

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	07.09.2021
Finanzausschuss	13.09.2021
Rat	16.09.2021

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 554,1 Mio. € überschreiten. Um dieses zu ermöglichen, wird das Budget um 88,6 Mio. € auf 642,7 Mio. € angehoben.
2. Der Rat verzichtet auf eine Bedarfsfeststellung, ein Vergabevorbehalt wird nicht ausgesprochen.
3. Der Rat ermächtigt die Bühnen, Kredite bis zu einer Höhe von 642,7 Mio. € aufzunehmen. Der Rat ermächtigt die Bühnen darüber hinaus, Kredite für Bauzeitinsen in Anspruch zu nehmen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____ €	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input checked="" 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 _____

Auswirkungen auf den Klimaschutz

- Nein
- Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)
- Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung

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). Im Zuge dieser Neuausrichtung wurde den Bühnen Köln genehmigt, Verpflichtungen bis zu einer Höhe von 347,8 Mio. € einzugehen. Mit seinen Beschlüssen vom 04.11.2016 (3218/2016) und 26.09.2019 (1142/2019) wurden die Verpflichtungs- und Kreditermächtigungen vom Rat der Stadt Köln erst auf 404 Mio. € und dann auf 554,1 Mio. € angehoben.

Die letzte Erhöhung der Verpflichtungs- und Kreditermächtigungen vom September 2019 beruht auf der Termin- und Kostenprognose der Projektsteuerung vom 24.06.2019, die dem Betriebsausschuss Bühnen am 25.06.2019 vorgestellt wurde. Eine weitere Termin- und Kostenprognose war ursprünglich für Mitte 2021 vorgesehen. Aufgrund von Verzögerungen bei der Neuaufstellung der Planung und einem wesentlich über der Kostenkalkulation liegenden Ausschreibungsergebnis für zentrale haustechnische Gewerke wurde eine erneute Termin- und Kostenprognose bereits zum Datum 31.12.2020 erstellt. Diese wurde dem Betriebsausschuss Bühnen (0232/2021) und der Öffentlichkeit am 26.01.2021 vorgestellt. Danach können die fertigen Bühnenhäuser am Offenbachplatz im ersten Quartal 2024 an den Spielbetrieb übergeben werden. Die Baukosten sind nunmehr mit 617,6 Mio. € ermittelt. Sollten alle bisher bekannten Risiken eintreten ist mit Kosten von 651,1 Mio. € (Stand 30.06.2021) zu rechnen.

Im Rahmen der monatlichen Berichterstattung werden die Kosten monatlich fortgeschrieben, die Risiken werden vierteljährlich neu bewertet. Im Zeitraum vom Dezember 2020 bis Juni 2021 haben sich die Kosten von 617,6 Mio. € auf 618,7 Mio. € erhöht. Die Risiken (als Saldo aus Risiken und Chancen) sind von 26,3 Mio. € im Dezember 2020 auf 33,5 Mio. € im Juni 2021 gestiegen. Diese Steigerung ist ausschließlich darauf zurückzuführen, dass das Ausfall-Risiko der Anlage bei der sich in einem Insolvenzverfahren befindenden Greensill-Bank in die Projektrisiken mit aufgenommen wurde. Die Risiken auf der Baustelle selbst sind in diesem Zeitraum um 3,2 Mio. € zurückgegangen.

Trotz dieser im Rahmen des Projektverlaufs bekannten Veränderungen der Kosten im Zeitablauf, sollen die Daten der Termin- und Kostenprognose vom 31.12.2020 bei den Kosten als Basis zugrunde gelegt werden. Die Summe 617,6 Mio. € ist die Zielzahl, die monatlichen Fortschreibungen sind Momentaufnahmen, die Schwankungen unterworfen sind. Bei den Risiken dagegen soll der aktuelle Wert vom 30.06.2021 zugrunde gelegt werden. Zwar unterliegen auch die Risiken Schwankungen, mit fortschreitendem Baugeschehen sind diese jedoch immer besser eingrenzbar.

Gründe der Kostensteigerung

Bereits in der zweiten Hälfte des Jahres 2019 wurde deutlich, dass die Ausführungsplanung nicht wie vorgesehen in der Mitte des Jahres 2020 vollständig und kollisionsfrei vorliegen können. Dafür waren die notwendigen Korrekturen und Ergänzungen an den als 3D-Modell gelieferten Plänen zu aufwendig sowie die Planprüfung und die Nacharbeitung der Pläne zu umfangreich. Zu dem vereinbarten Termin 25.08.2020 lag zwar die Ausführungsplanung in großem Umfang vor, notwendige Ergänzungen und Nacharbeiten haben sich jedoch bis zum Jahresende 2020 hingezogen.

Nach Abschluss der Firmengespräche Mitte 2019 konnten in der zweiten Hälfte 2019 die Markterkundigungen zur Neuausschreibung von fünf zentralen Gewerken der Haustechnik erfolgen. Die Ausschreibungsunterlagen lagen Ende 2019 vollständig vor. Das Vergabeverfahren für die fünf Gewerke Wärme, Kälte, Lüftung, Elektro und Sprinkler hat sich dann als Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb über das gesamte Jahr 2020 erstreckt. Aufgrund der Besonderheit der zwingenden Weiterbearbeitung des 3D-Modells durch die beauftragten Firmen wurde eine zweite Verhandlungsrunde vordringlich zu dieser Thematik zusätzlich im Verfahren vorgesehen. Außerdem wurde aus technischen Gründen im laufenden Verfahren aus dem Gewerk Lüftung das Gewerk der Rauchschutzdruckanlagen herausgelöst. Letztendlich ist es gelungen, für alle Gewerke qualifizierte Firmen zu beauftragen, allerdings überstiegen die Auftragssummen die kalkulierten Kosten erheblich. Während für die nunmehr sechs Gewerke Kosten in Höhe von ca. 34 Mio. € kalkuliert worden waren, mussten Aufträge für ca. 49,5 Mio. € vergeben werden. Eine Aufhebung der Ausschreibung und eine Neuausschreibung wären durch den damit verbundenen Zeitverzug noch teurer geworden, deshalb war es wirtschaftlich diese Aufträge zu vergeben.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für die Kostensteigerung gegenüber der Termin- und Kostenprognose vom 25.06.2019 vorrangig die aufgrund notwendiger Nacharbeiten verlängerte Planungszeit und die Mehrkosten bei den Vergaben zu nennen sind.

Bau- und Planungsfortschritt am Offenbachplatz

Seit dem 04.01.2021 arbeiten die beauftragten Firmen auf der Grundlage der Ausführungsplanung an ihrer Werkstatt- und Montageplanung. Diese wird auch bereits von dem beauftragten Haustechnikplaner und von der Objektüberwachung für die haustechnischen Gewerke geprüft. Das Kleine Haus wurde zum 31.01.2021 wieder in die Baustelle integriert.

Seit dem 12.04.2021 befinden sich die Firmen auf der Baustelle und führen Demontearbeiten durch, mit den Neumontagearbeiten der haustechnischen Gewerke wurde im Mai 2021 begonnen.

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 vierteljährliche Abstimmungen der einzelnen Risikofaktoren zwischen allen am Projekt Beteiligten gewährleistet. Der Betriebsausschuss Bühnen, der Finanzausschuss sowie der Rechnungsprüfungsausschuss werden 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 Refinanzierung der aufgenommenen Fremdmittel für die Sanierungskosten erfolgt durch von der Stadt Köln gewährte Betriebskostenzuschüsse für Zinsen und Abschreibungen an die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Bühnen Köln innerhalb der nächsten 40 Jahre. Diese zusätzlich zum Spielbetrieb und Interim erforderlichen Betriebskostenzuschüsse 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.

Ausgehend von einem Zielwert der Planungs- und Baukosten von 617,6 Mio. € besteht für die Bühnen unter Einschluss der mit zu finanzierenden Bauzeitinsen der Jahre 2011 bis 2015 ein Finanzierungsbedarf von ca. 665 Mio. €.

Die im Zeitpunkt der aktuellen Kostenprognose vereinbarten bzw. geplanten Darlehen zur Finanzierung der Bühnensanierung weisen folgende Konditionen auf:

	Laufzeit in Jah- ren	Zins- satz % p.a.	Zinsbindung in Jahren	Datum Abruf	Darlehens- beträge EUR
Darlehensgeber:					
Europäische Investitionsbank (I)	23	0,864	ges. Laufzeit	02.05.2016	30.000.000,00
Diverse (Schuldscheindarlehen I)	40	1,500	ges. Laufzeit	30.06.2016	65.000.000,00
Diverse (Schuldscheindarlehen II)	40	1,291	ges. Laufzeit	30.09.2016	100.000.000,00
Diverse (Schuldscheindarlehen III)	40	1,500	ges. Laufzeit	12.10.2016	35.000.000,00
NRW.Bank	10	0,160	ges. Laufzeit	19.12.2016	10.000.000,00
Diverse (Schuldscheindarlehen IV)	40	1,938	ges. Laufzeit	22.09.2017	100.000.000,00
Kfw Bankengruppe (I)	17	0,050	10 Jahre bis 15.11.2025	18.10.2018	24.027.027,00
Kfw Bankengruppe (II)	10	0,050	ges. Laufzeit	21.11.2018	7.526.053,00
Europäische Investitionsbank (II)	24	0,552	ges. Laufzeit	16.12.2019	25.000.000,00
Diverse (Schuldscheindarlehen V)	40	0,980	ges. Laufzeit	28.12.2020	100.000.000,00
PLAN: Diverse (Schuldscheindarlehen VI)	40	2,000	ges. Laufzeit	31.12.2021	100.000.000,00
PLAN: Diverse (Schuldscheindarlehen VII)	40	2,500	ges. Laufzeit	31.12.2022	50.000.000,00
PLAN: NN (Restmittel)	20	3,000	ges. Laufzeit	30.06.2023	18.446.920,00
Summe					665.000.000

Mit dieser Finanzierungsstruktur wurden Finanzierungskosten über die gesamte Laufzeit der Darlehen in Höhe von rd. 239 Mio. € kalkuliert.

Mit Ratsbeschluss 1142/2019 vom 26.9.2019 wurden die Bühnen bislang ermächtigt, Kredite bis zur Höhe eines Finanzierungsbedarfs von 598 Mio. € in Anspruch zu nehmen. In diesem Rahmen haben die Bühnen im Dezember 2020 weitere zinsgünstige Darlehensmittel bei der Landesbank Baden-Württemberg in Form eines Schuldscheindarlehens in Höhe von 100 Mio. € aufgenommen. Das Darlehen ist 4,67 Jahre tilgungsfrei, hat eine Laufzeit bis Dezember 2060 und wird mit 0,980% p.a. verzinst. Damit sind die Bühnen im Zusammenhang mit der Sanierung aktuell (15.03.2021) Darlehensverpflichtungen in Höhe 496,6 Mio. € eingegangen.

Berücksichtigung der Risiken

In jedem Großprojekt gibt es nicht unerhebliche Risiken. Dies gilt insbesondere, wenn es, wie bei den Bühnenbauten am Offenbachplatz, um die Sanierung von denkmalgeschützten Bestandsgebäuden mit einer komplexen Haustechnik sowie einer sehr speziellen Nutzertechnik - in diesem Fall der Bühnentechnik - geht. Diese Risiken werden im Sanierungsprojekt seit 2016 differenziert betrachtet, wenn notwendig wird gegen den Eintritt dieser Risiken gearbeitet. Es ist trotzdem nicht auszuschließen, dass einzelne Risiken ganz oder teilweise eintreten werden. Dabei werden gegen die Risiken auch Chancen gerechnet, hier der Schadensausgleich aus der abgeschlossenen Bau-Risk-All-in-One Versicherung. Die betrachtete Risikosumme stellt somit den Saldo aus Chancen und Risiken dar.

Die Hauptrisiken liegen nach wie vor in der Komplexität der Aufgabe, so kann auch nach sorgfältigster Überprüfung der Planung nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass einzelne technische Lösungen aufgrund unzureichend berücksichtigter Rahmenbedingungen auf der Baustelle nicht wie geplant umgesetzt werden können. Das Risiko der Insolvenz eines beteiligten Unternehmens besteht über die gesamte Bauzeit, aber auch mangelnde Kapazitäten bei den für die Abnahme der Arbeiten unverzichtbaren Sachverständigen stellen ein Risiko dar. Ein neu aufgetretenes Risiko bilden mögliche Schwierigkeiten bei der Materialbeschaffung aufgrund von Problemen in den Lieferketten als Folge der Corona-Pandemie. Aber auch die Finanzierung kann ein Risiko darstellen, wie es sich im Fall der kurzfristig angelegten Beträge bei der Greensill-Bank gezeigt hat.

Allerdings kann auch sicher davon ausgegangen werden, dass nicht die Summe aller betrachteten Risiken eintreten wird. Mit dieser Beschlussvorlage soll deshalb - anders als in den bislang gefassten Beschlüssen des Rates zur Erweiterung der Verpflichtungs- und Kreditermächtigungen - auch eine teilweise Einbeziehung der Risiken in die Finanzierung vorgenommen werden.

Die Praxis des Risikomanagements zeigt, dass sich die pauschale Abschätzung eines Risikomaßes als „Wert im Risiko“ als realistisch erwiesen hat. Zum Stichtag 30.06.2021 betrug die Summe aller Risiken (als Saldo aus Chancen und Risiken) im Projekt Sanierung Bühnen Köln ca. 33,5 Mio. €. Der „Wert im Risiko“ wird mit 75 % angesetzt, gerundet ergeben sich dadurch 25,1 Mio. €. In dieser Risikobetrachtung sind alle bautechnischen Risiken erfasst, aber auch das im März 2021 aufgetretene Risiko des Verlustes, der bei der Greensill-Bank eingelegten Gelder in Höhe von zweimal 7,5 Mio. € ist dabei mit einer Eintrittswahrscheinlichkeit von 70 % erfasst. Es ist vorgesehen, dieses Risiko mit dieser pauschalen Erhöhung der Verpflichtungs- und Kreditermächtigung mit abzudecken. Die Höhe der Verpflichtungs- und Kreditermächtigung steigt damit auf 642,7 Mio. €.

Die Kreditaufnahmen am Finanzmarkt werden sodann gemäß dem konkreten Liquiditätsbedürfnis der Bühnen in enger Abstimmung mit der Kämmerei erfolgen.

Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss

Die Finanzierung der Investition von insgesamt 617,6 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 ca. 21,6 Mio. € für vierzig Jahre. Diese errechnete Mehrbelastung ist trotz der um ca. 63,5 Mio. € gestiegenen Baukosten aufgrund der zwischenzeitlich realisierten günstigen Finanzierung gegenüber den 2019 errechneten Zahlen um ca. 160.000 € pro Jahr oder ca. 6 Mio. € in der Gesamtsumme niedriger. Bei

dem Berechnungsergebnis ist zu beachten, dass in den bilanziellen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten von ca. 665 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)). Sollten nicht nur die Baukosten von 617,6 Mio. € sondern auch der „Wert im Risiko“ bis zu 642,7 Mio. € in Anspruch genommen werden müssen, so erhöhen sich die jährlichen Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss um maximal ca. 4 %.

Die durchschnittliche Belastung verteilt sich allerdings ungleichmäßig über die kommenden Jahre. Kosten für notwendige Reinvestitionen werden in dieser Rechnung nicht betrachtet.

Interim der Bühnen Köln

Hinsichtlich der Verlängerung des Interimsspielbetriebes bis 2024 wird kurzfristig eine gesonderte Beschlussvorlage vorgelegt.

Anlage

Berechnungen zum Abschreibungsverlauf und zu den Finanzierungskosten der Wirtschaftsprüfungskanzlei Kremer - Boddenberg & Partner vom 14.04.2021