

Beschlussvorlage**Neufassung**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Sanierung der Bühnen Köln am Offenbachplatz, Verpflichtungsermächtigungen****Beschlussorgan**

Rat

| Gremium | Datum |
|---|--------------|
| Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln | 14.03.2016 |
| Finanzausschuss | 14.03.2016 |
| Rat | 15.03.2016 |

BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Rat stimmt der Neustrukturierung der Projektorganisation zur „Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz“ durch die Schaffung eines technischen Betriebsleiters als 4. Mitglied der Betriebsleitung der Bühnen der Stadt Köln zu. Die Bestellung und Anstellung der technischen Betriebsleitung sowie die dafür notwendige Satzungsänderung erfolgt auf Grundlage gesonderter Beschlussvorlagen. Die Bestellung und Anstellung des 4. Betriebsleiters ist zum 01.05.2016 vorgesehen. Der technischen Betriebsleitung obliegt die vollumfängliche Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben (Planung, Steuerung und Kontrolle der Sanierungsmaßnahme) mit dem Ziel, die Sanierung von Oper und Schauspielhaus sowie den Bau von Kinderoper und Neuem Haus am Offenbachplatz so qualitativ, so schnell und so kostengünstig wie möglich abzuschließen. Bauherrn- und Projektleitungsfunktionen werden bei Vermeidung der bisher vorhandenen Schnittstelle gebündelt. Die zur Durchführung dieser Aufgaben notwendigen finanziellen und personellen Ressourcen werden zur Verfügung gestellt. Das gilt insbesondere für die Verstärkung der Projekt- und Bauleitung. Die technische Betriebsleitung unterrichtet regelmäßig die zuständigen Ratsgremien (Betriebsausschuss Bühnen, Finanzausschuss, Rat) und die Öffentlichkeit über den Fortgang des Projekts. Nach Arbeitsaufnahme der neuen Betriebsleitung wird den zuständigen Ratsgremien nach endgültiger Festlegung der neuen Strukturen ein Organigramm vorgelegt.
2. Der Rat beschließt in Kenntnis der Tatsache, dass die Baumaßnahme Sanierung Bühnen Köln am Offenbachplatz nicht vor Mitte 2018 beendet sein wird und das bisher genehmigte Budget von EUR 287,8 Mio. brutto nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auskömmlich ist, dass die Bühnen zur Fortführung und Vollendung des Bauvorhabens weitere Verpflichtungen eingehen dürfen, die das bisher genehmigte Budget überschreiten. In einem ersten Schritt wird das neue Budget durch Erhöhung um 60 Mio. € auf zunächst EUR 347,8 Mio. € brutto begrenzt. Dies beinhaltet die Bereitstellung von 30 Mio. € auf Basis des Monatsberichts des Projektsteuerers (Stand 23.12.2015) sowie weitere 30 Mio. €, um in den weiteren Vertragsverhandlungen mit den Planern und ausführenden Unternehmen wieder einen geordneten Bauablauf herzustellen.
3. Die Entwicklung der Kosten ist den zuständigen Ratsgremien in aussagefähigen Monatsberichten zu den jeweiligen Ausschuss-Sitzungen darzustellen.
4. Der Rat beschließt, dass eine weitere Erhöhung über diese neue Budgetgrenze hinaus einer weiteren Beschlussvorlage bedarf, in der die Mittelverwendung im Einzelnen darzulegen ist.

Der Rat behält sich vor, die Budgetfreigabe für künftig einzugehende Verpflichtungen im Rahmen etwa erforderlicher Steuerungsmaßnahmen aufzuheben (Rückholrecht). Das von der Betriebsleitung der Bühnen aufgestellte Finanzierungskonzept, das der Rat mit Beschluss vom 12.05.2015 zur Kenntnis genommen hat, ist unter Berücksichtigung der veränderten Budgetentwicklung anzupassen und den Ratsgremien vorzulegen.

5. Weiterführende, konkretisierende Aussagen zu Kosten und Terminen werden vom technischen Betriebsleiter zum frühestmöglichen Zeitpunkt vorgelegt. Wesentliche Voraussetzungen hierfür sind die Beauftragung der neuen Planer und Bauleiter nach dem Abschluss der hierfür erforderlichen Vergabeverfahren, die Ergebnisse der anstehenden Vertragsverhandlungen mit allen Projektbeteiligten sowie der Ausgang der Verhandlungen zur Fortführung der Leistungen des insolventen Gebäudetechnikunternehmens.
6. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass folgende Sachverhalte sich positiv auf die wirtschaftliche Entwicklung der Bühnen auswirken werden:
 - Durch die Geltendmachung von Ansprüchen gegen Baubeteiligte wegen mangelhafter Leistungen, Verzugs und sonstiger Pflichtverletzungen können sich die Projektkosten, noch reduzieren. Planungshaftpflichtansprüche sind dabei über die projektbezogene BauRisk-All-in-One-Versicherung abgesichert.
 - Die günstige Zinsentwicklung wird die für die Projektfinanzierung entstehende Erhöhung des Betriebskostenzuschusses der Bühnen vermindern.

Diese Auswirkungen haben keinen Einfluss auf die für die Fortsetzung des Projekts aktuell erforderliche Liquidität und auf das festzulegende Gesamtbudget.

7. Die Bühnen werden beauftragt, den 11-Punkte-Plan gemäß dem Beschluss des Rates vom 10.09.2015 weiter konsequent umzusetzen und unter Berücksichtigung der Neubeauftragung der zu findenden Planer und Bauleiter und der Ergebnisse der Verhandlungen mit den Projektbeteiligten einschließlich des insolventen Gebäudetechnikunternehmens fortzuschreiben. Ein fortgesetztes, striktes Kostencontrolling und –management ist im Rahmen des 11-Punkte-Plans durchzuführen. Sollten weitere unerwartete Bauablaufstörungen eintreten, die die Budgeteinhaltung und/oder die Terminplanung beeinflussen können, sind die zuständigen Ratsgremien sowie über mögliche Steuerungsmaßnahmen umgehend zu informieren.
8. Bei den anstehenden Verhandlungen mit den Projektbeteiligten sind weitere Kostenerhöhungen wegen Bauzeitverlängerung zu vermeiden. Insbesondere ist jeweils zu prüfen, ob eine Vertragsbeendigung mit späterer Neuausschreibung zur Kostenreduzierung geeignet ist. Ansprüche des Bauherrn gegenüber Baubeteiligten wegen mangelhafter Leistungen, Verzugs und sonstiger Pflichtverletzungen sind auf der Grundlage eines strukturierten Forderungsmanagementsystems zu dokumentieren, zu bewerten und durchzusetzen. Soweit erforderlich, ist dabei die projektbezogene BauRisk-All-in-One-Versicherung in Anspruch zu nehmen. Soweit wegen bestehender Mängel von Werkleistungen gegen Baubeteiligte Nachbesserungsansprüche bestehen, deren Erfüllung den verbleibenden Gesamtaufwand bis zur Fertigstellung reduzieren kann, sind diese Ansprüche mit dem Ziel der Mängelbeseitigung zu verfolgen.
9. Da die Sanierung nicht vor Mitte 2018 abgeschlossen sein wird und die Nutzung des Staatshauses zum Spielzeitende 2016/2017 zwecks Etablierung eines Musicaltheaters gemäß Beschlusslage des Rates beendet wird, beauftragt der Rat die Verwaltung, zeitnah ein Konzept für die Verlängerung des Interim-Spielbetrieb von Oper, Schauspiel und Tanzgastspiele in Form einer Beschlussvorlage vorzulegen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

Ja, investiv Investitionsauszahlungen _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja im Rahmen BKZ
 ___%

Ja, ergebniswirksam Aufwendungen für die Maßnahme _____ €
 Zuwendungen/Zuschüsse Nein 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 DES BESCHLUSSVORSCHLAGS**1. Bisherige Beschlusslage und aktueller Sachstand**

a) Ausführungsbeschluss vom 24.11.2011 (3570/2011)

Der Rat hat mit dem Beschluss vom 24.11.2011 (3570/2011) die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Bühnen der Stadt Köln mit der Ausführung des Projekts "Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz" einschließlich Kinderoper und einschließlich Sanierung der Opernterrassen mit kleinem Haus, zunächst ohne Freianlagen, beauftragt. Der Rat hat mit diesem Beschluss zur Kenntnis genommen, dass die Architekten aufgrund der damals vorliegenden Entwurfsplanung die Brutto-Gesamtbaukosten (Kostengruppen 200 - 700) ohne Freianlagen mit EUR 250.417.017 berechnet hatten. Das Ergebnis der Kostenberechnung war von dem beauftragten externen Projektsteuerer und vom Rechnungsprüfungsamt bestätigt worden (Anlage 8 zur Vorlage Nr. 3570/2011). Der Rat hat mit dem damaligen Beschluss weiter zur Kenntnis genommen, dass die Freiraumplaner aufgrund der Vorplanung das vorgegebene Budget für die Brutto-Gesamtbaukosten der Freianlagen von EUR 2.582.983 eingehalten hatten, so dass die limitierten Brutto-Baukosten von EUR 253 Mio. für die Gesamtbaumaßnahme nicht überschritten wurden.

b) Budgeterhöhung vom 12.05.2015, Bauablaufstörungen im Sommer 2015, Verschiebung des Eröffnungstermins

Mit dem Beschluss vom 12.05.2015 nahm der Rat zur Kenntnis, dass sich das Sanierungsprojekt am Offenbachplatz voraussichtlich um ca. 10 % auf rund EUR 278 Mio. (ohne Bauzeitinsen) zum ursprünglichen Baubeschluss verteuert hatte. Der Rat bewilligte die Sanierung in diesem verteuerten Umfang.

Im Juli 2015 zeigte sich, dass eine Vielzahl an offenen Planungsthemen im Bereich der Haustechnik zu Störungen und Ausführungskollisionen führte, die auch die Fertigstellung der anderen Fachplanungsbereiche behinderten. Bei der Bauausführung der technischen Gewerke wurde sichtbar, dass insbesondere hinsichtlich der Koordination der Planungen zu den einzelnen Anlagengruppen untereinander Schnittstellenkollisionen bestanden. Von Bauherren- und Projektmanagementseite musste davon ausgegangen werden, dass die Defizite der Haustechnikplanung zu einem überwiegenden Teil auch in die Werkstatt- und Montageplanung der ausführenden Unternehmen für den Bereich der Technischen Ausrüstung übertragen und diese in Teilen bereits mangelhaft ausgeführt wurde, so dass voraussichtlich Umbauten im Rohbau und der Abbruch neu gebauter Bereiche nötig werden könnten. Außerdem mussten Abweichungen der Bauausführung von der genehmigten Planung festgestellt werden. Daher wurde am 23.07.2015 bekanntgegeben, dass die Wiedereröffnung im November 2015 aufgrund einer Kumulation von technischen Störungen im Bauablauf nicht stattfinden konnte.

c) Insolvenz der Fa. Imtech

Die u.a. mit der Errichtung der Schlüsselgewerke Strom und Kältetechnik beauftragte Fa. Imtech stellte am 06.08.2015 einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Fa. Imtech wurde am 01.11.2015 eröffnet. Der Insolvenzverwalter hat zwischenzeitlich in einem Bieterverfahren die Fa. ROM ausgewählt, auf die wesentliche Bestandteile des Auftragsbestandes der Fa. Imtech übertragen werden sollen. Hierzu werden Verhandlungen zwischen den Bühnen als Auftraggeber, dem Insolvenzverwalter und der Fa. ROM über den Abschluss eines Vertrages zur Fortsetzung der Bauausführung durch die Fa. ROM geführt, die bis heute noch nicht abgeschlossen werden konnten. Der Abschluss einer Übernahmevereinbarung wird von Bauherrenseite angestrebt, wobei auch die vergaberechtlichen Bestimmungen zu beachten sind. Ob der Abschluss gelingt, muss wegen der derzeit noch deutlich differierenden Verhandlungspositionen jedoch als ungewiss bewertet werden.

d) Budgeterhöhung vom 10.09.2015

Am 10.09.2015 beschloss der Rat, dass die Bühnen zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit auf der Baustelle Verpflichtungen eingehen durften, die das bis dahin genehmigte Budget von EUR 278 Mio. überschreiten würden. Hierbei wurden die neu einzugehenden Verpflichtungen zunächst auf EUR 9,8 Mio. begrenzt. Die Fertigstellung der Baumaßnahme sollte unter Ausschöpfung aller rechtlichen Mittel zur Durchsetzung der möglichen Schadensforderungen erfolgen. Die Bühnen Köln wurden außerdem verpflichtet, den 11-Punkte-Plan detailliert auszuarbeiten, gegebenenfalls anzupassen und umsetzen zu lassen. Dabei sollten sowohl die juristischen Konsequenzen als auch der "Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens" eines Baubeteiligten berücksichtigt werden.

e) Umsetzung des 11-Punkte-Plans, Neuvergabe der Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung

Im Rahmen der Umsetzung des 11-Punkte-Plans sowie im Hinblick auf die Insolvenz der Fa. Imtech wurde eine konkrete Leistungsstandfeststellung sowie eine sachverständige Mängelaufnahme sowohl hinsichtlich der Ausführung der technischen Gewerke durch den TÜV-Rheinland als auch der technischen Planung u.a. durch die DEKRA veranlasst.

Bereits im Zuge der weiteren Untersuchungen durch die Sachverständigen wurde eine Vielzahl von weiteren Ausführungs- und Planungsmängeln festgestellt, die im Wesentlichen in den Verantwortungsbereich des Haustechnikplaners und Bauüberwachers für die technischen Gewerke fallen.

Parallel hierzu umfasst die Umsetzung des sog. 11-Punkte-Plans (**Anlage 1**) die Fortschreibung des Terminplans, eine detaillierte Ermittlung der Kostensituation, die Erarbeitung von

planerischen Lösungen zur Behebung der offensichtlich technischen Probleme an der Baustelle, die Festlegung einer klaren Reihenfolge der Planung sowie eine detaillierte Aufarbeitung aller Planungs- und Qualitätsaufgaben für einen geordneten Bauablauf. Auf dieser Basis soll sodann eine Neustrukturierung der Bauleitung nach den Erfordernissen des nunmehr notwendigen Bauablaufes erfolgen.

In diesem Prozess musste festgestellt werden, dass der beauftragte Haustechnikplaner in keiner Weise dazu gewillt war, im Rahmen seiner bestehenden vertraglichen Verpflichtungen an der Umsetzung des 11-Punkte-Plans mitzuwirken. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Erarbeitung eines neuen Zeit- und Kostenplanes und für die Mängelbeseitigung der Fehler der Technikplanung. Nach ausführlicher Abwägung aller Beteiligten erfolgte daher unter dem 10.11.2015 die Kündigung gegenüber dem Fachplaner für Technische Ausrüstung, der Fa. Deerns Deutschland GmbH.

Die Planungs- und Bauleistungen der Technischen Ausrüstung werden nunmehr in einem Vergabeverfahren neu vergeben. Dieses Verfahren ist bereits eingeleitet und wird hinsichtlich der TA-Planung voraussichtlich im 2. Quartal 2016 abgeschlossen sein. Das Verfahren für den Bereich TA-Bauleitung wird voraussichtlich im 3. Quartal 2016 abgeschlossen sein. Erst nach Einarbeitung des neuen Planers ist mit weiterführenden Aussagen zu Kosten und Terminen zu rechnen.

f) Neustrukturierung des Projekts, Verstärkungen

In Ausführung des 11-Punkte-Plans wurde das Projekt neu strukturiert, und Verstärkungen wurden bereits eingesetzt bzw. weitere sind vorgesehen. Dies gilt für den Bauherrn, die Projektleitung durch Einsatz von abgeordneten Mitarbeitern der Gebäudewirtschaft und die Verstärkung des Projektsteuerungsteams. Das Kostenmanagement wird bei der Projektsteuerung (Büro Zarinfar) angesiedelt. Zur Unterstützung des Projektmanagements wurden Sachverständige mit der Feststellung von Leistungsständen (TÜV, DEKRA) und der Qualitätsverfolgung und baubetrieblichen Unterstützung während der Bauzeit (KKP) beauftragt.

Durch den Einsatz eines Technischen Betriebsleiters zum 01.05.2016 (siehe gesonderte Vorlagen) erfolgt eine weitere Neustrukturierung durch die vollumfängliche Wahrnehmung der Bauherrenaufgaben (Planung, Steuerung und Kontrolle der Sanierungsmaßnahme) an dieser Stelle (s.o.). Hierdurch sollen Bauherren- und Projektleitungsfunktionen gebündelt und eine Schnittstelle beseitigt werden. Die Bühnen werden nach Antritt des neuen Betriebsleiters und endgültiger Festlegung der angestrebten neuen Strukturen ein überarbeitetes Organigramm vorlegen.

2. Erwartete Kostenentwicklung

a) Aktueller Stand der eingegangenen Verpflichtungen

Durch die bisher eingegangenen Verpflichtungen ist das vom Rat zuletzt mit dem Beschluss vom 10.09.2015 auf EUR 287,8 Mio. erhöhte Budget vollständig aufgebraucht und bereits mit EUR 3,41 Mio. brutto gemäß dem Monatsbericht des Projektsteuerers, Stand 30.01.2016, überschritten. Der Stand der eingegangenen Verpflichtungen beträgt mit Stand 30.01.2016 insgesamt EUR 291,21 Mio. Somit können weitere Verpflichtungen nur mit einer Erhöhung des bisherigen Budgets eingegangen werden.

b) Erhöhung des Budgets

Der zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit erforderliche Betrag wurde bereits Ende Dezember 2015 mit EUR 30 Mio. € brutto prognostiziert. Dieser Betrag schlüsselt sich gemäß dem Monatsbericht des Projektsteuerers (Stand 23.12.2015) wie folgt auf:

- Offene bzw. unverhandelte Nachträge EUR 14,60 Mio.
- Rückstellungen für vorhersehbare, kurzfristige Verpflichtungen

(insbesondere Planungshonorare) EUR 5,28 Mio.

- Offene Vergaben (insbesondere Bauleistungen) EUR 3,26 Mio.
- Zwischensumme: EUR 23,14 Mio.

- Empfehlung Projektsteuerer zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit bis 15.03.2016 EUR 6,86 Mio.
- Dies sind gerundet EUR 30,00 Mio €.

Weitere 30 Mio. € sind bereitzustellen, um in den Vertragsverhandlungen mit den Planern und ausführenden Unternehmen wieder in Richtung eines geordneten Bauablaufs zu kommen.

c) Kosten gemäß aktueller Kostenermittlung

Gemäß aktuellem Stand der vom gebäudeplanenden Architekten am 05.11.2015 zusammengefassten Kostenkontrollliste beläuft sich die erwartete Kostenentwicklung (Kostengruppen 200 – 700) auf EUR 320.699.889,20 (brutto). Dieses Zahlenwerk berücksichtigt eine Bauzeitverlängerung lediglich bis 01/2017. Es setzt sich zusammen aus den unterschiedlichen Kostenermittlungsständen gemäß DIN 276

1. der Kostenfeststellung für bereits aufgewendete Kosten,
2. dem Kostenanschlag für bereits dem Grunde und der Höhe nach beauftragte oder offene Nachtragsleistungen,
3. der Kostenprognose (Bewertung der Kosten auf den Zeitpunkt der Fertigstellung) und
4. den Kostenrisiken (Bewertung von Unwägbarkeiten und Unsicherheiten bei den Kostenermittlungen).

d) Kostenentwicklung unter Berücksichtigung der erwarteten Bauzeitverlängerung

Hinsichtlich der weiteren prognostizierten Kostenentwicklung wird auf **Anlage 2 (Beschlussvorlage 0264/2016 nicht öffentlich!)** verwiesen.

e) Baubetriebliche Prüfung der erwarteten Kostenentwicklung

Das vorstehend dargestellte Zahlenwerk zur Entwicklung der Gesamtkosten unter Berücksichtigung der bekannten Bauablaufstörungen wurde auf Veranlassung der Bühnen durch den Projektsteuerer Zarinfar zusammengestellt und in baubetrieblicher Hinsicht von dem Ingenieurbüro Kuhne Kattenbusch Hennig BauConsult GmbH, Herrn Prof. Kattenbusch, geprüft und bestätigt. Der Prüfbericht des Büros KKP ist in der **Anlage 3 (Beschlussvorlage 0264/2016 nicht öffentlich!)** beigefügt.

3. Anstehende Verhandlungen mit Projektbeteiligten

Zur Fortführung und Vollendung des Bauvorhabens Sanierung Bühnen Köln sind mit den am Projekt beteiligten rd. 170 Firmen Verhandlungen wegen Bauzeitverlängerung sowie Abwicklung des gestörten Bauablaufes zu führen.

Durch die Verlängerung der Bauzeit entfällt zwar nicht die Leistungsverpflichtung der beauftragten Unternehmen. Die Vergütungen können jedoch anzupassen sein (§ 2 Abs. 5 VOB/B). Außerdem müssen die Auftragnehmer in vielen Gewerken ihre Leistungen vorübergehend unterbrechen und zu einem späteren Zeitpunkt wiederaufnehmen. Hierdurch kann Stillstandsaufwand entstehen. Entsprechendes gilt für die beauftragten Planer. Über etwaigen Zusatzaufwand und zur Eingrenzung diesbezüglicher Ansprüche der Projektbeteiligten sind kurzfris-

tig Verhandlungen zu führen, in denen ggf. weitere Verpflichtungen einzugehen sind. Im Zuge dieser Verhandlungen kann sich die Hinzuziehung von Sachverständigen für Baubetrieb als sinnvoll herausstellen.

Im Rahmen der anstehenden Verhandlungen ist ferner im Einzelfall abzuwägen, ob zum Zwecke der Kostenreduzierung eine Vertragsbeendigung mit späterer Neuausschreibung vorzunehmen ist. Mit dem Blickwinkel auf bereits angefangene Bauleistungen sowie kurz vor der Vollendung stehende Gewerke (insbesondere der Bühnentechnik) ist aus technischen sowie auch Gründen der Einheitlichkeit der Gewährleistung ggf. zu entscheiden, in welcher Weise diese Gewerke kurzfristig fertiggestellt und bereits in Betrieb genommen werden können.

4. Geltendmachung von Ansprüchen gegen Baubeteiligte im Zusammenhang mit den eingetretenen Bauablaufstörungen

Soweit wegen der eingetretenen Bauablaufstörungen Ansprüche gegen Projektbeteiligte bestehen, sollen diese mit allem Nachdruck verfolgt werden. Hierzu wurde ein strukturiertes Forderungsmanagementsystem entwickelt und initiiert, das geeignet ist, die außerordentliche Vielzahl der Einzelansprüche zu dokumentieren, einzuordnen und zu bewerten. Das Forderungsmanagementsystem wurde bereits über die beratenden Rechtsanwälte in der für das Gesamtprojekt verwendeten internetbasierten Projektplattform Awaro eingerichtet und wird als Instrument zur Aufarbeitung und Verfolgung der bestehenden Forderungen eingesetzt.

Im Zuge der Bewertung und Durchsetzung von Ansprüchen des Bauherrn wurde bereits die projektbezogene BauRisk-All-in-One-Versicherung in Anspruch genommen.

Des Weiteren werden Ansprüche des Bauherrn wegen bestehender Mängel von Werkleistungen gegenüber nachbesserungsverpflichteten Baubeteiligten mit dem Ziel der Mängelbeseitigung verfolgt. Soweit Baubeteiligte infolge dieser Anspruchsverfolgung entstandene Mängel beseitigen, können zusätzliche Kosten vermieden werden.

Wenn Ansprüche gegen am Projekt beteiligte Unternehmen oder gegen Versicherungen mit Erfolg durchgesetzt werden können, kann hierdurch insoweit ein Schaden zu Lasten des Bauherrn vermieden und damit letztlich die Gesamtkostenerhöhung zumindest reduziert werden. In welcher Höhe Ansprüche durchzusetzen sind, wird allerdings erfahrungsgemäß vielfach erst nach Abschluss gerichtlicher Verfahren feststehen. Da die Aufarbeitung der Forderungen noch erheblichen Einsatz erfordert, sind Prognosen hierzu zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich.

Da die Abarbeitung sämtlicher Mängelansprüche einen erheblichen zusätzlichen Projektleistungs- und Projektsteuerungsaufwand auslöst, wird zu prüfen sein, ob dieser Aufwand intern oder extern zu leisten ist. Erforderlichenfalls sind ferner zur Klärung von Einzelfragen Sachverständige (entweder als beauftragte Gutachter oder in gerichtlichen selbständigen Beweisverfahren) hinzuzuziehen.

5. Wirkungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Bühnen

In der wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass neben der Kostenerhöhung, die während der Projektausführung zu einem höheren Liquiditätsbedarf und damit zur Notwendigkeit einer Erhöhung des Gesamtbudgets führt, folgende günstige Effekte für die wirtschaftliche Entwicklung der Bühnen entstehen:

Soweit Ansprüche gegen Baubeteiligte mit Erfolg durchgesetzt werden können, wird dies die Projektkosten nachträglich reduzieren. Soweit sich diese Ansprüche gegen Planungs- und Bauleitungsbeteiligte richten, sind diese über die projektbezogene BauRisk-All-in-One-Versicherung abgesichert. Da die Aufarbeitung der Ansprüche noch ansteht und deren Durchsetzung ggf. den Abschluss zeitlich schwer einschätzbarer gerichtlicher Verfahren erfordert, können diese Effekte bei der Ermittlung des Liquiditätsbedarfs für das Projekt noch nicht berücksichtigt werden.

Einen erheblichen günstigen Einfluss auf die langfristige wirtschaftliche Entwicklung der Bühnen hat des Weiteren der Umstand, dass die Finanzierungszinsen seit dem Ratsbeschluss vom 24.11.2011 (3570/2011) zur Ausführung des Projekts deutlich gesunken sind. In der vor diesem Ratsbeschluss von den Bühnen eingeholten Berechnung einer Wirtschaftsprüfungskanzlei wurden die Finanzierungskosten für den Analysezeitraum in Abstimmung mit der Kämmerei mit einem Zinssatz von 4,5 % p.a. ermittelt. In der aktuellen Niedrigzinsphase ist jedoch von einem deutlich günstigeren Zinssatz auszugehen. Die Neuberechnung der finanziellen Auswirkungen des Projekts unter diesem Gesichtspunkt wird von den Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern mit Unterstützung eines externen Finanzierungsberatungsbüros durchgeführt. Die aus der Projektfinanzierung resultierenden Zinslasten erhöhen den Betriebskostenzuschuss aus dem städtischen Haushalt an die Bühnen. Die günstigere Zinsbelastung wird sich somit in künftigen Haushaltsperioden auf diesen Zuschuss positiv auswirken.

6. Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit

Mit Beschluss gemäß Beschlussvorschlag dieser Vorlage wird die Handlungsfähigkeit des Bauherrn zur Fortführung und Vollendung des Bauvorhabens Sanierung Bühnen Köln aufrechterhalten und das Projekt mit dem Ziel einer möglichst zügigen Wiedereröffnung der Bühnen am Offenbachplatz bei gleichzeitig größtmöglicher Eingrenzung der durch die eingetretenen Bauablaufstörungen entstehenden Kostenerhöhung vorangebracht. Zugleich wird die Grundlage geschaffen, um alle im Zusammenhang mit den aufgetretenen Mängeln entstandenen Ansprüche gegen Projektbeteiligte und Versicherungen mit Nachdruck zu verfolgen.

7.

Die vorliegende Beschlussvorlage wird zur Vermeidung einer Dringlichkeitsentscheidung dem Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln, dem Finanzausschuss und dem Rat vorgelegt, um die aufgeführten Verpflichtungen umgehend erfüllen zu können und einen Stopp der gesamten Bauausführung zu vermeiden.

ANLAGEN

- 1) 11-Punkte-Plan
- 2) Kostenbericht - erwartete Gesamtkostenentwicklung Sanierung Bühnen Köln (Verfasser: Zarinfar GmbH) - **Beschlussvorlage 0264/2016 nicht öffentlich!**
- 3) Stellungnahme zum „Kostenbericht – erwartete Gesamtkostenentwicklung der Zarinfar GmbH beim Bauvorhaben Sanierung Bühnen Köln“ (Verfasser: Kuhne Kattenbusch Hennig BauConsult GmbH) - **Beschlussvorlage 0264/2016 nicht öffentlich!**