschreibung vorzunehmen.

Sofern der Rat diesem Vorschlag zustimmt, werden umgehend 70 % der Gesamtmaßnahme zur Herstellung der Kostensicherheit parallel gewerkeweise ausgeschrieben werden.

Das Gutachten der Ingenieurgesellschaft Bernsdorff, Diehl Klein ist als Anlage 1, die Stellungnahme des RPA als Anlage 2 beigefügt.

Die Verwaltung hat zwischenzeitlich die Planung gemeinsam mit dem zukünftigen Nutzer der Flora, der KölnKongress GmbH, auf mögliche Kosteneinsparungen überprüft. Das Ergebnis ist der Vorlage als Anlage 3 beigefügt. Bei der Umsetzung aller Vorschläge können die Kosten – ohne Mehrwertsteuer – um max. 2.320.168,75 € reduziert werden.

Gegenüber der ursprünglichen Planung, die wie ausgeführt, mit Kosten – ohne Mehrwertsteuer - von
abschluss, ergeben sich folgende Alternativen:

22.645.695,00 €

- Bei der vorgeschlagenen Reduzierung der Aufwendungen für die Bühnentechnik, Anlage 3, Seite 7, um
bzw. incl. Nebenkosten um

504.770,00 €

630.962,50 €

muss berücksichtigt werden, dass diese Investitionen dann vom Nutzer, der KölnKongress GmbH, finanziert werden müssen. Da der Verlust dieser Gesellschaft nach dem abgeschlossenen Organschaftsvertrag von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln auszugleichen ist, und dieser durch die Verlagerung negativ beeinflusst wird, handelt es sich nicht um eine echte Kostenreduzierung. Da außerdem bezweifelt werden muss, dass das Unternehmen die notwendigen Darlehen zu den gleichen Konditionen wie die Stadt Köln erhält, sollte dieser Teilaspekt nach Auffassung der Verwaltung nicht weiter verfolgt werden. Bei einem Verzicht auf diese Teilmaßnahme verringert sich das Einsparvolumen

von	2.320.168,75 €
incl. Nebenkosten (504.770 € + 25%) um	<u>630.962,50 €</u>
auf	1.689.206,25 €

Neue Gesamtkosten: 20.956.488,75 €

- Ein weiterer großer Teil der Einsparungen würde durch den Verzicht auf den **Ausbau** des Tonnendachs erzielt. Folgt man diesem Vorschlag nicht, so reduziert sich die Einsparsumme incl Nebenkosten von
um
auf
Neue Gesamtkosten

1.689.206,25 €

rd. 937.500,00 €

752.206,25 €

21.893.488,75 €

Beim Verzicht auf den Ausbau des Tonnendachs würde die äußere Gestaltung des Gebäudes gegenüber der ursprünglichen Planung nicht verändert. Es stünde aber ein sehr attraktiver Veranstaltungsraum nicht mehr zur Verfügung. Dies hat Auswirkungen auf die zu erzielenden Erträge. Wegen der Einzelheiten wird auf die nachstehenden Ausführungen zum Punkt „Wirtschaftlichkeit“ verwiesen.

Wirtschaftliche Auswirkungen der vorstehenden Alternativen

Bei den nachstehenden Berechnungen ist ein durchschnittlicher Abschreibungszeitraum von 30 Jahren und ein Finanzierungszinssatz von 5 % zugrunde gelegt worden.

Hauptvorschlag:

Bei einer Umsetzung der jetzt vorliegenden Planung auf der Basis der Kosten von 22.645.695 € ergibt sich für den Wirtschaftsplan der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln im ersten Jahr eine Belastung von (Afa = 22.645.695 € : 30 Jahre, Zinsen 5% von 22.645.695 €) **1.887.141,25 €**, die sich durch sinkende Zinsausgaben in Folge der fortschreitenden Tilgung reduziert. **Dies trifft auch für die nachstehenden Alternativen zu.**

Alternative 1, Umsetzung der Einsparvorschläge ohne den Bereich „Bühnentechnik“

Gesamtkosten	22.645.695,00 €
abzüglich Einsparungen	1.689.206,25 €
neue Gesamtkosten	20.956.488,75 €

Auf dieser Basis ergibt sich für den Wirtschaftsplan der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln im ersten Jahr eine Belastung von (Afa = 20.956.488,75 € : 30 Jahre, Zinsen 5% von 20.956.488,75 €) **1.746.374,07 €**

Gegenüber dem Hauptvorschlag ergibt sich zunächst eine Verbesserung um	140.767,18 €
Durch den Verzicht auf den Ausbau des Tonnendachs entfällt, wie bereits dargelegt, vermarktbar Veranstaltungsfläche. Die auf diesen Bereich entfallenden jährlichen Erträge wurden von der KölnKongress GmbH aufgeschätzt. Die jährliche Verbesserung für den Wirtschaftsplan der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung reduziert sich hierdurch im ersten Jahr auf	125.000,00 €
	15.767,18 €

Alternative 2, Umsetzung der Einsparvorschläge ohne den Bereich „Bühnentechnik“ und bei einem Ausbau des „Tonnen-Dachs“

Gesamtkosten	22.645.695,00 €
abzüglich Einsparungen	752.206,25 €
neue Gesamtkosten:	21.893.488,75 €

Auf dieser Basis ergibt sich für den Wirtschaftsplan der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln im ersten Jahr eine Belastung von (Afa = 21.893.488,75 € : 30 Jahre, Zinsen 5% von 21.893.488,75 €) **1.824.457,40 €**

Gegenüber dem Hauptvorschlag ergibt sich im ersten Jahr eine Verbesserung um	62.683,85 €
--	--------------------

Die Verwaltung hat stets darauf hingewiesen, dass die zusätzliche Belastung nicht von der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung erwirtschaftet werden kann, sondern überwiegend aus Haushaltsmitteln bereitgestellt werden muss und somit eine weitere Haushaltsverschlechterung

rung darstellt.

Wenn man zu der Auffassung gelangt, dass diese Belastung nicht hinnehmbar ist, muss das bisherige Konzept der Gastronomienutzung in Frage gestellt werden. Es müsste dann geprüft werden, ob andere Nutzungsmöglichkeiten mit geringeren Investitions- und Folgekosten bestehen. In einem derartigen Fall ist das Objekt aus dem Sondervermögen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln in das allgemeine Grundvermögen zu übertragen, da die Betriebssatzung andere Nutzungsmöglichkeiten nicht zulässt. Die Verwaltung ist allerdings der Auffassung, dass diese Alternative ebenso wie der theoretisch denkbare Abriss und Neubau des Gebäudes nicht weiter verfolgt werden sollte.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1 – 3