Anlage 2

HECKER
WERNER
HIMMELREICH
RECHTSANWÄLTE

Präsentation im Rahmen des Marktsondierungsverfahrens
Neubau der Bühnenwerkstätten

Ort: HECKER WERNER HIMMELREICH, Sachsenring 69, 50677 Köln
Datum: 21.03.2018, 10.00 Uhr
Teilnehmer: Siehe anliegende Teilnehmerliste

Herr Rechtsanwalt Poschen begrüßt die Teilnehmer. Er weist darauf hin, dass es sich um eine Informationsveranstaltung zur Markterkundung für den Neubau und die Vermietung von Werkstätten der Bühnen Köln handelt. Die Veranstaltung dient also nicht bereits einer konkreten Vergabe, sondern vielmehr der Vorbereitung eines EU-weiten Vergabeverfahrens. Die Bühnen Köln wollen über ihre Planungen informieren. Außerdem will der Auftraggeber, die Bühnen Köln, Informationen über die Marktsituation und das Marktgeschehen erhalten.

Herr Rechtsanwalt Poschen bittet um die Angabe von E-Mail-Adressen in der Teilnehmerliste. An die Teilnehmer sollen per E-Mail die Präsentation sowie eine Fragenliste mit Fragen der Bühnen versendet werden.

Herr Streitberger betont, dass der Dialog mit den Teilnehmern im Rahmen der heutigen Veranstaltung wichtig sei. Herr Streitberger weist nochmals darauf hin, dass die heutige Veranstaltung nicht Teil eines Vergabeverfahrens ist. Herr Streitberger teilt mit, dass Fragen von Seiten der Interessenten in den nächsten zwei Wochen bis zum 06.04.2018 noch gestellt werden können.

Herr Streitberger führt sodann die vorbereitete Präsentation vor.

Herr Streitberger erläutert, dass sich das anzubietende Objekt im Stadtgebiet von Köln oder in der näheren Umgebung befinden soll. Vorstellbar sei etwa einen Entfernung von 5 km zur Stadtgrenze bei einer guten verkehrlichen Anbindung. Ein Problem sei, dass die Fahrten von Mitarbeitern der Bühnen außerhalb des Stadtgebiets als Dienstreisen zu behandeln seien.

Nach der Vorstellung der Bühnen soll ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von zehn Jahren zzgl. zwei Optionen von jeweils fünf Jahren abgeschlossen werden. Der Mietzins soll indexiert werden. Möglich ist ein Mieterausbau oder Vermieterausbau. Dies ist noch nicht

entschieden. Entsprechendes gilt für Bauunterhaltung und Pflege. Herr Streitberger weist darauf hin, dass ein erheblicher Maschinenpark einzurichten ist. Die Bezugsfertigkeit ist für Oktober 2020 vorgesehen.

Für die Bühnen ist es gleich, ob das Projekt im Rahmen einer Entwicklung durchgeführt wird oder aus einem bereits vorhandenen Bestand angeboten werden kann.

Rechtsanwalt Poschen trägt sodann die Frage 1) der anliegenden Fragenliste vor. Hierzu wird sodann folgendes erörtert:

Es wird eine Fläche von ca. 9.000 m² BGF benötigt. Die Grundstücksfläche muss daher insgesamt ca. 10.000-15.000 m² betragen.

Aus dem Teilnehmerkreis wird um die Mitteilung einiger Maße gebeten, z.B. nach dem in der Präsentation erwähnten Beispiel aus Hamburg.

Es wird gefragt, ob Lagerflächen benötigt werden. Herr Streitberger erläutert, dass zu den Bühnen auch Lager und Fundi gehören. Gegenstand der Anmietung hier seien jedoch nur die Werkstätten ohne Lager und Fundi. Ob sich in der Nähe zu dem Objekt Lagerflächen befinden, sei jedenfalls kein Beurteilungskriterium.

Es wird nach den Nutzungszeiten gefragt. Hierzu erläutert Herr Streitberger, dass das Objekt werktags von 6.00 bis 22:00 Uhr genutzt werden muss, nicht aber sonntags.

Herr Streitberger erläutert auf die entsprechende Frage, dass eine bauplanungsrechtliche Ausweisung als GE ausreicht. Eine Ausweisung als GI ist nicht erforderlich. Es dürfte sich aber nicht um ein eingeschränktes GE handeln.

Aus dem Teilnehmerkreis wird um Angaben zu Flächen der Außenanlagen gebeten.

Aus dem Teilnehmerkreis wird ferner um grobe Mitteilung zu den erwarteten Mietzinshöhen gebeten. Herr Streitberger teilt mit, dass eine Zahl nicht genannt werden könne. Der Mietzins soll als Zuschlagskriterium nach vorläufiger Bewertung jedoch etwa bei 40 % liegen und nicht etwa mit einem deutlich höheren Anteil bewertet werden.

Ein Teilnehmer weist darauf hin, dass die Bauzeit recht kurz ist. Mögliche Probleme mit der Dauer des Baugenehmigungsverfahrens werden angesprochen. Herr Streitberger teilt mit, dass die Dauer des Baugenehmigungsverfahrens mit sechs Monaten einkalkuliert sei.

Gefragt wird, ob der Abriss einer bisherigen Bebauung vorab möglich sei. Herr Streitberger teilt mit, dass dies im Risiko des Auftragnehmers geschehen müsse.

Gefragt wird, ob ein Standort in einer Immobilienreihe möglich sei. Herr Streitberger erläutert, dass eine Alleinstellung ideal sei. Jedenfalls muss die Anlieferung funktionieren. Grundsätzlich sei jedoch auch eine Positionierung in einer Immobilienreihe möglich.

Erläutert wird, dass sich Hebezeuge in der Schlosserei und der Montagehalle befinden werden.

Herr Fischer (Bühnen Köln) erläutert, dass mit der Ausschreibung ein sehr präzises Anforderungsprofil bekannt gegeben werde, das aber notwendigerweise grundstücksneutral formuliert ist.

Es wird gefragt, wann das Grundstück gesichert sein müsse. Herr Streitberger erläutert, dass dies bereits im Teilnahmewettbewerb nachgewiesen werden müsse. Hierzu reiche es nicht aus, dass dargelegt werde, dass ein Grundstück auf dem Markt sei, aber noch im Wettbewerb. Der konkrete Zugriff auf das Grundstück, z.B. durch einen Optionsvertrag, müsse gewährleistet sein.

Aus dem Teilnehmerkreis wird gefragt, welche Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss untergebracht werden können. Dies kann der Malersaal sein, der sich beispielsweise über der Schreinerwerkstatt befinden kann. In diesem Fall ist ein großer Aufzug notwendig.

Zur Mieter-Vermieter-Schnittstelle erläutert Herr Streitberger, dass sowohl ein Vermieter- als auch in Mieterausbau möglich sei. Dies müsse im Prozess nach dem Teilnahmewettbewerb entschieden werden.

Ein Teilnehmer weist darauf hin, dass normalerweise ein Mietvertrag mit einer exakten Planung als Anlage abgeschlossen werde. Hier solle jedoch erst der Mietvertrag abgeschlossen werden. Im Anschluss daran solle erst die Planung erstellt werden. Herr Rechtsanwalt Schu erläutert, dass die Baubeschreibung recht konkret gefasst werde. Die finale Möblierung könne hingegen nicht vorgegeben werden. Herr Streitberger erläutert, dass für das Planungskonzept, das im Zuge des Vergabeverfahrens abgefordert werde, ein Honorar gezahlt werden solle. Sollten im Nachhinein nach Vertragsschluss Abweichungen notwendig werden, werde hierfür ein Anpassungsautomatismus vereinbart.

Ein Teilnehmer weist darauf hin, dass problematisch vor allem die Haustechnik sei. Herr Streitberger erläutert, dass diese teilweise vom Grundriss abhänge, z.B. sei eine Sprinkleranlage möglicherweise in Abhängigkeit vom Grundriss nicht erforderlich.

Von den Teilnehmern werden Informationen z.B. über Lacke erbeten. Zur Prüfung des Brandschutzes sei es notwendig, Informationen über brennbare Materialien zu erhalten. Herr Streitberger teilt mit, dass dies im Anforderungsraumbuch präzise beschrieben werde.

Vorgeschlagen wird, dass der Brandschützer bereits bei der Gestaltung der Ausschreibungsunterlagen beteiligt werden soll. Ein Teilnehmer prognostiziert, dass Sprinkleranlagen in jedem Fall erforderlich werden.

Herr Streitberger teilt mit, dass die Bühnen eine Bruttomiete zahlen werden und als Umsatzsteuerschädling zu behandeln seien.

Herr Streitberger erläutert, dass die Bühnenwerkstätten ca. 40 bis 50 Mitarbeiter haben. Eine Kantine werde nicht benötigt. Die notwendigen Nebenflächen werden im Anforderungsprofil beschrieben.

Zur Beleuchtung der Malerwerkstatt ist keine Glasfront erforderlich. Es reicht ein normaler Fensteranteil. Gut wäre beispielsweise auch ein Shed-Dach.

Herr Fischer (Bühnen Köln) teilt mit, dass ein Betriebskonzept mitgeliefert werden solle.

Herr Streitberger fasst zusammen, dass die vielen Fragen ein deutliches Interesse an dem zu erteilenden Auftrag erkennen lassen. Er kommt zu dem Schluss, dass die Ausschreibung gestartet werden kann.

Rechtsanwalt Poschen trägt die Frage 2) der Fragenliste vor.

Aus dem Teilnehmerkreis wird darauf hingewiesen, dass wohl noch keiner der Teilnehmer eine Bühnenwerkstatt gebaut habe und dies nicht als Referenz gefordert werden könne.

Rechtsanwalt Schu fragt danach, ob ein Double- oder Triple-Net-Mietvertrag bevorzugt werde. Aus dem Teilnehmerkreis wird geantwortet, dass das Facility Management, die Unterhaltung usw. aus Sicht der Investoren lieber vom Mieter übernommen werden solle. Ansonsten sei dies jedoch eine Frage des Preises.

Herr Streitberger bedankt sich für die Teilnahme. Er stellt fest, dass es einen ausreichenden Markt für das beabsichtigte Vergabeverfahren gibt.

gez. Dr. Norbert Reuber
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Fragen an die Interessenten

- **Fragen zum Grundstück**
  - Sind Sie Eigentümer geeigneter Grundstücke im Kölner Stadtgebiet oder könnten Sie anderweitig die Verfügbarkeit im Auftragsfall über derartige Grundstücke sicherstellen?
  - Sind die Grundstücke nach heutigem Stand planungs- und baurechtlich geeignet?
  - Sind die Grundstücke ohne besondere Risiken (Gründung/Altlasten)?

- **Ggf.: Fragen zum bereits bestehenden Gebäude**
  - Die benötigten Mietflächen müssen voraussichtlich nicht zwingend durch Errichtung eines Neubaus geschaffen werden. Verfügen Sie über ein Bestandsgebäude?
  - Welches Ausmaß würden die erforderlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen voraussichtlich haben?
  - Welche spezifischen Schwierigkeiten und Herausforderungen sehen Sie hinsichtlich des Umbaus bzw. der Modernisierung von Bestandsgebäuden in diesem Kontext?

- **Fragen zum Interessenten**
  - Sind Sie Entwickler oder Bestandshalter?
  - Über welche Erfahrung verfügen Sie in der Umsetzung derartiger Projekte und welche Referenzen haben Sie?

- **Fragen zum Projekt**
  - Halten sie das vorgestellte Projekt für marktfähig?
  - Halten sie den angestrebten Zeitrahmen für realistisch?
  - Wie bewerten sie die angestrebte Laufzeit des Mietvertrages?
  - Wie bewerten sie die baulichen Besonderheiten des Projektes in Bezug auf ihre Auswirkung auf die Miete, hier speziell die Übernahme aller nutzerspezifischen Einbauten wie Kräne, Züge etc. durch den Vermieter?
  - Sehen sie Hindernisse, die von einer Beteiligung am Verfahren abhalten könnten?
  - Haben Sie Anregungen zum Projekt oder zum Verfahren?

(Informationen und Fragen für Interessenten) 15.03.2018

Information für die Interessenten und Teilnehmer an der Informationsveranstaltung am 21.03.2018, 10:00 Uhr – Markterkundung Errichtung und Vermietung Werkstätten der Bühnen der Stadt Köln

- Vorstellung des Projektes mit Material der Machbarkeitsstudie
    - Funktionen
    - Anforderungen
    - Größen (Gebäude ca. 8.950 m², Grundstücksgröße ca. 10.000 bis 15.000 m²)
    - Erläuterung der Zusammenhänge zwischen den Spielstätten und den Werkstätten

- Erläuterung von Besonderheiten des Projektes (baulich)
    - Nutzerspezifische Einbauten wie Kräne/Züge/Lackierkabine
    - Lichtführung Malersaal
    - Montagesaal

- Vorstellung der Lagekriterien
    - Verkehrliche Anbindung an das Straßennetz geeignet für LKW-Sattelzüge ohne zeitliche Einschränkung
    - Verbindung zum Offenbachplatz
    - Bedeutung ÖPNV
    - Vollständig erschlossen (hier insbesondere: Strom, Internet ausreichend ausgebaut)

- Erläuterung der Rahmenbedingungen des Mietvertrages
    - Zeitliche Bindung mit Optionen (10 Jahre plus zweimal 5 Jahre)
    - Anpassungen des Mietzinses über den zeitlichen Verlauf (Indizierung)
    - Regelung von Reinigung, Pflege, Instandhaltung, Reparatur (hier insbesondere die Reaktionszeit bei betriebsnotwendigen Installationen)

- Darstellung des gedachten Zeitrahmens
    - Ausschreibung
    - Auswertung
    - Vergabe
    - Planung und Genehmigung
    - Erstellung
    - Übergabe