

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Erweiterte Durchführung des vom Rat beauftragten Investorenwettbewerbs zur Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud / Überplanmäßige Aufwendungen im Teilplan 0401 - Museumsreferat - für das Haushaltsjahr 2014**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	15.12.2014
Finanzausschuss	15.12.2014
Rat	16.12.2014

### Beschluss:

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der erweiterten Durchführung des im Rat unter der Nummer 0722/2014 beschlossenen Investorenwettbewerbs zur Realisierung des Entwurfs des 1. Preisträgers des Architektenwettbewerbs (Christ & Gantenbein AG, Basel – Arbeit 1547).

Zur Finanzierung beschließt der Rat überplanmäßige zahlungswirksame Aufwendungen im Sinne des § 83 GO NW in Höhe von 500.000 € im Teilergebnisplan 0401 – Museumsreferat - in der Teilplanzeilen 13 (Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen) im Haushaltsjahr 2014. Der überplanmäßige Aufwand wird gedeckt durch zahlungswirksame Wenigeraufwendungen im Teilergebnisplan 0412 – Historisches Archiv – in Teilplanzeile 13 (Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen).

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>500.000,-</u> €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung****1. Ausganglage**

Der Rat hat die Verwaltung mit dem Beschluss Nr. 0533/2012 vom 28.06.2012 mit der Planung der Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud auf dem Grundstück Martinstraße 34 – 42 beauftragt und zwar mit der Maßgabe, zunächst einen europaweit auszulobenden Architektenwettbewerb (Realisierungswettbewerb) mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren durchzuführen. Ziel war die Errichtung des Erweiterungsbaus durch einen Investor in Öffentlich Privater Partnerschaft – ÖPP.

Der Architektenwettbewerb wurde im Jahre 2013 durchgeführt. Als 1. Preisträger des Architektenwettbewerbes ging das Büro Christ & Gantenbein AG, Basel – Arbeit 1547 hervor. Im Anschluss an den Architektenwettbewerb wurde eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hinsichtlich der geeignetsten Realisierungsvariante von der ÖPP Deutschland AG durchgeführt.

Daraufhin hat der Rat in seinem Beschluss Nr. 0722/2014 vom 08.04.2014 die Verwaltung mit der Durchführung eines Investorenwettbewerbs zur Realisierung des Entwurfs des 1. Preisträgers als Variante Modell C Fremdrealisierung mit Rückkauf Teileigentum beauftragt.

Zur Finanzierung wurden vom Rat außerplanmäßige zahlungswirksame Aufwendungen im Sinne des § 83 GO NW in Höhe von 400.000 € im Teilergebnisplan 0401 – Museumsreferat - in der Teilplanzeile 13 (Aufwendungen für Sach- und Dienstleistungen) im Haushaltsjahr 2014 beschlossen.

Das weitere Verfahren zur Durchführung des Investorenwettbewerbs sah zunächst die Zusammenstellung der Wettbewerbsunterlagen für den Investorenwettbewerb vor. Parallel sollte die EU-Ausschreibung des Teilnehmerwettbewerbs erfolgen. Nach Auswahl der Investoren für die Angebotsvergabe (2. Phase) sollten nach einer Angebots- und Kalkulationsphase die Angebote nach Qualität und Kosten ausgewertet werden. Der Ratsbeschluss zur Vergabe des Grundstücks sollte im zweiten Quartal 2015 erfolgen. Ein Baubeginn war für 2015 angestrebt.

## **2. Stand des Verfahrens und neue Erkenntnisse**

Zur Vorbereitung des Investorenwettbewerbs haben inzwischen entsprechende Aktivitäten der Verwaltung, insbesondere gemeinsame Workshops unter Beteiligung der Museumsleitung des Wallraf-Richartz-Museums, der Architekten, von Vertretern der beteiligten Dezernate und des beratenden Rechtsanwaltsbüros stattgefunden.

Die vom Rat beschlossene Realisierungsvariante C sieht zunächst eine vollständige Erbbaurechtsübertragung am Grundstück an einen Investor und nach Bauerrichtung den Rückkauf des Museums als Teilerbbaurecht vor. Zur Umsetzung dieser Variante sind diverse Verträge notwendig, u.a. ein Erbbaurechtsvertrag mit Bauerrichtungsverpflichtung, eine Teilungserklärung und ein Kaufvertrag über das Erbbaurecht am Museumsteil. Der Siegerentwurf hat naturgemäß nicht die nötige Planungstiefe, um diese Verträge hinreichend genau gestalten zu können, so dass die zwingend notwendige präzise Abgrenzung zwischen „Museumsfläche“ einerseits und „Investorenfläche“ andererseits noch nicht möglich ist. Zudem fehlen Angaben zu Dienstbarkeiten (Wegerechte, Leitungsrechte, Fluchtwege), Nutzflächen, technischen Funktionsflächen und technischer Ausstattung. Deshalb ist ein ausreichend vertiefter Planungsstand durch die Stadt als Grundlage der Investorenausschreibung herbeizuführen, denn es wäre aufgrund der zwischenzeitlich gewonnenen Erkenntnisse grob interessenswidrig, die gesamte Planung - wie ursprünglich vorgesehen - durch den Investor durchführen zu lassen. Zudem fordern die Vergabevorschriften (VOB/A) eine hinreichend genaue Beschreibung der Baumaßnahme und der maßgeblichen örtlichen Gegebenheiten. Nur so können die Interessen der Stadt Köln und des Wallraf-Richartz-Museums gewahrt und die Anforderungen an den Investor ermittelt werden. Die Stadt und das Museum haben durch eine präzise und umfängliche Vorplanung in dieser Phase die größten Einflussmöglichkeiten auf die optimale Nutzung und auf die Bau- und Betriebskosten, d.h. eine Vorplanung dient im hohen Maße den Interessen der Stadt. Im Einzelnen sind eine Prüfung der Machbarkeit der Baumaßnahme aus statischer Sicht und eine präzisere Durcharbeitung des Wettbewerbsentwurfs durch die Architekten sowie eine Überprüfung und Ausarbeitung der haustechnischen Komponenten einschließlich deren Platzbedarfs notwendig. Diese Planungen vermindern das Preisrisiko aus den komplexen Baugrundverhältnissen und das Risiko der extrem kostenträchtigen nachträglichen Änderungen des Hochbauentwurfs einschließlich Haustechnik. Nur wenn dem potenziellen Investor ein enges und hinreichend konkretisiertes Korsett vorgegeben ist, besteht die Aussicht auf den Erhalt eines wirtschaftlichen Angebotes und daraus resultierend größtmögliche Sicherheit in Bezug auf Bauqualität, Wahrung der Anforderungen des Museumsbetriebs, Kostensicherheit und die in Aussicht genommene Bauzeit.

## **3. Weiteres Verfahren**

Das weitere Verfahren ergibt sich aus der Darstellung des vorausgegangenen Ratsbeschlusses, erweitert um die Vorbereitungsleistungen für den Investorenwettbewerb und eine Anpassung der Termine. Die Vergabe an den Investor wird voraussichtlich Ende 2015 erfolgen. Der Baubeginn wird für 2016 angestrebt. **(Zeitplan s. Anlage 1).**

#### **4. Deckung des Mehrbedarfes**

Mangels Deckung im Teilplan 0401 – Museumsreferat – erfolgt die Mittelbereitstellung aus dem Budget des Historischen Archives. Hier entstehen Minderaufwendungen, da die für die einsturzbefindliche Restaurierung der Archivalien eingeplanten Aufwandsermächtigungen in voller Höhe nicht benötigt werden. In 2009 wurde für die Restaurierung der Archivalien aufwandswirksam eine Rückstellung gebildet. Deren Inanspruchnahme war zunächst bis Ende 2013 vorgesehen. Ab 2014 sollten die in diesem Zusammenhang anfallenden Aufwendungen aus dem laufenden Budget finanziert werden. Zwischenzeitlich hat sich allerdings herausgestellt, dass die Restaurierung der Archivalien weiterhin aus den noch vorhandenen Rückstellungsmitteln finanziert werden kann. Folglich entstehen hierfür im aktuellen Haushaltsjahr keine Aufwendungen.

Es ist beabsichtigt, die Kosten der dargestellten Vorbereitungsleistungen auf den Investor zu übertragen.

#### **Weiterer Beschluss:**

Aus dem beschriebenen Verfahren ergibt sich die Notwendigkeit eines weiteren Ratsbeschlusses über die Vergabe als Ergebnis des Investorenwettbewerbs (gebundene Entscheidung).

**Anlage 1:** Zeitplan (Investorenmodell) Erweiterung Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud

#### **Verfristung für den Ausschuss Kunst und Kultur**

Es wird gebeten, die Vorlage trotz Verfristung in der Sondersitzung des Ausschusses für Kunst und Kultur am 15.12.2014 zu behandeln, um den weiteren Fortgang des Investorenwettbewerbs – Beauftragung der Architekten und Fachplaner – zeitnah zu gewährleisten.