

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz, Erweiterung der Verpflichtungs- und Kreditermächtigungen

Beschlussorgan

Rat

| Gremium | Datum |
|---|------------|
| Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln | 17.09.2019 |
| Finanzausschuss | 23.09.2019 |
| Rat | 26.09.2019 |

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 404 Mio. € brutto überschreiten. Hierbei wird das Budget um 150 Mio. € ausgeweitet.
2. Der Rat verzichtet auf eine Bedarfsfeststellung, ein Vergabevorbehalt wird nicht ausgesprochen.
3. Der Rat ermächtigt die Bühnen, Kredite bis zu einer Höhe von 554,1 Mio. € aufzunehmen. Der Rat ermächtigt die Bühnen darüber hinaus Kredite für Bauzeitinsen gem. Anlage 1 (Berechnungen KHB) in Anspruch zu nehmen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

| | | | |
|---|-------------------------------|---|---------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Ja, investiv | Investitionsauszahlungen | i. R. BKZ | _____ € |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam | Aufwendungen für die Maßnahme | | _____ € |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ % |

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Jährliche Folgerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

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

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

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

Beginn, Dauer

Begründung**Sachstand**

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. € auf ein Projektbudget von insgesamt 347,8 Mio. € einzugehen.

Mit seiner Entscheidung vom 04.11.2016 (3218/2016) hat der Rat der Stadt Köln den Bühnen Köln genehmigt, das Budget um weitere 56,2 Mio. € auf nunmehr 404 Mio. € zu erhöhen. Bei dieser Entscheidung war bereits bekannt, dass zur Mitte des Jahres 2017 ein neuer Termin- und Kostenplan vorgelegt werden sollte, aus dem sich weiterer Finanzbedarf ableiten würde. Die Bühnen haben diesen neuen Zeit- und Kostenplan am 03.07.2017 in einer Sondersitzung des Betriebsausschusses Bühnen vorgelegt. Danach sollte die Sanierung der Bühnen im letzten Quartal 2022 abgeschlossen sein, die Baukosten wurden auf 545 Mio. € - bei Eintritt aller Risiken auf 570 Mio. € - geschätzt. Da diese Termin- und Kostenprognose noch nicht auf der Grundlage einer gesicherten Planung erarbeitet werden konnte, wurde gleichzeitig mitgeteilt, dass diese Prognose nach Abschluss der erweiterten Entwurfsplanung (mit Elementen der Leistungsphasen 3 und 5 der HOAI) im ersten Quartal 2019 erneut überprüft wird.

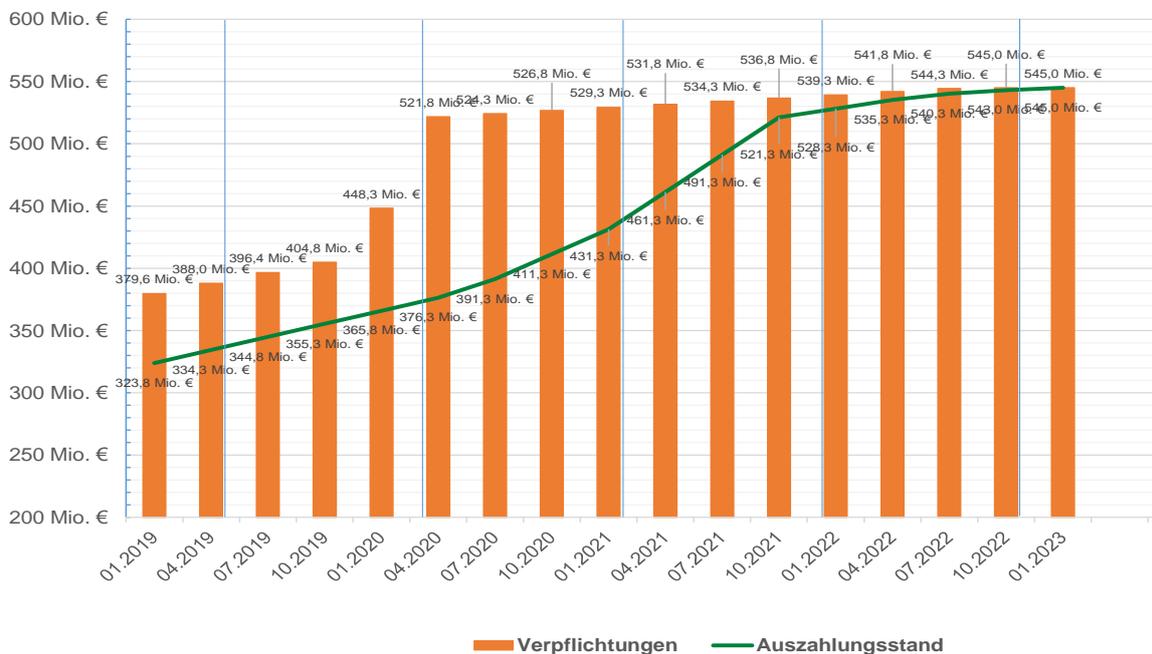
Aufgrund der 2018 eingetretenen Verzögerung des Planungsprozesses konnte die erweiterte Entwurfsplanung nicht im ersten sondern erst im zweiten Quartal 2019 abgeschlossen werden. Danach belaufen sich die Fertigstellungskosten nunmehr auf 554,1 Mio. € bis 571 Mio. € (bei Eintritt aller Risiken). Auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Risiken realisieren können, erfolgt die Ermächtigung zunächst bezogen auf das derzeit Notwendige, d.h. den Zielwert der Baukosten in Höhe von 554,1 Mio. Euro, die Sanierung soll nunmehr im zweiten Quartal 2023 abgeschlossen sein.

In den monatlichen Berichten zur Steuerung des Projektes wurde die Termin- und Kostenprognose vom Juli 2017 zum 01.07.2019 auf die neuen Daten umgestellt. Die Fortschreibung zeigt die Belastbarkeit der Prognose. Nach dem Monatsbericht Juli 2019 wurden im Projekt bislang 341 Mio. € ausgegeben, Verpflichtungen wurden für 394 Mio. € eingegangen und die Baukosten werden demnach bei 554 Mio. € liegen.

Gegenwärtig steigen die Verpflichtungen monatlich um durchschnittlich 2,8 Mio. €, die Sanierung der Bühnen ist damit voraussichtlich noch bis Oktober 2019 finanziert. Spätestens mit der Neuausschreibung von fünf zentralen Gewerken der Haustechnik im vierten Quartal 2019 müssen Verpflichtungen eingegangen werden, die durch das gegenwärtige Budget nicht mehr gedeckt sind. Für diese fünf Gewerke werden Kosten in Höhe von ca. 38,5 Mio. € erwartet. In der nachstehenden vorläufigen Mittelabflussrechnung werden diese Abhängigkeiten dargestellt. Dabei zeigt sich, dass die Verpflichtungen im letzten Quartal 2019 deutlich steigen, der Mittelabfluss aber erst mit zeitlicher Verzögerung wirksam wird.

Schätzung des Verlaufs der Verpflichtungen und Auszahlungen

Projekt Sanierung Bühnen Köln



Da die Betriebsleitung Verpflichtungen nur im Rahmen des genehmigten Budgets eingehen kann, wird die Budgeterhöhung im September 2019 notwendig um den Projektfortschritt nicht zu gefährden.

Bau- und Planungsfortschritt am Offenbachplatz

Seit dem 01.05.2017 ist das Team aus Architekten, Fachplanern, Projektsteuerung und Bauherrschaft auf der Baustelle wieder komplett. Seitdem wurde ein abgestimmtes Programm zur Zustandserfassung, Mängelbeseitigung und ‚Heilung‘ der Planung abgearbeitet. Zusätzlich wurden die bühnentechnischen Anlagen der Bühnen von Opernhaus und Schauspielhaus fertiggestellt. Mit den vorgezogenen Maßnahmen, die für die weiteren Bauleistungen zwingende Voraussetzung sind, wurde begonnen.

Die Phase der vertieften Grundlagenermittlung wurde durch die Planer der Haustechnik plangemäß am 26.10.2017 abgeschlossen und von den Bühnen Köln am 07.12.2017 freigegeben. Seitdem wurde an der erweiterten Entwurfsplanung gearbeitet, die – nach der genannten Verlängerung des Planungszeitraumes – nun plangemäß am 31.05.2019 abgeschlossen wurde und in ihren Auswirkungen auf Termine und Kosten von den Bühnen bis zum 30.06.2019 geprüft wurde.

Die Firmengespräche sind abgeschlossen. Die Gespräche zur Markterkundung für fünf zentrale Gewerke der Haustechnik sind ebenfalls abgeschlossen und die Vergabekriterien erarbeitet. Im nächsten Schritt sind die neu zu vergebenden Gewerke auszuschreiben, so dass die Bauarbeiten im zweiten Quartal 2020 planmäßig fortgesetzt werden können.

Das seit 2018 laufende Programm zur Fertigstellung und Inbetriebnahme der Bühnentechnik von Schauspielhaus und Oper konnte im Juni 2019 bis auf wenige Restleistungen abgeschlossen werden. Im Rahmen eines Probetriebes innerhalb des Gewährleistungszeitraumes werden alle Mängel der Bühnentechnik vor der Wiedereröffnung der Häuser erkannt und abgestellt. Gleichzeitig kann das Bühnenpersonal für den Betrieb der neuen Anlagen geschult werden.

Das Team der Bauherrenvertretung und der Projektsteuerung ist personell und organisatorisch gut aufgestellt. Bei der Organisation wurden die meisten der Handlungsempfehlungen aus dem Gutachten über die ‚Störungen des Projektes Sanierung Bühnen Köln‘ (2733/2017) umgesetzt.

Kostensteuerung und Controlling

Das Controlling der Kosten und Termine wird kontinuierlich durch die Projektsteuerung wahrgenommen. Neben der laufenden Kostenbeobachtung finden dazu zweiwöchige Abstimmungstermine mit allen Planern und Objektüberwachern statt. Das Risikomanagement wird durch monatliche Abstimmungen der einzelnen Risikofaktoren zwischen allen am Projekt Beteiligten gewährleistet. Der Betriebsausschuss Bühnen wird über die aktuellen Entwicklungen regelmäßig auf der Grundlage von Monatsberichten informiert.

Finanzierung der Bühnensanierung

Der Rat hat am 12.05.2015 (1034/2015) ein Finanzierungskonzept zur Bühnensanierung beschlossen. Das Konzept wurde auf Grundlage des Baubeschlusses des Rates vom 24.11.2011 von der Betriebsleitung der Bühnen Köln im Einvernehmen mit der Kämmerei und unter Beteiligung eines externen Experten für die Kommunalfinanzierung von Großprojekten erstellt.

Die benötigten Finanzmittel für die Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz werden gemäß Ratsbeschluss in den Wirtschaftsplänen der Bühnen veranschlagt und gemäß weiterem Ratsbeschluss vom 07.06.2018 (1209/2018) aufgeteilt in die Teilbereiche Spielbetrieb (Oper/Schauspiel/Tanz) und Interim sowie Aufwendungen für Sanierung (Zinsen/Abschreibungen) dargestellt. Die Refinanzierung der aufgenommenen Fremdmittel erfolgt durch die von der Stadt Köln gewährten Betriebskostenzuschüsse.

Im Vordergrund des Finanzierungskonzeptes steht die Gestaltung der Laufzeiten der Kreditaufnahmen entsprechend der Abschreibungsdauern der einzelnen Gebäudeteile sowie die langfristige Sicherheit der Kapitalaufnahme und der daraus resultierenden Zinsbelastung (Zinssicherung). Bestandteil des Finanzierungskonzeptes ist ein Kreditvertrag mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) in Höhe von bis zu 127 Mio. €. Mit dem Instrument sogenannter Schuldscheindarlehen sollen darüber hinaus weitere Kreditverträge unter einheitlichen Vertragsdokumentationen gebündelt werden.

Bis zum Stichtag 01.01.2019 sind die Bühnen auf Basis der vorgenannten Ratsbeschlüsse und dem dahinterliegenden Finanzierungskonzept bereits die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten langfristigen Darlehensverpflichtungen in Höhe von rund 371,5 Mio. € eingegangen.

| Darlehensgeber | Laufzeit in Jahren | Zinssatz in % p.a. | Zinsbindung | Darlehensbetrag |
|--------------------------|--------------------|--------------------|---------------|--------------------|
| EIB I | 23 | 0,8640 | ges. Laufzeit | 30.000.000 |
| Schuldscheindarlehen I | 40 | 1,5000 | ges. Laufzeit | 65.000.000 |
| Schuldscheindarlehen II | 40 | 1,2910 | ges. Laufzeit | 100.000.000 |
| Schuldscheindarlehen III | 40 | 1,5000 | ges. Laufzeit | 35.000.000 |
| NRW.Bank | 10 | 0,1600 | ges. Laufzeit | 10.000.000 |
| Schuldscheindarlehen IV | 40 | 1,9375 | ges. Laufzeit | 100.000.000 |
| Kfw Bankengruppe I | 17 | 0,0500 | 10 Jahre | 24.027.027 |
| Kfw Bankengruppe II | 10 | 0,0500 | ges. Laufzeit | 7.526.053 |
| SUMME | | | | 371.553.070 |

Vor dem Hintergrund des aktuell immer noch günstigen Zinsniveaus, und im Einklang mit den Ratsbeschlüssen, streben die Bühnen in enger Abstimmung mit der Kämmerei an, die noch zur Finanzierung ausstehenden Mittel mit Darlehensverpflichtungen wie nachfolgend zu hinterlegen.

| | | | | |
|-------------------------|-------------|-----------|---------------|--------------------|
| EIB II | 23 | 1,2000 | Ges. Laufzeit | 55.000.000 |
| Schuldscheindarlehen V | 40 | 2,2000 | Ges. Laufzeit | 70.000.000 |
| Schuldscheindarlehen VI | 40 | 2,5000 | Ges. Laufzeit | 75.000.000 |
| Noch offen | langfristig | optimiert | Ges. Laufzeit | 26.007.000 |
| SUMME | | | | 226.007.000 |

Gemäß des vorstehenden Planes werden weitere 226 Mio. € des Gesamtfinanzierungsbedarfs des Sanierungsprojekts frühzeitig aufgenommen.

Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss

Die Finanzierung der Investition von insgesamt 554,1 Mio. € wirkt sich in den nächsten Jahren auf den Haushaltsplan der Stadt Köln und den Betriebskostenzuschuss der Bühnen aus. Aus der als **Anlage 1** anliegenden Berechnung der Wirtschaftsprüfungskanzlei Kremer - Hamböcker - Boddenberg ergibt sich eine durchschnittliche jährliche Mehrbelastung für den städtischen Haushalt von 20,525 Mio. € für vierzig Jahre. Bezüglich des Berechnungsergebnisses ist zu beachten, dass in den bilanziellen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von 597,555 Mio. € nicht nur die Baukosten sondern auch die Bauzeitinsen und die Kosten der Machbarkeitsstudie von 2010 enthalten sind (siehe hierzu auch die Darstellung im Wirtschaftsplan 2017/18 (0581/2017)). Diese durchschnittliche Belastung verteilt sich allerdings ungleichmäßig über die kommenden Jahre. Kosten für notwendige Reinvestitionen sind in dieser Rechnung nicht betrachtet.

Begründung der Dringlichkeit:

Die Verwaltung bittet um Behandlung der Vorlage trotz eingetretener Verfristung. Die verwaltunginterne Abstimmung und Prüfung der Vorlage konnte wegen der notwendigen vorlaufenden Arbeiten zur **Anlage 1**, mit denen erst nach der Vorlage der überarbeiteten Kosten- und Terminprognose Ende Juni 2019 begonnen werden konnte und aufgrund der Ferienzeit nicht rechtzeitig abgeschlossen werden. Die Dringlichkeit der Entscheidung ergibt sich aus dem Umstand, dass die Finanzierung der Sanierung der Bühnen nur noch bis Oktober 2019 gesichert ist.