

Beantwortung einer mündlichen Anfrage aus einer früheren Sitzung öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln	10.10.2017

Beantwortung der Fragen der Fraktionen zu der Vorlage 2333/2017 zum Neubau der Werkstätten (BAB 12.09.17)

Bis zum 27.09.2017 sind insgesamt 19 Fragen von fünf Fraktionen eingegangen. Einige der gestellten Fragen sind ähnlich, wenn auch nicht ganz identisch. In Fällen, in denen das möglich erschien, wurden diese Fragen zusammengefasst und beantwortet.

1.)Frage 1 der CDU, Fragen 12 und 13 der SPD, Frage 2 der FDP:

Welche Vor- und Nachteile insbesondere in den Arbeitsprozessen ergeben sich in Abhängigkeit der Anordnung der Werkstattgebäude auf den beiden Grundstücken?

Es ist nicht möglich über die Betrachtung der Grundstücksgeometrien differenzierende Abschätzungen über den notwendigen Anteil der Verkehrsflächen in einem noch zu planenden Gebäude zu treffen. Abweichend von dem in der Machbarkeitsstudie dargestellten Grundriss ist auf dem WDR Grundstück auch eine andere Anordnung der Funktionsbereiche denkbar. Hierbei ist es zum Beispiel möglich, den Montagesaal und die Anlieferung anders anzuordnen, Transport- und Wegeflächen könnten so optimiert werden. Verkehrsflächen in Betriebsstätten sind Flucht- und Rettungswege und dürfen nicht anderweitig genutzt werden, dieses gilt unabhängig von der Gebäudegeometrie. Eine Erschließung ist auch nicht durch einen anders belegten Nutzungsbereich wie etwa den Montagesaal möglich. Der Baukostenindex (BKI) weist für „Betriebs- und Werkstattgebäude, eingeschossig“ einen Verkehrsflächenanteil von 7,6 bis 12,3 % aus. Präzisere Angaben sind nur nach entsprechender Planung möglich und erst dann vergleichbar.

2.)Frage 2 der CDU:

Mit welchen Transportwegen und -zeiten ist im Vergleich der beiden Werkstattorte zum Bühnenstandort in der Innenstadt zu rechnen und welche Besonderheiten sind hier im Vergleich zu verzeichnen?

In der der Anlage 5 der Beschlussvorlage 2333/2017 werden die Transportwege und Fahrtzeiten ausgewiesen. Hierfür wurden die absoluten Entfernungen in Straßenkilometern und die Fahrtzeiten mit dem PKW, dem LKW sowie dem ÖPNV ermittelt. Die Fahrtzeiten für den ÖPNV beinhalten auch notwendige Fußwege. An beiden Standorten befinden sich Bushaltestellen direkt am Grundstück. Die Haltestelle „WDR“ am Freimersdorfer Weg der Buslinie 145 und die Haltestelle „Hugo-Junkers-Straße“ der Buslinie 127 werden zwischen 6 und 22 Uhr im 20-Minuten Takt angefahren. Es liegen keine Besonderheiten wie etwa die Notwendigkeit längerer Fußwege durch einsame Gewerbegebiete

vor. Der Vergleich zwischen den Standorten beschränkt sich daher auf die ermittelten Entfernungen und Fahrtzeiten.

3.) Frage 3 CDU und Frage 5 Bündnis 90/Die Grünen:

Wie viele und welche gewerbliche Interessenten sind für das Grundstück an der Hugo-Eckener-Straße zu erwarten?

Hierzu liegt ein Schreiben des Amtes für Wirtschaftsförderung vom 21.09.2017 dieser Vorlage als **Anlage 1** bei.

4.) Frage 4 Bündnis 90/Die Grünen und Frage 9 SPD:

Worin bestehen und wie sind die derzeitigen und zukünftigen Synergien in der Zusammenarbeit mit dem WDR zu bewerten?

Hierzu liegt als **Anlage 2** eine ‚Abschätzung erster Auswirkungen einer Kooperation der Bühnen Köln mit dem WDR am Standort Bocklemünd‘ des Beratungsunternehmens actori vor.

5.) Frage 6 SPD:

In welchem Zustand würde das WDR-Gelände durch die Bühnen übernommen und welche Konsequenzen hätte dies für die weitere Umsetzung?

Das Grundstück würde vom WDR von allen Aufbauten komplett geräumt und von möglichen Altlasten befreit. Ein Teil des Grünbestandes muss erhalten bleiben und bei der Planung berücksichtigt werden. Die Bühnen erhalten ein sauberes und bebaubares Grundstück. Vorbehaltlich einer anderen Regelung im Erbpachtvertrag müssten die Bühnen das Grundstück nach 50 Jahren in eben diesem Zustand zurückgeben.

6.) Frage 7 SPD, Frage 1 FDP:

Wenn der WDR bis heute mit einer endgültigen Haltung zu möglichen Synergieeffekten, die sich aus dem Kooperationsvertrag ergeben, auch weiterhin zögert, wie verlässlich ist dann die Annahme, dass es zu den genannten Synergien kommt?

Aus der Direktionsebene des WDR haben die Bühnen im August 2017 nochmals schriftlich die Aussage erhalten, dass „der WDR die Einschätzung, dass durch den Kooperationsvertrag in der Erbbauvariante erhebliche Synergien zu erwarten sind, teilt.“ Gleichwohl wurde den Bühnen wiederholt - und zuletzt schriftlich - signalisiert, dass „eine Aussage zu möglichen monetären Synergien für den Zeitraum nach Fertigstellung der Werkstätten auf dem Gelände in Bocklemünd ab 2023 aus heutiger Sicht valide nicht möglich ist“ (September 2017). Der WDR hat die Bühnen, bzw. actori bei der Berechnung möglicher monetärer Synergien konstruktiv unterstützt. Es wurde allerdings ausdrücklich vom WDR darauf hingewiesen, dass diese Ist-Werte dem Grunde nach keine Aussagen für einen Zeitraum nach 2023 erlauben.

Hinsichtlich der rechtlichen Risiken beispielsweise zur Möglichkeit des gemeinsamen Einkaufs eines öffentlich geförderten Kulturbetriebes und eines mittels Rundfunkbeitrag finanzierten Unternehmens wurde die Kooperationsvereinbarung bewusst allgemein formuliert. Dies um die umfangreichen juristischen Fragen zu den einzelnen Kooperationsbereichen sodann in konkreten Einzelkooperationsvereinbarungen zu klären. Die anliegende Ausarbeitung von actori zeigt deutlich, dass hier noch Klärungsbedarf besteht. Die Voraussetzungen der Kooperation sind damit allen Beteiligten bekannt.

7.)Frage 8 SPD:

Wenn sich der Rat für das Grundstück an der Hugo-Eckener-Straße entscheidet, ist dann mit einem Zeitvorsprung gegenüber dem WDR-Gelände zu rechnen, da auf diesem Grundstück erst die bestehenden maroden Bauten durch den WDR abgerissen und entsorgt werden müssen?

Für beide Grundstücke wird mit dem gleichen zeitlichen Vorlauf für Planung und Ausschreibung der Bauarbeiten von 39 Monaten gerechnet. In dieser Zeit kann der WDR die aufstehen Gebäude niederlegen und das Grundstück von möglichen Altlasten entsorgen, ohne dass es zu einer Verzögerung kommt.

8.)Frage 10 SPD:

Die Berechnungsergebnisse (Wirtschaftsprüfer) zeigen, dass eine Eigenrealisierung auf eigenem Grundstück gegenüber einer Eigenrealisierung auf einem Erbpachtgrundstück immer noch finanziell günstiger ist, die Unterschiede aber offensichtlich nur bezogen auf einen fiktiven Veräußerungserlös bestehen. Wie kann geregelt werden, dass der Erbaurechtsvertrag mit dem WDR für die Bühnen nicht nachteilig wirkt, vor allem nach Ablauf des Vertrages? Ist eine entsprechende Prüfung (und Verabredung mit dem WDR) im Rahmen der Planungsvorgaben erreichbar?

Wird die Wertsteigerung eines eigenen Grundstücks aus der Kapitalwertrechnung ausgeklammert, wäre eine Minderung des Nachteils des Erbpachtmodells auch dadurch zu bewirken, dass der Barwert der Auszahlungen für den Erbbauzins insgesamt unter dem der Fremdfinanzierungszinsen aus dem Grundstückskauf liegt. Dies hängt jedoch nicht nur von der Höhe der jeweiligen Zinssätze ab, sondern auch von zukünftigen Regelungen zur Zinsanpassung in den Kreditverträgen bzw. von den vertraglich vereinbarten Regelungen zur Wertsicherung im Erbaurechtsvertrag. Darüber hinaus wird die Vorteilhaftigkeit des jeweiligen Modells auch davon beeinflusst, in welchem Verhältnis der Kaufpreis des Grundstücks Hugo-Eckener-Str. zum Grundstückswert des WDR Grundstücks steht.

Die Verhandlungen mit dem WDR wurden in dieser Angelegenheit seit dem Auftrag zur Suche einer Grundstücksalternative eingefroren. Im Rahmen der möglichen Fortsetzung der Verhandlungen wird eine Regelung angestrebt, die eine frühzeitige Einigung über eine mögliche Fortsetzung des Erbbauvertrages vorsieht. Dies auch vor dem Hintergrund, dass zukünftige Investitionen in das Gebäude nicht bei Ablauf des Erbbauvertrages verloren sind. Der Abriss des Gebäudes soll nur erfolgen, wenn sich die Parteien nicht über eine Fortsetzung des Erbpachtverhältnisses einigen können. Für diesen Fall steht im Raum, dass sich die Vertragsparteien die Abrisskosten teilen.

9.)Frage 11 SPD:

Wie kann eine Zusammenarbeit mit dem WDR (Ausbildung, Werkstatt- bzw. Maschinennutzung) aussehen, wenn auf dem städtischen Grundstück in der Hugo-Eckener-Straße gebaut wird?

In der anliegenden Ausarbeitung von actori wird für jeden denkbaren Kooperationsbereich eingeschätzt, ob mögliche Synergien auch an einem anderen Standort erreicht werden können.

10.) Frage 14 SPD, Frage 3 FDP:

Die Verkehrsmöglichkeiten sowohl für die Beschäftigten als auch für den Transport spricht - nach jetzigem Stand – sicher für Bocklemünd. Welches Votum geben denn die Beschäftigten in der Frage des Werkstattstandortes ab?

Aus der Anlage 5 zur Vorlage 2333/2017 ergibt sich, dass die verkehrlichen Bedingungen für den Standort Hugo-Eckener-Straße besser sind als für den Standort auf dem Gelände des WDR in Bocklemünd.

Am 28.09.17 wurde in den Werkstätten eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Danach haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Werkstätten keine Vorbehalte gegen den Standort Hugo-Eckener-Straße, ca. zwei Drittel der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben allerdings Vorbehalte gegen den Standort auf dem Gelände des WDR in Bocklemünd.

11.) Frage 1 Linke:

Synergien der Kooperation zwischen WDR und Bühnen

a) Hier werden Maschinen aufgeführt. Wer ist Eigentümer dieser Maschinen?

b) An welchen Tagen und zu welchen Uhrzeiten steht der vorhandene Shuttleservice zur Verfügung?

c) Seite 6, 3. Spiegelstrich: Haben wir an den Bühnen in diesem Bereich freie Mitarbeiterinnen? Wenn ja, welche?

a) Eigentümer der meisten angesprochenen Maschinen ist der WDR.

b) Die Bühnen haben den WDR hinsichtlich eines genauen Shuttleplanes angefragt, bei Redaktionsschluss dieser Vorlage lag leider hierzu noch keine Antwort vor.

c) Nein, freie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gibt es im Sinne der hier angesprochenen Thematik derzeit bei den Bühnen nicht. Um zusätzlichen Personalbedarf zu decken nutzen die Bühnen aktuell Rahmenverträge mit Zeitarbeitsfirmen. Der Bedarf entsteht beispielsweise durch Langzeiterkrankungen, Vakanzen oder produktionsbedingte Spitzen.

12.) Frage 2 Linke:

Erlöse durch Fremdaufträge, Aufwandsminderungen durch verbesserte Logistik und mögliche Einnahmen aus Mehraufführungen

a) Für die Produktionskapazitäten konstatiert ‚Actori‘ die Eilbedürftigkeit eines Neubaus der Werkstätten. Nun erscheinen 60 Monate Realisierungszeit doch recht lang. Wie kommt es zu der Aussage zur Realisierungszeit?

b) Durch die Errichtung eines Neubaus sollen 75 Tsd. € beim Betriebskostenzuschuss eingespart werden können. Wie kommen Sie mit der Stundenauflistung auf diesen Betrag?

a) Der in der Sitzung des Rates am 04.04.2017 behandelten Ratsvorlage 0512/2017 lag die Machbarkeitsstudie der Gebäudewirtschaft zum Neubau der Werkstätten in Bocklemünd als Anlage bei. In dieser Machbarkeitsstudie kalkuliert die Gebäudewirtschaft einen Realisierungszeitraum von 59 Monaten. Dieser lange Realisierungszeitraum ist insbesondere den zeitaufwendigen Vergabeverfahren für Planungen und Bauleistungen geschuldet, die Bauzeit wird in der Machbarkeitsstudie mit 18 Monaten kalkuliert.

b) In der Ratsvorlage 2333/2017 ist auf Seite 7 unter der Überschrift ‚Ergebnisse der Untersuchung‘ im zweiten Spiegelstrich ausgeführt, wie sich der Effekt von 75.000 € im Jahr ergibt. Die detaillierte Herangehensweise zur Ermittlung dieser Potentiale ist der Anlage 1 zur Vorlage 2333/2017 ab Seite 14 zu entnehmen.

gez. Streitberger