

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Sanierung der Bühnen Köln am Offenbachplatz, Verpflichtungsermächtigungen**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln	01.03.2016
Finanzausschuss	14.03.2016
Rat	15.03.2016

### BESCHLUSSVORSCHLAG:

1. Der Rat beschließt, dass die Bühnen zur Fortführung und Vollendung des Bauvorhabens Sanierung Bühnen Köln Verpflichtungen eingehen dürfen, die das bisher genehmigte Budget von EUR 287,8 Mio. brutto überschreiten. Hierbei wird das neue Budget auf zunächst EUR 404 Mio. brutto begrenzt. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass im Falle einer Erhöhung der Kosten über die neue Budgetgrenze hinaus ggf. über eine weitere Erhöhung des Gesamtbudgets zu entscheiden sein wird.
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Baumaßnahme Sanierung Bühnen Köln nicht vor Mitte 2018 beendet sein wird und das bisher genehmigte Budget von EUR 287,8 Mio. brutto nach derzeitigem Kenntnisstand um 40-60 % überschritten wird. Weiterführende, konkretisierende Aussagen zu Kosten und Terminen werden dem Rat frühestens im 1. Quartal 2017 vorgelegt werden können. Voraussetzungen hierfür sind vor allem die Neubeauftragung der zu findenden Planer und Bauleiter nach dem Abschluss der hierfür erforderlichen Vergabeverfahren, die Ergebnisse der anstehenden Vertragsverhandlungen mit allen Projektbeteiligten sowie der Ausgang der Verhandlungen zur Fortführung der Leistungen des insolventen Gebäudetechnikunternehmens.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass sich das Projekt in Restrukturierung befindet und Verstärkungen beim Bauherrn, der Projektleitung, der Projektsteuerung und der Bauleitung vorgesehen sind und zusätzlich zur Unterstützung des Projektmanagements Sachverständige zur Feststellung von Leistungsständen und zur Qualitätsverfolgung und baubetrieblichen Unterstützung während der Bauzeit hinzugezogen wurden und werden.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass mit folgenden günstigen Wirkungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Bühnen zu rechnen ist:
  - Durch die Geltendmachung von Ansprüchen gegen Baubeteiligte wegen mangelhafter Leistungen, Verzugs und sonstiger Pflichtverletzungen können sich die Projektkosten, ggf. aber mit deutlichem zeitlichen Nachlauf, noch reduzieren. Planungshaftpflichtansprüche sind dabei über die projektbezogene BauRisk-All-in-One-Versicherung abgesichert.
  - Die günstige Zinsentwicklung wird die für die Projektfinanzierung entstehende Erhöhung des Betriebskostenzuschusses der Bühnen vermindern.

Diese günstigen Wirkungen haben jedoch weder einen Einfluss auf die für die Fortsetzung des Projekts aktuell erforderliche Liquidität noch - nach derzeitigem Kenntnisstand - auf das festzulegende Gesamtbudget.

5. Die Bühnen werden dem Betriebsausschuss Bühnen über die eingegangenen Verpflichtungen zu den jeweiligen Ausschusssitzungen über den Monatsbericht des Projektsteuerers berichten. Der Rat behält sich vor, die Budgetfreigabe für jeweils künftig noch einzugehende Verpflichtungen im Rahmen etwa erforderlicher Steuerungsmaßnahmen aufzuheben (Rückholrecht).
6. Die Bühnen werden den 11-Punkte-Plan gemäß dem Beschluss des Rates vom 10.09.2015 weiter konsequent umsetzen und unter Berücksichtigung der Neubeauftragung der zu findenden Planer und Bauleiter und der Ergebnisse der Verhandlungen mit den Projektbeteiligten einschließlich des insolventen Gebäudetechnikunternehmens fortschreiben. Ein fortgesetztes, striktes Kostencontrolling und –management ist im Rahmen des 11-Punkte-Plans durchzuführen. Sollten weitere unerwartete Bauablaufstörungen eintreten, die die Budgeteinhaltung und/oder die Terminplanung beeinflussen können, sind die zuständigen Gremien umgehend darüber sowie über mögliche Steuerungsmaßnahmen zur Behebung bzw. zur Minimierung der betreffenden Störung zu informieren.
7. Bei den anstehenden Verhandlungen mit den Projektbeteiligten ist soweit möglich größter Wert auf die Vermeidung von Kostenerhöhungen wegen Bauzeitverlängerung zu legen. Insbesondere ist jeweils zu prüfen, ob eine Vertragsbeendigung mit späterer Neuausschreibung zur Kostenreduzierung geeignet ist. Eventuelle technische Schwierigkeiten eines Austauschs des ausführenden Unternehmers bei späterer Fortsetzung des Gewerks sind dabei zu berücksichtigen.
8. Ansprüche des Bauherrn gegenüber Baubeteiligten wegen mangelhafter Leistungen, Verzugs und sonstiger Pflichtverletzungen sind auf der Grundlage eines strukturierten Forderungsmanagementsystems zu dokumentieren, zu bewerten und durchzusetzen. Soweit erforderlich, ist dabei die projektbezogene BauRisk-All-in-One-Versicherung in Anspruch zu nehmen. Soweit wegen bestehender Mängel von Werkleistungen gegen Baubeteiligte Nachbesserungsansprüche bestehen, deren Erfüllung den verbleibenden Gesamtaufwand bis zur Fertigstellung reduzieren kann, sind diese Ansprüche mit dem Ziel der Mängelbeseitigung zu verfolgen.
9. Das von der Betriebsleitung der Bühnen im Einvernehmen mit der Kämmerei und unter Beteiligung eines externen Experten aufgestellte Finanzierungskonzept, das der Rat mit Beschluss vom 12.05.2015 zur Kenntnis genommen hat, ist unter Berücksichtigung des neuen Gesamtbudgets gemäß Nummer 1 anzupassen. Die Finanzierung ist entsprechend umzusetzen.
10. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Bühnen der Stadt Köln in der ersten Jahreshälfte 2016 ein Konzept für den Spielbetrieb von Oper, Schauspiel und Tanzgastspiele im verlängerten Interim erarbeiten und zum Beschluss vorlegen werden. Hierbei werden insbesondere die Spielzeit 2017/18 und entsprechende Verlängerungsmöglichkeiten geprüft. Pro Spielzeit ist mit zusätzlichen Interimskosten in Höhe von rund 10 Mio. EUR brutto zu rechnen.

#### **BESCHLUSSALTERNATIVE:**

1. Der Rat beschließt, dass die laufende Bauausführung der Baumaßnahme Sanierung Bühnen Köln (mit Ausnahme der Bühnentechnikgewerke) gestoppt werden soll. Die Bühnen werden veranlassen, dass zunächst eine vollständige Sanierungsplanung als Grundlage für die Wiederaufnahme der Bauausführung sowie ferner auf Grundlage der Sanierungsplanung eine neue Kosten- und Terminplanung erstellt werden. In der Kosten- und Terminplanung sollen auch die zusätzlich entstehenden Kosten der Beendigung der bestehenden Bauverträge, der nach Wiederaufnahme des Projekts erforderlichen Neuvergaben und der Interimssicherung der Baustelle berücksichtigt werden. Nach Vorlage der neu erstellten Kosten- und Terminpla-

nung wird der Rat über die Fortsetzung des Projekts und eine Anpassung des Gesamtbudgets entscheiden.

Der Rat beschließt, dass die Bühnen zur Erstellung der Sanierungsplanung und zur anschließenden Neuerstellung der Kosten- und Terminplanung sowie im Zusammenhang mit dem Stopp der Bauausführung Verpflichtungen eingehen dürfen, die das bisher genehmigte Budget von EUR 287,8 Mio. brutto zunächst um bis zu EUR 80 Mio. überschreiten. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass im Falle einer Erhöhung der Kosten über die neue Budgetgrenze hinaus ggf. über eine weitere Erhöhung des Gesamtbudgets zu entscheiden sein wird.

2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass durch die zur Ausführung dieses Beschlusses erforderliche Beendigung der Bauverträge Ansprüche der Auftragnehmer auf Zahlung von entgangenem Gewinn für bereits beauftragte, aber noch nicht ausgeführte Leistungen entstehen können. Die betreffenden Leistungen sind nach Wiederaufnahme des Projekts ggf. neu zu vergeben. Bis zur Wiederaufnahme des Projekts muss des Weiteren eine Interimssicherung geschaffen werden, um die bereits vorhandenen Bauteile und Anlagen vor Beschädigungen zu schützen.

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die durch den Stopp der Bauausführung zusätzlich ausgelösten Kosten (insbesondere für die Beendigung der bestehenden Bauverträge, für die Baustellensicherung und für Neuvergaben) heute noch nicht prognostiziert werden können.

3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Stopp der Bauausführung bis zum Abschluss der Sanierungsplanung und bis zur Vorlage einer neu erstellten Kosten- und Terminplanung zu einer erheblichen zusätzlichen Verzögerung des Gesamtfertigstellungstermins führt. Die Dauer dieser Verzögerung kann angegeben werden, sobald die neue Terminplanung vorliegt.
4. Der Rat nimmt des Weiteren zur Kenntnis, dass sich durch zusätzliche Verzögerung der Gesamtfertigstellung die Interimsnutzung anderer Spielstätten verlängern wird. Die Dauer der verlängerten Interimsnutzung kann ebenfalls erst nach Vorlage der neuen Terminplanung angegeben werden. Pro Spielzeit ist mit Interimskosten in Höhe von ca. EUR 10 Mio. brutto zu rechnen.
5. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass das Projekt restrukturiert wurde und Verstärkungen beim Bauherrn, der Projektleitung, der Projektsteuerung und der Bauleitung vorgenommen wurden bzw. vorgesehen sind und zusätzlich zur Unterstützung des Projektmanagements Sachverständige zur Feststellung von Leistungsständen und zur Qualitätsverfolgung und baubetrieblichen Unterstützung während der Bauzeit hinzugezogen wurden und werden.
6. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass mit folgenden günstigen Wirkungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Bühnen zu rechnen ist:

- Durch die Geltendmachung von Ansprüchen gegen Baubeteiligte wegen mangelhafter Leistungen, Verzugsschäden und sonstiger Pflichtverletzungen können sich die Projektkosten, ggf. aber mit deutlich zeitlichem Nachlauf, noch reduzieren.
- Planungshaftpflichtansprüche sind dabei über die projektbezogene BauRisk-All-in-One-Versicherung abgesichert.
- Die günstige Zinsentwicklung wird die für die Projektfinanzierung entstehende Erhöhung des Betriebskostenzuschusses der Bühnen vermindern.

Diese günstigen Wirkungen haben jedoch weder einen Einfluss auf die für die Fortsetzung des Projekts aktuell erforderliche Liquidität noch - nach derzeitigem Kenntnisstand - auf das nach Vorlage der Sanierungsplanung sowie der neuen Kosten- und Terminplanung festzulegende Gesamtbudget.

7. Die Bühnen werden dem Betriebsausschuss Bühnen hinsichtlich der eingegangenen Verpflichtungen in Bezug auf die Sanierungsplanung und die Neuerstellung der Kosten- und Terminplanung sowie hinsichtlich der Kostenentwicklung infolge des (Teil-) Stopps der Bauausführung (insbesondere wegen der Beendigung der Bauverträge, für die Baustellensicherung

und für die künftige Fortsetzung des Projekts) zu den jeweiligen Ausschusssitzungen über den Monatsbericht des Projektsteuerers berichten. Der Rat behält sich vor, die Budgetfreigabe für jeweils künftig noch einzugehende Verpflichtungen im Rahmen etwa erforderlicher Steuerungsmaßnahmen aufzuheben (Rückholrecht).

8. Ein fortgesetztes, striktes Kostencontrolling und –management ist durchzuführen. Bei den anstehenden Verhandlungen mit den Projektbeteiligten, beispielsweise über die Beendigung der bestehenden Bauverträge, ist soweit möglich größter Wert auf die Vermeidung von Kostenerhöhungen zu legen.
9. Ansprüche des Bauherrn gegenüber Baubeteiligten wegen mangelhafter Leistungen, Verzugs und sonstiger Pflichtverletzungen sind auf der Grundlage eines strukturierten Forderungsmanagementsystems zu dokumentieren, zu bewerten und durchzusetzen. Soweit erforderlich, ist dabei die projektbezogene BauRisk-All-in-One-Versicherung in Anspruch zu nehmen. Soweit wegen bestehender Mängel von Werkleistungen gegen Baubeteiligte Nachbesserungsansprüche bestehen, deren Erfüllung den verbleibenden Gesamtaufwand bis zur Fertigstellung reduzieren kann, sind diese Ansprüche mit dem Ziel der Mängelbeseitigung zu verfolgen.
10. Das von der Betriebsleitung der Bühnen im Einvernehmen mit der Kämmerei und unter Beteiligung eines externen Experten aufgestellte Finanzierungskonzept, das der Rat mit Beschluss vom 12.05.2015 zur Kenntnis genommen hat, ist unter Berücksichtigung des neuen Gesamtbudgets gemäß Nummer 1 anzupassen. Die Finanzierung ist entsprechend umzusetzen.
11. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Bühnen der Stadt Köln in der ersten Jahreshälfte 2016 ein Konzept für den Spielbetrieb von Oper, Schauspiel und Tanzgastspiele im verlängerten Interim erarbeiten und zum Beschluss vorlegen werden. Hierbei werden in jedem Fall die Spielzeit 2017/18 und 2018/19 sowie entsprechende Verlängerungsmöglichkeiten geprüft.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

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

**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****1. Bisherige Beschlusslage und aktueller Sachstand**

## a) Ausführungsbeschluss vom 24.11.2011 (3570/2011)

Der Rat hat mit dem Beschluss vom 24.11.2011 (3570/2011) die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Bühnen der Stadt Köln mit der Ausführung des Projekts "Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz" einschließlich Kinderoper und einschließlich Sanierung der Opernterrassen mit Kleinem Haus, zunächst ohne Freianlagen, beauftragt. Der Rat hat mit diesem Beschluss zur Kenntnis genommen, dass die Architekten aufgrund der damals vorliegenden Entwurfsplanung die Brutto-Gesamtbaukosten (Kostengruppen 200 - 700) ohne Freianlagen mit EUR 250.417.017 berechnet hatten. Das Ergebnis der Kostenberechnung war von dem beauftragten externen Projektsteuerer und vom Rechnungsprüfungsamt bestätigt worden (Anlage 8 zur Vorlage Nr. 3570/2011). Der Rat hat mit dem damaligen Beschluss weiter zur Kenntnis genommen, dass die Freiraumplaner aufgrund der Vorplanung das vorgegebene Budget für die Brutto-Gesamtbaukosten der Freianlagen von EUR 2.582.983 eingehalten hatten, so dass die limitierten Brutto-Baukosten von EUR 253 Mio. für die Gesamtbaumaßnahme nicht überschritten wurden.

- b) Budgeterhöhung vom 12.05.2015, Bauablaufstörungen im Sommer 2015, Verschiebung des Eröffnungstermins

Mit dem Beschluss vom 12.05.2015 nahm der Rat zur Kenntnis, dass sich das Sanierungsprojekt am Offenbachplatz voraussichtlich um ca. 10 % auf rund EUR 278 Mio. (ohne Bauzeitinsen) zum ursprünglichen Baubeschluss verteuert hatte. Der Rat bewilligte die Sanierung in diesem verteuerten Umfang.

Im Juli 2015 zeigte sich, dass eine Vielzahl an offenen Planungsthemen im Bereich der Haustechnik zu Störungen und Ausführungskollisionen führte, die auch die Fertigstellung der restlichen Planungs- und Fachplanungsbereiche behinderten. Bei der Bauausführung der technischen Gewerke wurde sichtbar, dass insbesondere hinsichtlich der Koordination der Planungen zu den einzelnen Anlagengruppen untereinander Mängel in Form von Schnittstellenkollisionen bestanden. Von Bauherren- und Projektmanagementseite musste davon ausgegangen werden, dass die Defizite der Haustechnikplanung zu einem überwiegenden Teil auch in die Werkstatt- und Montageplanung der ausführenden Unternehmen für den Bereich der Technischen Ausrüstung übertragen und diese in Teilen bereits (mangelhaft) ausgeführt wurde, so dass voraussichtlich Umbauten im Rohbau und der Abbruch neu gebauter Bereiche nötig werden könnten. Außerdem mussten Abweichungen der Bauausführung von der genehmigten Planung sowie der Ausführungsplanung festgestellt werden. Daher musste am 23.07.2015 bekanntgegeben werden, dass die Wiedereröffnung im November 2015 aufgrund einer Kumulation von technischen Störungen im Bauablauf nicht stattfinden konnte.

- c) Insolvenz der Fa. Imtech

Die u.a. mit der Errichtung der Schlüsselgewerke Strom und Kältetechnik beauftragte Fa. Imtech stellte sodann unter dem 06.08.2015 einen Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens. Das Insolvenzverfahren über das Vermögen der Fa. Imtech wurde daraufhin unter dem 01.11.2015 eröffnet. Der Insolvenzverwalter hat zwischenzeitlich in einem Bieterverfahren die Fa. ROM ausgewählt, auf die wesentliche Bestandteile des Auftragsbestandes der Fa. Imtech übertragen werden sollen. Hierzu werden Verhandlungen zwischen den Bühnen als Auftraggeber, dem Insolvenzverwalter und der Fa. ROM über den Abschluss eines Vertrages zur Fortsetzung der Bauausführung durch die Fa. ROM geführt, die bis heute noch nicht abgeschlossen werden konnten. Der Abschluss einer Übernahmevereinbarung wird von Bauherren- und Projektmanagementseite angestrebt, wobei auch die vergaberechtlichen Bestimmungen zu beachten sind. Ob der Abschluss gelingt, muss wegen der derzeit noch deutlich differierenden Verhandlungspositionen jedoch als ungewiss bewertet werden.

- d) Budgeterhöhung vom 10.09.2015

Am 10.09.2015 beschloss der Rat, dass die Bühnen zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit auf der Baustelle Verpflichtungen eingehen durften, die das bis dahin genehmigte Budget von EUR 278 Mio. überschreiten würden. Hierbei wurden die neu einzugehenden Verpflichtungen zunächst auf EUR 9,8 Mio. begrenzt. Die Fertigstellung der Baumaßnahme sollte unter Ausschöpfung aller rechtlichen Mittel zur Durchsetzung der möglichen Schadensforderungen erfolgen. Die Bühnen Köln wurden außerdem verpflichtet, den 11-Punkte-Plan detailliert auszuarbeiten, gegebenenfalls anzupassen und umsetzen zu lassen. Dabei sollten sowohl die juristischen Konsequenzen als auch der "Antrag auf Eröffnung eines Insolvenzverfahrens" eines Baubeteiligten berücksichtigt werden.

- e) Umsetzung des 11-Punkte-Plans, Neuvergabe der Planungsleistungen der Technischen Ausrüstung

Im Rahmen der Umsetzung des 11-Punkte-Plans sowie im Hinblick auf die Insolvenz der Fa. Imtech wurde eine konkrete Leistungsstandfeststellung sowie eine sachverständige Mängelaufnahme sowohl hinsichtlich der Ausführung der technischen Gewerke durch den TÜV-Rheinland als auch der technischen Planung u.a. durch die DEKRA veranlasst. Mit den abschließenden Gutachten ist im 1. Quartal 2016 zu rechnen.

Bereits im Zuge der weiteren Untersuchungen durch die Sachverständigen wurde eine Vielzahl von weiteren Ausführungs- und Planungsmängeln festgestellt, die im Wesentlichen in den Verantwortungsbereich des Haustechnikplaners und Bauüberwachers für die technischen Gewerke fallen.

Parallel hierzu umfasst die Umsetzung des sog. 11-Punkte-Plans (**Anlage 1**) die Fortschreibung des Terminplans, eine detaillierte Ermittlung der Kostensituation, die Erarbeitung von planerischen Lösungen zur Behebung der offensichtlich technischen Probleme an der Baustelle, die Festlegung einer klaren Reihenfolge der Planung sowie eine detaillierte Aufarbeitung aller Planungs- und Qualitätsaufgaben für einen geordneten Bauablauf. Auf dieser Basis soll sodann eine Neustrukturierung der Bauleitung nach den Erfordernissen des nunmehr notwendigen Bauablaufes erfolgen.

In diesem Prozess musste festgestellt werden, dass der beauftragte Haustechnikplaner in keiner Weise dazu gewillt war, im Rahmen seiner bestehenden vertraglichen Verpflichtungen an der Umsetzung des 11-Punkte-Plans mitzuwirken. Dies gilt insbesondere im Hinblick auf die Erarbeitung eines neuen Zeit- und Kostenplanes und für die Mängelbeseitigung der Fehler der Technikplanung. Nach ausführlicher Abwägung aller Beteiligten erfolgte daher unter dem 10.11.2015 die Kündigung gegenüber dem Fachplaner für Technische Ausrüstung, der Fa. Deerns Deutschland GmbH.

Die Planungs- und Bauleistungsleistungen der Technischen Ausrüstung werden nunmehr in einem Vergabeverfahren neu vergeben. Dieses Verfahren ist bereits eingeleitet und wird voraussichtlich im 2. Quartal 2016 abgeschlossen sein. Nach Einarbeitung des neuen Planers ist mit weiterführenden Aussagen zu Kosten und Terminen frühestens im 1. Quartal 2017 zu rechnen.

#### f) Neustrukturierung des Projekts, Verstärkungen

In Ausführung des 11-Punkte-Plans wurde das Projekt neu strukturiert, und Verstärkungen wurden eingesetzt bzw. sind vorgesehen. Dies gilt für den Bauherrn, die Projektleitung (Einsatz eines Abteilungsleiters Großprojekte bei der Gebäudewirtschaft) und die Projektsteuerung (Verstärkung des Projektsteuerungsteams). Das Kostenmanagement wird bei der Projektsteuerung (Büro Zarinfar) angesiedelt. Zur Unterstützung des Projektmanagements wurden Sachverständige mit der Feststellung von Leistungsständen (TÜV, DEKRA) und der Qualitätsverfolgung und baubetrieblichen Unterstützung während der Bauzeit (KKP) beauftragt.

Wie bereits erwähnt, wurde das Vertragsverhältnis mit dem bisherigen Fachplaner für Technische Ausrüstung beendet. Die verbleibende Leistung wird neu vergeben. Darüber hinaus soll die Bauleitung insgesamt neu aufgestellt werden. Hierzu ist die kurzfristige Prüfung erforderlich, ob zur Beschleunigung der Rückkehr zu einem geordneten Bauablauf auch eine Verstärkung der Bauleitungskapazitäten über die bisher vertraglich beauftragten Leistungen hinaus sinnvoll ist. Sollte sich dies ergeben, wäre zur Vergabe zusätzlicher Bauleistungsleistungen ggf. ein weiteres Vergabeverfahren nach VOF durchzuführen.

## 2. Erwartete Kostenentwicklung

### a) Kosten gemäß aktueller Kostenermittlung

Gemäß aktuellem Stand der vom gebäudeplanenden Architekten am 05.11.2015 zusammengefassten Kostenkontrollliste beläuft sich die erwartete Kostenentwicklung (Kostengruppen 200 – 700) auf EUR 320.699.889,20 (brutto). Dieses Zahlenwerk berücksichtigt eine Bauzeitverlängerung lediglich bis 01/2017. Es setzt sich zusammen aus den unterschiedlichen Kostenermittlungsständen gemäß DIN 276

1. der Kostenfeststellung für bereits aufgewendete Kosten,

2. dem Kostenanschlag für bereits dem Grunde und der Höhe nach beauftragte oder offene Nachtragsleistungen,

3. der Kostenprognose (Bewertung der Kosten auf den Zeitpunkt der Fertigstellung) und

4. den Kostenrisiken (Bewertung von Unwägbarkeiten und Unsicherheiten bei den Kostenermittlungen).

b) Kostenentwicklung unter Berücksichtigung der erwarteten Bauzeitverlängerung

Auf Anraten der beteiligten sachverständigen Berater wurde aufgrund der nach Erstellung der Kostenkontrollliste durch Kündigung des Fachplaners Technische Ausrüstung eingetretenen Projektsituation und der erwarteten Bauzeitverlängerung bis zum 3. Quartal 2018 aufgrund der bekannten Bauablaufstörungen das Zahlenwerk zu der erwarteten Kostenentwicklung im Bereich der Kostenrisiken sowie Kosten für Bauzeitverlängerung angepasst. Die erwartete Kostenentwicklung beläuft sich danach gemäß nachstehender Aufstellung auf eine Summe von EUR 404 Mio. brutto.

Unter Berücksichtigung aller derzeit bekannten Kostenrisiken wird für die Gesamtkostenentwicklung ein Korridor von EUR 404 Mio. bis 460 Mio. brutto prognostiziert. Dies entspricht gegenüber dem bisher genehmigten Budget von EUR 287,8 Mio. einer Erhöhung um 40 % bzw. um 60 %. Entsprechend den vorstehenden Ausführungen ist mit weiterführenden Aussagen zu Kosten und Terminen unter Einbeziehung der Ergebnisse der Sanierungsplanung des neuen Fachplaners für Technische Ausrüstung frühestens im 3. Quartal 2016 zu rechnen. Im Einzelnen stellt sich das vorstehend aufgezeigte Zahlenwerk gemäß Kostenbericht des Projektsteuerers Zarinfar vom 30.11.2015 wie folgt dar (der gesamte Bericht ist in der **Anlage 2 (Beschlussvorlage 0264/2016 nicht öffentlich!)** zu finden):

**Kostengruppen 200 – 600**

Hauptaufträge:	175 Mio. € brutto
Nachträge beauftragt:	20 Mio. € brutto
Nachträge offen:	46 Mio. € brutto
<u>Bauzeitverlängerung bis zur Spielzeit 2018/2019</u>	<u>61 Mio. € brutto</u>
Erwartete Kostenentwicklung KG 200-600:	<b>302 Mio. € brutto</b>

**Kostengruppe 700**

Hauptaufträge inkl. Nachträge beauftragt:	50 Mio. € brutto
Nachträge offen	14 Mio. € brutto
<u>Bauzeitverlängerung bis zur Spielzeit 2018/2019</u>	<u>38 Mio. € brutto</u>
Erwartete Kostenentwicklung KG 700:	<b>102 Mio. € brutto</b>

**Zwischensumme** **404 Mio. € brutto**

**Kostenrisiken/Prognose:**

15 – 40 % von (302 Mio. € - 160 Mio. €) 21 bis 56 Mio. € brutto

**Korridor erwartete Gesamtkostenentwicklung: 404 bis 460 Mio. € brutto**

(Erhöhung gegenüber dem bisher genehmigten Gesamtbudget um 40 % bzw. um 60 %)

c) Baubetriebliche Prüfung der erwarteten Kostenentwicklung

Das vorstehend dargestellte Zahlenwerk zur Entwicklung der Gesamtkosten unter Berücksichtigung der bekannten Bauablaufstörungen wurde auf Veranlassung der Bühnen durch den Projektsteuerer Zarinfar zusammengestellt und in baubetrieblicher Hinsicht von dem Ingenieurbüro Kuhne Kattenbusch Hennig BauConsult GmbH, Herrn Prof. Kattenbusch, geprüft und

bestätigt. Der Prüfbericht des Büros KKP ist in der **Anlage 3 (Beschlussvorlage 0264/2016 nicht öffentlich!)** beigefügt.

d) Aktueller Stand der eingegangenen Verpflichtungen

Durch die bisher eingegangenen Verpflichtungen ist das vom Rat zuletzt mit dem Beschluss vom 10.09.2015 auf EUR 287,8 Mio. erhöhte Budget praktisch vollständig aufgebraucht. Der Stand der eingegangenen Verpflichtungen betrug am 23.12.2015 insgesamt EUR 286,58 Mio. Damit können weitere Verpflichtungen auch kleineren Umfangs nur mit einer Erhöhung des bisherigen Budgets eingegangen werden.

### 3. Anstehende Verhandlungen mit Projektbeteiligten

Zur Fortführung und Vollendung des Bauvorhabens Sanierung Bühnen Köln sind mit den am Projekt beteiligten rd. 170 Firmen Verhandlungen wegen Bauzeitverlängerung sowie Abwicklung des gestörten Bauablaufes zu führen.

Durch die Verlängerung der Bauzeit entfällt zwar nicht die Leistungsverpflichtung der beauftragten Unternehmen. Die Vergütungen können jedoch je nach Einzelfall anzupassen sein (§ 2 Abs. 5 VOB/B). Außerdem müssen die Auftragnehmer in vielen Gewerken ihre Leistungen vorübergehend unterbrechen und zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufnehmen. Hierdurch kann Stillstands Aufwand entstehen. Entsprechendes gilt für die beauftragten Planer. Über etwaigen Zusatzaufwand und zur Eingrenzung diesbezüglicher Ansprüche der Projektbeteiligten sind kurzfristig Verhandlungen zu führen, in denen ggf. weitere Verpflichtungen einzugehen sind. Im Zuge dieser Verhandlungen kann sich die Hinzuziehung von Sachverständigen für Baubetrieb als sinnvoll herausstellen, die dann ggf. veranlasst werden soll.

Im Rahmen der anstehenden Verhandlungen ist ferner im Einzelfall abzuwägen, ob zum Zwecke der Kostenreduzierung eine Vertragsbeendigung mit späterer Neuausschreibung vorzunehmen ist. Mit dem Blickwinkel auf bereits angefangene Bauleistungen sowie kurz vor der Vollendung stehende Gewerke (insbesondere der Bühnentechnik) ist aus technischen sowie auch Gründen der Einheitlichkeit der Gewährleistung ggf. zu entscheiden, in welcher Weise diese Gewerke kurzfristig fertiggestellt und bereits in Betrieb genommen werden können.

### 4. Geltendmachung von Ansprüchen gegen Baubeteiligte im Zusammenhang mit den eingetretenen Bauablaufstörungen

Soweit wegen der eingetretenen Bauablaufstörungen Ansprüche gegen Projektbeteiligte bestehen können, sollen diese mit allem Nachdruck verfolgt werden. Hierzu wurde ein strukturiertes Forderungsmanagementsystem entwickelt und initiiert, das geeignet ist, die außerordentliche Vielzahl der Einzelansprüche zu dokumentieren, einzuordnen und zu bewerten. Das Forderungsmanagementsystem wurde bereits über die beratenden Rechtsanwälte in der für das Gesamtprojekt verwendeten internetbasierten Projektplattform Awaro eingerichtet und wird als Instrument zur Aufarbeitung und Verfolgung der bestehenden Forderungen eingesetzt, um sodann die Ansprüche konsequent zu verfolgen.

Im Zuge der Bewertung und Durchsetzung von Ansprüchen des Bauherrn wurde bereits die projektbezogene BauRisk-All-in-One-Versicherung in Anspruch genommen.

Des Weiteren werden Ansprüche des Bauherrn wegen bestehender Mängel von Werkleistungen gegenüber nachbesserungsverpflichteten Baubeteiligten mit dem Ziel der Mängelbeseitigung verfolgt. Soweit Baubeteiligte infolge dieser Anspruchsverfolgung entstandene Mängel vor Ort beseitigen werden, können zusätzliche Kosten für Schadensbeseitigungen vermieden werden.

Wenn Ansprüche gegen am Projekt beteiligte Unternehmen oder gegen Versicherungen mit Erfolg durchgesetzt werden können, kann hierdurch insoweit ein Schaden zu Lasten des Bauherrn vermieden und damit letztlich die Gesamtkostenerhöhung zumindest reduziert werden.

In welcher Höhe Ansprüche durchzusetzen sind, wird allerdings erfahrungsgemäß vielfach erst nach Abschluss gerichtlicher Verfahren feststehen. Da die Aufarbeitung der Forderungen noch erheblichen Einsatz erfordert, sind Prognosen hierzu zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

Da die Abarbeitung sämtlicher Mängelansprüche einen erheblichen zusätzlichen Projektleistungs- und Projektsteuerungsaufwand auslöst, wird zu prüfen sein, ob dieser Aufwand intern oder extern zu leisten ist. Erforderlichenfalls sind ferner zur Klärung von Einzelfragen Sachverständige (entweder als beauftragte Gutachter oder in gerichtlichen selbständigen Beweisverfahren) hinzuzuziehen.

## **5. Wirkungen für die wirtschaftliche Entwicklung der Bühnen**

In der wirtschaftlichen Gesamtbetrachtung ist zu berücksichtigen, dass neben der Kostenerhöhung, die während der Projektausführung zu einem höheren Liquiditätsbedarf und damit zur Notwendigkeit einer Erhöhung des Gesamtbudgets führt, folgende günstige Effekte für die wirtschaftliche Entwicklung der Bühnen entstehen:

Soweit Ansprüche gegen Baubeteiligte mit Erfolg durchgesetzt werden können, wird dies die Projektkosten nachträglich reduzieren. Soweit sich diese Ansprüche gegen Planungs- und Bauleitungsbeteiligte richten, sind diese über die projektbezogene BauRisk-All-in-One-Versicherung abgesichert. Da die Aufarbeitung der Ansprüche noch ansteht und deren Durchsetzung ggf. den Abschluss zeitlich schwer einschätzbarer gerichtlicher Verfahren erfordert, können diese Effekte bei der Ermittlung des Liquiditätsbedarfs für das Projekt noch nicht berücksichtigt werden.

Einen erheblichen günstigen Einfluss auf die langfristige wirtschaftliche Entwicklung der Bühnen hat des Weiteren der Umstand, dass die Finanzierungszinsen seit dem Ratsbeschluss 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 ausgehend von einem Zinssatz von 4,5 % p.a. ermittelt. In der aktuellen Niedrigzinsphase ist jedoch von einem deutlich günstigeren Zinssatz auszugehen. Die Neuberechnung der finanziellen Auswirkungen des Projekts unter diesem Gesichtspunkt wird von den Wirtschaftsprüfern und Steuerberatern mit Unterstützung eines externen Finanzierungsberatungsbüros durchgeführt. Die aus der Projektfinanzierung resultierenden Zinslasten erhöhen den Betriebskostenzuschuss aus dem städtischen Haushalt an die Bühnen. Die günstigere Zinsbelastung wird sich somit in künftigen Haushaltsperioden auf diesen Zuschuss auswirken.

## **6. Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit**

Mit Beschluss gemäß Beschlussvorschlag dieser Vorlage wird die Handlungsfähigkeit des Bauherrn zur Fortführung und Vollendung des Bauvorhabens Sanierung Bühnen Köln aufrechterhalten und das Projekt mit dem Ziel einer möglichst zügigen Wiedereröffnung der Bühnen am Offenbachplatz bei gleichzeitig größtmöglicher Eingrenzung der durch die eingetretenen Bauablaufstörungen entstehenden Kostenerhöhung vorangebracht. Zugleich wird die Grundlage geschaffen, um alle im Zusammenhang mit den aufgetretenen Mängeln entstandenen Ansprüche gegen Projektbeteiligte und Versicherungen mit Nachdruck zu verfolgen. Da das bisher genehmigte Budget aktuell bereits praktisch aufgebraucht ist, ist eine kurzfristige Beschlussfassung unverzichtbar.

## BEGRÜNDUNG DER ALTERNATIVE

Eine denkbare Alternative zu der vorstehend beschriebenen Weiterführung des Projektes der Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz könnte ein Stopp der gesamten Bauausführung (mit Ausnahme der weit fortgeschrittenen Bühnentechnikwerke) bis zum Abschluss der Sanierungsplanung einschließlich der Neuerstellung der Kosten- und Terminplanung sein. Nach Vorlage der neu erstellten Kosten- und Terminplanung wäre sodann über die Fortsetzung des Projekts und die erforderliche Budgetanpassung zu entscheiden. Auch nach dieser Alternative wäre das Gesamtbudget freilich bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu erhöhen, da die Kosten für die Sanierungsplanung im Budget noch nicht enthalten sind.

Eine Entscheidung mit diesem Inhalt ist in der Beschlussalternative formuliert. Der in Nummer 1 dieser Beschlussalternative enthaltene Betrag der Budgeterhöhung beruht auf folgender Prognose, deren Konkretisierung allerdings erst im Zuge der bei angenommener Ausführung der Beschlussalternative neu zu erstellenden Kosten- und Terminplanung möglich ist:

- Kosten für die Sicherung des bereits gebauten Bestands (insbesondere der Bühnentechnik)
- Abschlüsse der Verhandlungen mit den Auftragnehmern, resultierend aus Bauzeitverschiebungen und Nachträgen
- Planerhonorare (Kostengruppe 700)
- Berater- und Sachverständigenkosten
- laufender Bauunterhalt.

Der zum jetzigen Zeitpunkt zu beschließende Budgeterhöhungsbetrag wäre zwar zunächst geringer als bei einer Fortsetzung der Bauausführung. Ein Bauausführungsstopp im Sinne dieser Alternative wäre aber mit folgenden Nachteilen und damit letztendlich mit einer zurzeit nicht kalkulierbaren zusätzlichen Kostenerhöhung verbunden:

Es ist davon auszugehen, dass praktisch alle bestehenden und noch nicht vollständig ausgeführten Bauaufträge zu beenden wären. Hierdurch würden Forderungen der bauausführenden Unternehmen auf Zahlung des entgangenen Gewinns für die bisher bereits beauftragten, aber noch nicht ausgeführten Bauleistungen ausgelöst. Nach der Vorlage der Sanierungsplanung wären sodann insgesamt Neuvergaben unter Anwendung des Vergaberechts durchzuführen. Sowohl durch die Beendigung der bestehenden Bauverträge als auch durch deren Neuvergabe würden weitere Kostenerhöhungen entstehen, deren Umfang heute nicht absehbar ist.

Auf der Baustelle wäre des Weiteren eine Interimssicherung zu schaffen, um die bereits vorhandenen Bauteile und Anlagen vor Beschädigungen zu schützen. Dies würde weitere nicht unerhebliche Kosten auslösen.

Die vollständige Einstellung der Bauausführung würde im Vergleich zu dem vorstehend beschriebenen Vorgehen ferner eine weitere zeitliche Verzögerung der Gesamtfertigstellung hervorrufen, deren Dauer heute noch nicht absehbar ist. Dementsprechend würde sich die Interimsnutzung anderer Spielstätten durch die Bühnen um einen heute noch nicht absehbaren Zeitraum verlängern.

Das verlängerte Interim würde schließlich entsprechend höhere Interimskosten hervorrufen, die heute hinsichtlich der Dauer des Interims noch nicht bezifferbar sind. Pro Spielzeit ist mit Interimskosten in Höhe von EUR 10 Mio. brutto zu rechnen.

Unter Berücksichtigung aller Unwägbarkeiten erscheint daher insgesamt das vorgeschlagene Vorgehen einer zügigen Durchführung der Sanierungsplanung bei möglichst kosten- und zeit-schonender Fortsetzung der Bauausführung in denjenigen Bereichen, die von der Sanierungsplanung nicht betroffen sind, gemäß dem vorstehend an erster Stelle formulierten Beschlussvorschlag als einzig sinnvoller Weg, das Projekt zum Ziel zu führen.

## **ANLAGEN**

1 – 11-Punkte-Plan

2 – Kostenbericht - erwartete Gesamtkostenentwicklung Sanierung Bühnen Köln (Verfasser: Zarinfar GmbH) - **Beschlussvorlage 0264/2016 nicht öffentlich!**

3 – Stellungnahme zum „Kostenbericht – erwartete Gesamtkostenentwicklung der Zarinfar GmbH beim Bauvorhaben Sanierung Bühnen Köln“ (Verfasser: Kuhne Kattenbusch Hennig BauConsult GmbH) - **Beschlussvorlage 0264/2016 nicht öffentlich!**