

Der Oberbürgermeister

 Dezernat, Dienststelle
 II/20/201/2

Freigabedatum

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Generalinstandsetzung Flora
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis						
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig
Rat	25.09.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Betriebsausschuss Veranstaltungszentrum Köln	22.09.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

Der Rat genehmigt die Kostenberechnung für die Generalinstandsetzung der Flora-Gaststätte und Wiederherstellung des historischen Tonnendachs in der vor seiner Zerstörung im 2. Weltkrieg bestehenden äußeren Form im Botanischen Garten, Amsterdamer Str. 34, 50735 Köln in Höhe von 21,9 Mio. € und beauftragt die Verwaltung mit der Erstellung einer Generalunternehmerausschreibung sowie deren Submission.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten	b) Sachkosten	€	rd. 1,670 Mio. €
		€						

Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)	Einsparungen (Euro)

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen

Die Gaststätte Flora ist als Bestandteil des allgemeinen Grundvermögens in der Vergangenheit im Rahmen eines Erbbaurechts von Dritten betrieben worden. Nachdem die vertraglich vereinbarte Bankbürgschaft von der Erbbauberechtigten nicht gestellt wurde, hat die Verwaltung am 06.01.2005 den Rücktritt vom Erbbaurecht erklärt. In dem sich daran anschließenden Prozess ist die Betreiberin rechtskräftig zur Räumung des Objektes verurteilt worden. Die Flora ist darauf hin von der bisherigen Betreiberin am 15.03.2006 an die Stadt Köln zurückgegeben worden.

Die Verwaltung hat eine erneute Vergabe des oben genannten Objektes im Wege des Erbbaurechts am 07.01.2006 in der Tagespresse sowie einigen überörtlichen Zeitungen ausgeschrieben. Die Erbbaupacht sollte 190.000 € pro Jahr nicht unterschreiten.

Zum Ende der Bietfrist lagen 3 Angebote vor.

Den Interessenten ist im Vorfeld Gelegenheit zur Besichtigung des Objektes gegeben worden. Bei dieser Gelegenheit wurde den Bewerbern ausführlich der zwingend erforderliche Sanierungsbedarf (z.B. Erneuerung des Dachs und der Saaldecke als Voraussetzung für die notwendige Klimatisierung des großen Saals und der Nebenräume, Anschluss an die Fernwärme usw.) erläutert. Eine bereits im Vorfeld der Ausschreibung erstellte Kostenschätzung der städtischen Gebäudewirtschaft schloss mit Aufwendungen von 2,4 Mio. € ab. Die Geschäftsführung der KölnKongress GmbH - dieses Unternehmen hatte ebenfalls ein Angebot abgegeben - hat zur Besichtigung und Begutachtung des Objektes ein Ingenieurbüro hinzugezogen. Nach dessen Grobschätzung betragen die Aufwendungen für eine Generalsanierung nach Abzug des vom Gastronomen einzubringenden Inventars incl. Umsatzsteuer rd. **8,917 Mio. €**. Im Hinblick auf die gravierende Differenz ist ein Abgleich der beiden Kostenschätzungen erfolgt. Die Gebäudewirtschaft (GW) hat hierzu am 07.02.2006 Folgendes mitgeteilt:

„*Bewertung:*

Eine Generalsanierung erscheint auch seitens der GW aufgrund des Zustandes des Gebäudes und der technischen Anlagen unvermeidbar, um eine attraktive, modernen Ansprüchen entsprechende Veranstaltungsstätte zu präsentieren. Die seinerzeit abgestimmten Einzelmaßnahmen hätten sicherlich nicht ausgereicht, eine Betriebssicherheit langfristig sicherzustellen, sondern orientierte sich daran, dass auch nur das „Unumgängliche“ gebaut werden sollte.

Sicherlich kann der Betrieb im jetzigen Zustand zunächst weiter aufrechterhalten werden. Die Gebrauchseinschränkungen wären dann zunächst hinzunehmen. Mittel- bis langfristig ist eine erhebliche Investition unvermeidbar.“

Die Grobkostenschätzung des Ingenieurbüros ist nach den Ausführungen der GW nachvollziehbar.

Die Bieter sind über die aktuelle Kostensituation unterrichtet worden. Die geforderte Bestätigung, dass die notwendige Generalsanierung von ihnen durchgeführt und deren Finanzierung durch eine Bankbürgschaft oder eine vergleichbare Sicherheit garantiert werden kann, wurde aber in keinem Falle beigebracht.

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.02.2006 im Hinblick auf diese Sachlage einstimmig folgenden Beschluss gefasst:

„Die Bewerberauswahl wird abgelehnt.

Stattdessen wird die Verwaltung beauftragt:

- 1. die notwendigen Maßnahmen unter rechtlicher Würdigung des Betriebsübergangs einzuleiten, um die Fortführung der Veranstaltungen in der Flora ab dem 01.03.2006 bis auf weiteres zu sichern und dafür die KölnKongress GmbH zu beauftragen.*
- 2. auf Grund des immensen Investitionsvolumens für die Instandsetzung der Flora dem Finanz- und Liegenschaftsausschuss kurzfristig einen Vorschlag zu unterbreiten, wie diese Investition finanziert werden kann und den Eigenbetrieb Veranstaltungszentrum dazu zu nutzen.“*

Entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung hat der Rat darauf am 22.06.2006 (DS-Nr. 1122/2006) und 29.08.2006 (DS- Nr. 2288/2006) die Übertragung des Objektes „Flora“ aus dem allgemeinen Grundvermögen in das Sondervermögen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln und die Verpachtung an die KölnKongress GmbH beschlossen.

Durch Ratsbeschluss vom 15.05.2007 wurde die Verwaltung mit der weiteren Planung der Generalinstandsetzung der Flora-Gaststätte sowie der Wiederherstellung des Daches in der vor seiner Zerstörung im 2. Weltkrieg bestehenden äußeren Form beauftragt. Der Rat hat sich vorbehalten, vor der Auftragsvergabe an einen Generalunternehmer einen endgültigen Baubeschluss zu fassen. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung wurden die Kosten der Maßnahme auf 14,6 Mio. € incl. Mehrwertsteuer geschätzt.

Die Verwaltung hat den Betriebsausschuss Veranstaltungszentrum Köln in seiner Sitzung am 03.03.2008 darüber unterrichtet, dass nach den vorliegenden Kostenberechnungen des mit den Planungsleistungen beauftragten Büros K+H Architekten, Johannesstr. 23, 70716 Stuttgart, die Gesamtaufwendungen für die Maßnahme einschließlich Mehrwertsteuer und Nebenkosten.

20.900.000 Euro

betragen.

Im Rahmen des Planungsprozesses hat unter anderem eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse des Gebäudes stattgefunden. Nach Auffassung der Planer muss die Erschließung des Gebäudes unter dem Gesichtspunkt der Funktionalität neu geordnet werden. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass eine Ertüchtigung des vorhandenen Tragwerks zwingend erforderlich ist. Diese Tatsachen waren zum Zeitpunkt der Fertigung der Vorlage für die Sitzung des Rates am 22.06.2006 nicht absehbar. Die jetzt vorliegende Planung wurde in enger Abstimmung mit dem zukünftigen Nutzer, der KölnKongress GmbH, erarbeitet.

Bei der Ermittlung der oben genannten Kosten von 20,9 Mio. € sind für Nebenkosten 17% der Baukosten berücksichtigt worden. Nach Auffassung der Gebäudewirtschaft ist bei derartigen Sanierungsmaßnahmen dieser Betrag nicht auskömmlich. Es wurde nunmehr ein Zuschlag von 25% berücksichtigt. Diese Mittel sind vorsorglich eingeplant worden; ob und in welchem Umfang sie tatsächlich in Anspruch genommen werden müssen, wird erst der Verlauf der Baumaßnahme zeigen.

Die Gesamtaufwendungen für die Maßnahme, inklusive Mehrwertsteuer und modifizierten Nebenkosten belaufen sich danach auf:

rd. 21.870.086 Euro

Das Rechnungsprüfungsamt hat die als Anlage 1 dieser Vorlage beigefügte Kostenschätzung einer

technisch-wirtschaftlichen Prüfung (RPA-Nr.: 2/2536-2) unterzogen und mit Schreiben vom 17.07.2008 hierzu Folgendes mitgeteilt:

„Hinweis: *Sämtliche im Prüfbericht genannte Kosten sind Brutto-Kosten. Kostenkennwerte als Pauschalen ohne Beschreibung der Leistungen können nicht geprüft werden. Die vorgegebenen Kostenwerte werden hier übernommen.*

Die vorgelegten Baubeschreibung und Pläne sind dem Grunde nach plausibel und für das RPA dem Planungsstand entsprechend nachvollziehbar. Die Pläne sind nicht unterschrieben. Für die KGR 400 und 500 fehlen die Planungsunterlagen. Massen bleiben mangels Massenermittlung ungeprüft.“

Um die Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme abschließend beurteilen zu können, bittet das RPA in dem o.g. Schreiben darum, nach Abschluss der Leistungsphase 3 nach HOAI eine Kostenberechnung nach DIN 276 ,November 2006, in ausreichender Genauigkeit vorzulegen.

Der Prüfvermerk des RPA ist dieser Vorlage als Anlage 4 beigelegt.

In der Mitteilung der Betriebsleitung zur Sitzung des Finanzausschusses am 21.04.2008 (DS-Nr. 1273/2008) hat die Verwaltung ausgeführt, dass die Kosten für die Herstellung des Tonnendaches incl. Mehrwertsteuer rd. 710.000 € betragen. Nach der nunmehr vorliegenden Kostenschätzung nach DIN 276 der beauftragten Architekten fallen für den Bau des Tonnendaches folgende Kosten – ohne MwSt – an:

Bauwerk – Baukonstruktion	983.305,00 €
Bauwerk – Techn. Anlagen	409.271,00 €
Nebenkosten	<u>348.144,00 €</u>
Summe:	1.740.720,00 €

Bei einem Verzicht auf die Realisierung des Tonnendaches würden sich die Netto-Baukosten um diesen Betrag verringern. Für die erforderlichen Umplanungen müssten Mittel in Höhe von rd. 280.000 € zusätzlich aufgewendet werden, so dass die saldierte Verringerung der Baukosten
1.460.720,00 €
bzw. incl. MwSt 1.738.256,80 € betragen würde.

Die KölnKongress GmbH hat den Entwurf eines Businessplans für das Objekt „Flora“ erstellt, der alternativ die Erträge und Aufwendungen ohne und mit Ausbau des Tonnendachs berücksichtigt. Im Hinblick auf die derzeitige bauliche Situation zahlt das Unternehmen eine Pauschalpacht. Auch unter beihilferechtlichen Aspekten muss für die Zukunft ein „markübliches Entgelt“ vereinbart werden. Bei der nachstehenden Berechnung ist eine umsatzorientierte Pacht in Höhe von 7% berücksichtigt worden. Da zwischen der KölnKongress GmbH und der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum ein Ergebnisabführungsvertrag besteht, hat die Höhe der Pacht letztlich **keine** Auswirkung auf die aus der Realisierung der Investitionsmaßnahme resultierende Belastung der Stadt. Die Geschäftsführung der KölnKongress GmbH geht davon aus, dass der neue Veranstaltungsraum im Bereich des „Tonnendachs“ jährlich rd. 70mal vermietet werden kann. Diese Annahme ist nach Auffassung der Verwaltung nicht überzogen. Bei einem Verzicht auf die Ausführung des Tonnendaches reduziert sich die vermietbare Saalfläche um rd. 440 qm, im Bereich des Tonnendaches um 240 qm und rd. 200 qm im 1. Obergeschoss, da hier dann technische Einrichtungen untergebracht werden müssten. Ferner würde bisher vorgesehene Bürofläche ersatzlos entfallen.

Unter Zugrundelegung dieser Prämissen geht die Geschäftsführung der KölnKongress GmbH nach Aufnahme des Vollbetriebs (spätestens im Jahr 2013) von folgenden Erträgen/Aufwendungen für das Objekt Flora aus:

	mit Tonnendach	ohne Tonnendach
Erträge	1.126.000 €	581.000 €
Aufwendungen incl. umsatzorientierter Pacht	921.010 €	585.220 €
Überschuss/Fehlbetrag	204.990 €	-4.220 €

Ab dem Jahr 2013 kann nach der derzeitigen Planung davon ausgegangen werden, dass die Verlustzuweisung an die KölnKongress GmbH um ca. 205 Tsd. € geringer ausfallen wird, als dies ohne Betrieb der Flora (mit Tonnendach) der Fall wäre.

Bei den bisherigen Wirtschaftlichkeitsvergleichen wurden für die Finanzierung der für die Generalinstandsetzung aufzunehmenden Darlehen ein Zinssatz von 4,5% und eine pauschale Abschreibungsdauer von 30 Jahren zugrunde gelegt. Im Hinblick auf die aktuelle Kapitalmarktentwicklung berücksichtigt die nachstehende Berechnung einen Zinssatz von 5%. Im Rahmen der nachstehenden Berechnung sind folgende Abschreibungszeiträume zugrunde gelegt worden..

Gebäude	40 Jahre
Technik	10 Jahre
Freianlagen	15 Jahre
Erschließung Ausstattung und Kunstwerke	20 Jahre

Da die eigenbetriebsähnliche Einrichtung zum Vorsteuerabzug berechtigt ist, stellt die Umsatzsteuer keinen Kostenfaktor dar. Die Berechnung geht daher von Nettobeträgen aus.

Auf der Grundlage der vorstehenden Parameter ergibt sich folgende vorläufige Wirtschaftlichkeitsberechnung:

	mit Tonnendach	ohne Tonnendach
Baukosten	21.870.085,97 €	20.131.829,17 €
abzüglich Umsatzsteuer	3.491.862,47 €	3.214.325,67 €
bereinigte Baukosten	18.378.223,50 €	16.917.503,50 €
Abschreibung	1.018.745,28 €	949.880,83 €
Zinsen im Jahr 1	915.436,45 €	842.676,62 €
abzüglich/zuzügl. Überschuss/Fehlbetrag der KölnKongress GmbH und zusätzliche Mieteinnahme der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung	204.990,00 € 59.010,00	-4.220,00 31.220,00
Die ergebniswirksame Belastung des Wirtschaftsplans der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum Köln beträgt im Jahr 1	1.670.181,73€	1.765.557,45 €

Bedingt durch die fortschreitende Tilgung reduziert sich die jährliche Zinslast und damit die Ergebnisbelastung. Da sich die Tilgung entsprechend erhöht, bleibt die Liquiditätsbelastung unverändert.

Im Jahr 10 betragen die Zinsen statt	915.436,45 €	842.676,62 €
noch	806.173,31 €	742.097,83 €
Die ergebniswirksame Belastung des Wirtschaftsplans der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Veranstaltungszentrum würde bei ansonsten unveränderten Parametern im Jahr 10 betragen	1.560.918,59 €	1.664.978,66 €

Vor dem Hintergrund, dass die Errichtung des Tonnendachs auf der Grundlage der jetzt bekannten Faktoren zu einem wirtschaftlichen Vorteil führt, schlägt die Verwaltung auch im Hinblick auf die hieraus resultierende Attraktivitätssteigerung der Objektes, die sich positiv auf die gesamte Geschäftsentwicklung auswirken dürfte, die Realisierung dieser Alternative vor. Bereits in der Vorlage zur Sitzung des Rates am 22.06.2008 hat sie ausgeführt:

„Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch die Umsetzung der Alternative b [Verpachtung an die KölnKongress GmbH; Alternative a: Generalinstandsetzung aus Haushaltsmitteln und anschließende Vergabe im Rahmen eines Erbbaurechts auf der Grundlage einer dann durchzuführenden Ausschreibung] zu zusätzlichen Haushaltsbelastungen führt, da der Eigenbetrieb Veranstaltungszentrum Köln nicht in der Lage ist, die Mehrkosten aus eigenen Mitteln zu erwirtschaften. Es ist ein Betriebskostenzuschuss aus Mitteln des allgemeinen Haushalts zu leisten.“

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr.

1. Kostenberechnung
2. Baubeschreibung
3. Energieleitlinien
4. Prüfbericht des RPA