

**Beschlussvorlage**

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

**Betreff**

**Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz - Erweiterung der Verpflichtungsermächtigungen**

**Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Unterausschuss Kulturbauten	07.11.2016
Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln	08.11.2016
Finanzausschuss	14.11.2016
Rat	17.11.2016

**Beschluss:**

1. Der Rat beschließt, dass die Bühnen zur Fortführung des Bauvorhabens Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz Verpflichtungen eingehen dürfen, die das bisher genehmigte Budget von 347,8 Mio. € brutto überschreiten. Hierbei wird das Budget auf zunächst 404 Mio. € brutto begrenzt.
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass das endgültig zu kalkulierende Budget nach weitgehender Heilung der Planung im zweiten Quartal 2017 benannt wird.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

**Ja, investiv**      Investitionsauszahlungen      im Rahmen BKZ €  
 Zuwendungen/Zuschüsse       Nein  Ja      \_\_\_\_\_ %

**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:**

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 15.03.2016 die Neuausrichtung der Sanierung der Bühnen Köln am Offenbachplatz beschlossen (0262/2016 – Neufassung). Im Zuge dieser Neuausrichtung wurde den Bühnen Köln unter anderem genehmigt, weitere Verpflichtungen in Höhe von 60 Mio. € bis zu einem Projektbudget von insgesamt 347,8 Mio. € einzugehen.

Gegenwärtig sind die Bühnen für die Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz Verpflichtungen in Höhe von 334 Mio. € eingegangen. Der laufende Baustellenbetrieb verursacht ohne Baukosten gegenwärtig Kosten in Höhe von ca. 1,5 Mio. € im Monat. Der Kostenstand einschließlich aller bekannten Risiken und Rückstellungen für weitere Aufträge, z.B. für die neu zu beauftragende Bauleitung für die Technische Ausrüstung, liegt ausweislich des Monatsberichtes September 2016 bereits bei 361 Mio. €. Die Verpflichtungen aus Aufträgen und Verträgen lagen Ende September 2016 bei 334 Mio. €. Somit können voraussichtlich nur noch Verpflichtungen bis zum Jahresende 2016 eingegangen werden. Über die jeweils eingegangenen Verpflichtungen wird über die Monatsberichte informiert.

Um Kosten zu senken und gleichzeitig eine größere Kostensicherheit zu erreichen, wurden verschiedene Maßnahmen ergriffen. So wurde unter anderem die Baustelleneinrichtung reduziert. Die Kostensicherheit erhöht sich außerdem kontinuierlich durch Fortschritte bei den Firmengesprächen.

Basierend auf der vorläufigen Kostenschätzung des Projektsteuerers Zarinfar und der darauf aufbauenden baubetrieblichen Prüfung durch das Ingenieurbüro KKP (Anlage 2 und 3 des Ratsbeschlusses vom 15.03.2016, 0264/2016 – nicht öffentlich) wird nach wie vor von Gesamtkosten zwischen 404 und 460 Mio. € ausgegangen. Das sind rund 16 % bzw. 32 % mehr als das jetzt genehmigte Budget von 347,8 Mio. €. Um den noch möglichen Baubetrieb und die notwendige Heilung der Planung aufrecht zu erhalten, ist die Erweiterung der Verpflichtungsermächtigungen notwendig, da ansonsten voraussichtlich ab Beginn des Jahres 2017 keine weiteren Verpflichtungen mehr eingegangen werden können. In Kenntnis der Unsicherheit der vorläufigen Kostenschätzung soll mit der Erweiterung der Verpflichtungsermächtigungen um 56,2 Mio. € gleichwohl das Projektbudget mit 404 Mio. € am

unteren Rand der geschätzten Bandbreite der Gesamtkosten liegen.

## **SACHSTAND DER ABARBEITUNG DER GEFASSTEN BESCHLÜSSE**

In seiner Entscheidung vom 15.03.2016 hat der Rat unter den Beschlusspunkten 1. bis 9. Voraussetzungen für die Fortführung der Sanierungsarbeiten formuliert. Der Sachstand der Abarbeitung dieser Voraussetzungen stellt sich gegenwärtig wie folgt dar. Die Darstellung richtet sich dabei nach den Beschlussnummern des Ratsbeschlusstextes unter Verwendung der zugehörigen Stichworte des Beschlusses.

### **1. Neustrukturierung der Projektorganisation**

Die Bestellung und Anstellung eines Technischen Betriebsleiters ist zum 01.05.2016 mit Herrn Bernd Streitberger erfolgt. 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 Kleinem Haus am Offenbachplatz so qualitativ, so schnell und so kostengünstig wie möglich abzuschließen.

Die Bauherren- und Projektleitungsfunktionen sind damit nun beim Bauherrn Bühnen gebündelt. Die Schnittstelle zur Gebäudewirtschaft der Stadt Köln wurde durch Aufhebung des bis dahin bestehenden Projektleitungsvertrages beseitigt. Die Besetzung eines entsprechenden Teams um den Technischen Betriebsleiter ist nahezu abgeschlossen.

Das neue Organigramm ist diesem Beschluss als Anlage beigefügt und erreicht den Betriebsausschuss Bühnen und den Rat parallel über die Vorlage (3070/2016) zu den erforderlichen Anpassungen im Stellenplan.

### **2. Firmengespräche / geordneter Bauablauf**

Die zur Wiederherstellung des geordneten Bauablaufs notwendigen Firmengespräche mit rund 68 Firmen für 93 Vergabeeinheiten über Nachträge aus der Vergangenheit und hinsichtlich einer Einigung zur Bauzeitverlängerung wurden priorisiert und systematisiert. In bislang 17 Firmengesprächen konnten fünf Vertragsverhältnisse abschließend geklärt werden, dabei zwei durch Aufhebung der Vertragsverhältnisse.

Regelmäßig hat sich jedoch herausgestellt, dass die Vereinbarung von Regeln über die Bauzeitverlängerung wirtschaftlicher ist als die Beendigung von Vertragsverhältnissen. Die Firmengespräche werden deshalb mit der Zielsetzung geführt, die Firmen nach Möglichkeit auf der Baustelle zu halten. Zuletzt wurden die Ausschüsse über den Stand der Firmengespräche mit der Vorlage „Stand der Firmengespräche“ (2652/2016) informiert. Beginnend mit dem Monatsbericht September 2016 werden die Gremien monatlich aktuell über den Stand der Firmengespräche informiert.

### **3. Monatsberichte**

Seit dem Juli 2016 werden die Monatsberichte kontinuierlich monats-scharf dem Unterausschuss Kulturbauten, dem Betriebsausschuss Bühnen, dem Rechnungsprüfungsausschuss und dem Finanzausschuss vorgelegt. Grundsätzlich steht der Technische Betriebsleiter der Bühnen in allen Sitzungen der jeweiligen Ausschüsse zur Vorstellung des Monatsberichtes und für Rückfragen zur Verfügung. Die Kostenbetrachtung wurde von einer statischen auf eine dynamische Darstellung umgestellt.

### **4. Finanzierungskonzept**

Einen erheblichen günstigen Einfluss auf die langfristige Entwicklung des Betriebskostenzuschusses an die Bühnen hat der Umstand, dass die Finanzierungszinsen seit dem Baubeschluss 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.

Das sodann vom Rat am 12.05.2015 (1034/2015 – nicht öffentlich) zur Kenntnis genommene Finanzierungskonzept wurde in regelmäßiger Abstimmung mit der Kämmerei fortentwickelt. Die aktuell sehr günstige Zinslage konnte nun für einen Teil der langfristigen Finanzierung gesichert werden. Die Ablösung der ersten 200 Mio. € der bisher kurzfristig angelegten Zwischenfinanzierung wurde über Schuldscheindarlehen mit einer Laufzeit von 40 Jahren zu rund 1,4 % Zinsen nahezu abgeschlossen. Darüber hinaus können bereits aus Darlehen der Europäischen Investitionsbank, der KfW-Bank und der NRW-Bank Mittel abgerufen werden.

Die Eindeckung mit langfristigen Darlehen zu sehr günstigen Konditionen wirkt sich trotz der höheren Baukosten positiv auf die Gesamtkosten des Projektes und damit auf künftige Haushaltsperioden der Stadt Köln aus. Eine Vergleichsberechnung der ursprünglich geplanten Finanzierungskosten zu den nun tatsächlich erzielten Abschlüssen wurde als Zwischenberechnung bereits beauftragt.

Der Sachstand zur Finanzierung wurde zuletzt dem Betriebsausschuss Bühnen mit dem Wirtschaftsplan 2016/17 (1903/2016 – Beschluss im Rat am 28.06.2016) vorgelegt. Ein neuer Sachstand wird als qualifizierter Zwischenbericht mit dem Wirtschaftsplan 2017/18 im 2. Quartal 2017 vorgelegt werden. Über die Monatsberichte werden die Kostenentwicklung und die Mittelverwendung kontinuierlich dargestellt.

## **5. Neuer Termin- und Kostenplan**

Die Zeit- und die Kostenplanung werden neu aufgestellt. Es wird angestrebt, zum Ende des zweiten Quartals 2017 verlässliche Daten über den Zeitpunkt der Fertigstellung und die Höhe der Kosten der Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz nennen zu können. Hierzu wird dann eine entsprechende Vorlage erfolgen.

## **6. Geltendmachung von Ansprüchen**

Ein Gegenforderungsmanagement hinsichtlich finanzieller Forderungen des Bauherrn gegen die ausführenden Firmen ist etabliert und wird systematisch abgearbeitet. Hierzu erfolgen konkrete Informationen über die Monatsberichte und die Beratungen in den Fachausschüssen.

Eine Anzahl von Firmen arbeitet gegenwärtig engagiert an der Mängelbeseitigung, nur einige wenige Firmen entziehen sich dieser Verpflichtung. Voraussichtlich werden in diesen Fällen Kündigungen unausweichlich sein.

Aufgrund des erheblichen Aufwandes solcher Verfahren wegen der Vielzahl der Beteiligten, der komplexen Sachverhalte und des damit verbundenen Koordinierungsaufwandes können im Augenblick aber noch keine Angaben zu möglichen Erstattungen aus diesen Forderungen des Bauherrn gemacht werden (siehe auch Pkt. 8).

## **7. 11-Punkte-Plan**

Der 11-Punkte-Plan bildet weiterhin die Richtschnur des Handelns zur Neustrukturierung des Projektes. Die Neustrukturierung der Projektleitung und der Bauherrenvertretung ist weitgehend abgeschlossen. Zwischenzeitlich konnte ein neuer Planer für die Technische Ausrüstung gefunden werden. Die Ausschreibung für die Objektüberwachung der Technischen Ausrüstung läuft, die Ausschreibung für die Verstärkung der Objektüberwachung für den Hochbau ist in Vorbereitung.

## **8. Inanspruchnahme der Versicherung**

Die Inanspruchnahme der bestehenden BauRisk-All-In-One-Versicherung wird auf Grundlage der Schadens- und Mängelgutachten in Zusammenarbeit mit den beratenden Anwälten weiter vorangetrieben. Aufgrund der Vielzahl und der Komplexität der Mängel handelt es sich hier aber um einen Prozess, dessen Ergebnisse noch nicht absehbar sind (siehe auch Pkt. 6).

## **9. Interim von Oper und Schauspiel**

Der Rat hat am 28.06.2016 den Plänen der Bühnen zur Sicherung des Spielbetriebs von Oper und Schauspiel im Interim zugestimmt (2092/2016).

In diesem Zusammenhang wurde der Anschlussnutzung des Depots in Köln-Mülheim als Spielstätte des Schauspiels durch Abschluss eines Mietvertrages bis zum 31.12.2022 zugestimmt. Genauso wurde die Anschlussnutzung des Staatenhauses in Köln-Deutz für die Spielzeiten 2017/18 und 2018/19 als Spielstätte der Oper beschlossen. Die Spielstätte der Kinderoper verbleibt ebenfalls im Staatenhaus. Durch eine entsprechende Vereinbarung mit dem Musicalbetreiber BB-Group wäre eine darüberhinausgehende Nutzung des Staatenhauses möglich.

Das Interimsbudget umfasst in Teilen (Mietverträge für das Carlswerk) den Zeitraum bis zum 31.12.2022. Der gesamte Spielbetrieb von Oper und Schauspiel ist bis zum 31.08.2019 mit Budget hinterlegt. Es besteht mithin für beide Sparten Planungssicherheit hinsichtlich der Spielorte und der Finanzierung bis zum 31.08.2019.

### **ERGÄNZEND ZUM RATSBESCHLUSS VOM 15.03.2016 WIRD AUF DEN SACHSTAND ZU FOLGENDEN WEITEREN BESCHLÜSSEN HINGEWIESEN**

Der Rat der Stadt Köln hat die Verwaltung in der Sitzung des Hauptausschusses vom 03.08.2015 und präzisierend in der Ratssitzung vom 10.05.2016 beauftragt, die Ursachen für die Verschiebung der Wiedereröffnung der Bühnen Köln aufzuklären. Die Begleitung des Verfahrens obliegt dem Rechnungsprüfungsausschuss.

Dem Rechnungsprüfungsausschuss wurde zu seiner Sitzung am 08.09.2016 in Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt ein „Konzept zur Herangehensweise an die Prüfung der Störungen des Projektes Sanierung Bühnen Köln“ vorgelegt (2799/2016). Das vorgeschlagene Vorgehen würde zu einer kostengünstigen und raschen Abarbeitung der Analyseaufträge führen. Die Kosten für die Erstellung der Analyse gehen zu Lasten des Baubudgets.

Der Rechnungsprüfungsausschuss hat die Beratung über das Konzept in seine nächste Sitzung am 27.10.2016 verschoben. Der Betriebsausschuss Bühnen wird das Konzept und das Protokoll der Beratungen im Rechnungsprüfungsausschuss dazu im Nachgang zur Kenntnis erhalten.

### **Anlage 1**

Organigramm