Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Dezernat, Dienststelle
II/20

Vorlage-Nr.
2301/2011

Freigabedatum
29.06.2011

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Eigenbetriebsähnliche Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln, Generalinstandsetzung des Veranstaltungszentrums Flora

Beschlussorgan
Rat

Beratungsfolge		**Abstimmungsergebnis**					
Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abgelehnt	zurückgestellt	verwiesen in	einstimmig	mehrheitlich gegen
Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft	04.07.2011	☐	☐	☐		☐	
Betriebsausschuss Veranstaltungszentrum Köln	11.07.2011	☐	☐	☐		☐	
Rat	14.07.2011	☐	☐	☐		☐	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat genehmigt eine mögliche Kostenüberschreitung für die Generalinstandsetzung der Floragaststätte und der Wiederherstellung des historischen Tonnendachs im Botanischen Garten, Amsterdamer Str. 34, 50735 Köln in Höhe von bis zu ca. 9,0 Mio. € - neue Gesamtkosten: 36,0 Mio. € - und erklärt sich mit dem Beginn der Maßnahme einverstanden. Er beauftragt die Verwaltung, die Aufträge zur Durchführung der Abriss-, Erd- und Rohbauarbeiten zu erteilen.

Alternative:

Der Rat beauftragt die Verwaltung die Generalinstandsetzung der Flora **nicht** fortzuführen. Statt einer Instandsetzung ist ein Neubau an gleicher Stelle, der hinsichtlich der architektonischen Gestaltung dem bisherigen Objekt entsprechen muss, zu planen und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

☐ Nein	☒ ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	☐ nein ☐ ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten
	rd. 633.000 €	%	€	€	€

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 lag mit rd. 27,1 Mio. € zzgl. 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. Auf der Grundlage der damals vorliegenden Daten kam dieses zu dem Schluss, dass für die Generalsanierung incl. des geplanten Teilneubaus Mittel

von insgesamt	22.645.695,00 €
benötigt werden	
Unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuer von	4.302.682,05 €
ergaben sich somit Gesamtkosten von	26.948.377,05 €

Der Gutachter empfahl, die GU-Ausschreibung aufzuheben und die Leistung neu auszuschreiben. Er

legte dar, dass „*bei genauer Massenermittlung und detaillierter Leistungsbeschreibung die Risikozuschläge*“, die Bestandteil der bisherigen Ausschreibung waren, entfallen. Darüber hinaus sollen die im Rahmen des GU-Wettbewerbs angebotenen kostenmindernden Alternativen hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit geprüft und in den neuen Leistungsverzeichnissen berücksichtigt werden.

Der Rat hat vor diesem Hintergrund in seiner Sitzung am 07.10.2010 folgenden Beschluss gefasst:

„*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.“

Um Kostensicherheit und Kostentransparenz zu erhalten, wurde in einem ersten Schritt 70% der Gewerke ausgeschrieben.

Auf de Grundlage der bisher vorliegenden Ausschreibungsergebnisse ergibt sich ein Auftragsvolumen
von aktuell 13.853.147,80 €

Kostensteigerungen haben sich insbesondere im Gewerk Rohbau (Ausschreibungspacket aus Erdarbeiten, Abriss-, Beton- und Stahlbetonarbeiten) aufgrund der Vorgaben des Denkmalschutzes und den daraus resultierenden Zwangspunkten für die Ausführung) ergeben. Auf der anderen Seite konnten bei verschiedenen Gewerken, so der Elektrotechnik, Einsparungen erzielt werden.

Hier bei ist zu berücksichtigen, dass für die nachstehenden Leistungen noch keine Angebote vorliegen:

a) Dachdeckerarbeiten geschätztes Auftragsvolumen	920.000,00 €
b) Metallbau Fassade geschätztes Auftragsvolumen	1.350.000,00 €
c) Metallbau Innen, geschätztes Auftragsvolumen	730.000,00 €
d) Fliesen- und Plattenarbeiten geschätztes Auftragsvolumen	260.000,00 €
e) Schreinerarbeiten, geschätztes Auftragsvolumen	280.000,00 €
f) Bühnentechnik geschätztes Auftragsvolumen	1.000.000,00 €
g) Leistungspaket 3 geschätztes Auftragsvolumen	571.000,00 €
Auf dieser Basis ergibt sich ein fiktives Auftragsvolumen von zzgl. MwSt.	**18.964.147,80 €**
Unter Berücksichtigung der Baunebenkosten von 25% von	4.741.036,95 €
betragen die Kosten ohne MwSt	23.705.184,75 €
Unter Einbeziehung der MwSt, die wegen der Möglichkeit des Vorsteuerabzugs für die eigenbetriebsähnliche Einrichtung keine Kosten darstellen, von (19% von KG 1 – 7))	3.603.188,09 €
ergäben sich Gesamtkosten von	**27.308.372,84** €

Der vom Rat am 07.10.2010 genehmigte Kostenrahmen würde damit fast eingehalten.

Die Ausschreibungen für die unter a) Dachdecker, b) Metallbau Fassade, c) Metallbau Innen und d) Fliesen- und Plattenarbeiten aufgeführten Maßnahmen mussten aufgehoben werden, da kein wirt-

schaftliches Ergebnis erzielt werden konnte. Insbesondere ist bei den Metallbauarbeiten nur ein Angebot eingegangen, so dass kein Wettbewerb stattgefunden hat Bei diesen Teilbereichen lagen die Angebotssummen um insgesamt ca. 7,3 Mio. Euro zzgl. MwSt (= rd. 8,7 Mio. €) **über** den geschätzten Kosten.

Im Einzelnen ergaben sich folgende Ausschreibungsergebnisse:

Gewerk	Kostenberechnung	Ausschreibungsergebnis	Mehrkosten
	in	EURO	
Dachdecker	920.000,00	1.455.203,45	535.203,45
Metallbau Fassade	1.350.000,00	6.555.138,00	5.205.138,00
Metallbau Innen	730:000;00	2:063:910;23	1:333:910;23
Fliesen- u. Plattenarbeiten	260.000,00	494.440,21	234.440,21
Summe			**7.308.691,89**

Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung der bisher schon eingetretenen, durch Ausschreibungsergebnisse belegten Kostenüberschreitungen von rd. 0,3 Mio. € würden die Gesamtkosten incl. MwSt und Baunebenkosten (Gesamtkosten alt: 27,0 Mio. €, Kostenüberschreitungen auf der Grundlage der bisherigen Ausschreibungsergebnisse = rd. 0,3 Mio. €, mögliche Mehrkosten bei den unter a) bis d) aufgeführten Gewerken = 7,3 Mio. € zuzügl. MwSt. von rd. 1,4 `Mio. €) rd. 36,0 Mio. € betragen und lägen damit um rd. **9,0 Mio. € über dem vom Rat festgesetzten Kostendeckel.**

Die Ausschreibungen für die obengenannten Gewerke wurden dem Markt in veränderter Form zugeführt.

Die neue Ausschreibung im Bereich Metallbau Fassade beinhaltet die Trennung zwischen Stahlbauarbeiten (Decken) und dem Metallbau an der Fassade. Bei den Fliesen- und Plattenarbeiten sollen jetzt statt Sonderformaten (große Platten) Normformate (kleinere Platten) verwendet werden. Durch diese Maßnahmen werden Angebote im Rahmen der Kostenberechnung erwartet.

Es wäre wünschenswert, wenn die Beauftragung der einzelnen Unternehmen erst nach Vorliegen aller Ausschreibungsergebnisse erfolgen könnte. Das ist aber aus den nachstehenden Gründen nicht möglich. Bei den vorliegenden erfolgreichen Ausschreibungen / Vergaben wurde zum Teil die Bindefrist zum 2. mal verlängert. Es ist zu erwarten, dass die betreffenden Firmen auf weitere Bindefristverlängerungen mit der Anmeldung von Mehrkosten oder im schlimmsten Fall sogar mit der Ablehnung des Auftrags reagieren werden. Auf der Grundlage der vorliegenden Ausschreibungsergebnisse, könnten folgende Gewerke vergeben werden: Entrümpeln und beräumen, Rohbau (Packet), Stahlbau, Gerüstbau, Aufzug- und Fördertechnik, Sanitär, Elektrotechnik, Techn. Wärmedämmung, Heizung- Kältetechnik, Naturwerkstein, Trockenbauer, Putz und Stuck, Parkettarbeiten, Estricharbeiten, Beschichtungsarbeiten und Malerarbeiten.

Durch eine Beauftragung z.B. des Gewerkepakets Rohbau (inkl. Abriss und Erdarbeiten) würde einer weiteren Verzögerung des Baubeginns entgegengewirkt

Bei einem derartigen Vorgehen besteht die Möglichkeit, dass Mehrkosten in der oben genannten Höhe entstehen, wenn die erneuten Ausschreibungen nicht zu einem wirtschaftlicheren Ergebnis führen. Eine Aussage zur **endgültigen** Kostenhöhe kann naturgemäß erst gemacht werden, wenn **alle** Ausschreibungsergebnisse vorliegen.

Auf Basis einer Nutzungsdauer von 30 Jahren und einem Zinssatz von 5% ergibt sich für den Wirtschaftsplan der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln im ersten Jahr eine zusätzliche Belastung von (AfA =: 30 Jahre, Zinsen 5% von jeweils von 7.600.000 €) rd. 633.000 €, die dem Wirtschaftsplan aus Mitteln des allgemeinen Haushalts zugeführt werden müssen.

Kommt man zu dem Schluss, dass die im „worst-case“ entstehenden Gesamtkosten von **rd. 36,0**

Mio. € incl. MwSt und Baunebenkosten nicht vertretbar sind, bleibt als Alternative nur die Einstellung der Maßnahme und die Planung eines Neubaus unter Berücksichtigung der besonderen architektonischen Anforderungen. Die Kosten hierfür können naturgemäß zum heutigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden. Ob und in welchem Umfang in diesem Fall auf bisher bereits erbrachte Planungsleistungen, die Ausgaben hierfür betrugen rd. 3,0 Mio. € zurückgegriffen werden kann, bedarf noch einer separaten Prüfung.

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