

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Ausschreibung eines Mietvertrages für den Bezug eines Neubaus für Bühnenwerkstätten

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln	15.05.2018
Finanzausschuss	04.06.2018
Rat	07.06.2018

Beschluss:

1. Der Rat beauftragt die Bühnen Köln, einen Mietvertrag für den Bezug eines Neubaus für Bühnenwerkstätten zum 01.10.2020 mit der Laufzeit von zehn Jahren zuzüglich zwei Optionen von jeweils fünf Jahren auszuschreiben. Die Ausschreibung ist von den Bühnen selbständig unter Begleitung des Vergabebeamten durchzuführen und sorgfältig zu dokumentieren. Das Ausschreibungsergebnis ist mit dem Entwurf des Mietvertrages dem Betriebsausschuss Bühnen zur Entscheidung vorzulegen.
2. Mit Vorlage des Mietvertrages sind die Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen darzustellen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

<input type="checkbox"/> Ja, investiv	Investitionsauszahlungen	_____€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ 0%
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam	Aufwendungen für die Maßnahme	<u>i.R. BKZ</u> _____€
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja _____ 0%

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:

Der Rat der Stadt Köln hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 19.12.2017 beauftragt ‚...für den Neubau der Bühnenwerkstätten eine Markterkundung als Voraussetzung zur Ausschreibung eines Mietvertrages für den Neubau eines Werkstattgebäudes im Stadtgebiet von Köln durchzuführen. Das Ergebnis der Marktuntersuchung ist baldmöglichst vorzulegen, damit der Rat auf dieser Grundlage die Ausschreibung eines Mietvertrages beschließen kann.‘

Zu Beginn des Jahres 2018 wurden mit der begleitenden Kanzlei und in Abstimmung mit dem Vergabebeamten die Form und die notwendigen Inhalte für die europaweite Bekanntmachung einer solchen Markterkundung geklärt. Dabei wurde von der Kanzlei darauf hingewiesen, dass eine ausschließlich auf das Stadtgebiet von Köln beschränkte Ausschreibung nicht sicher diskriminierungsfrei im Sinne des europäischen Vergaberechts sei. Die Veröffentlichung wurde deshalb an diesem Punkt vorsichtig in Bezug auf Standorte in der näheren Umgebung geöffnet. Dabei ist das Kriterium ‚Entfernung zum Offenbachplatz‘ maßgebend. Die Veröffentlichung erfolgte dann im Europäischen Amtsblatt am 03.03.2018 unter der Rubrik ‚Bauleistung – 97053-2018‘ sowie auf der Vergabepattform der Stadt Köln. Parallel zu dieser Veröffentlichung wurden 30 bekannte und grundsätzlich qualifizierte Unternehmen per e-mail auf die Veröffentlichung hingewiesen.

Kern der durchgeführten Markterkundung war eine Informationsveranstaltung am 21.03.2018 in den Räumen der begleitenden Kanzlei. Zu dieser Informationsveranstaltung erschienen 16 Teilnehmer von zwölf Unternehmen. Anhand einer Präsentation wurden die möglichen Investoren über die spezifischen Anforderungen eines Werkstattgebäudes für die Bühnen und über die geplanten Rahmenbedingungen, wie z.B. Vergabekriterien (u.a. ÖPNV-Anbindung, Entfernung zum Offenbachplatz), Laufzeit und Optionen eines Mietvertrages, gewünschter Einzugstermin, Vermieter- oder Mieterausbau, etc. informiert. Die Präsentation liegt dieser Vorlage als **Anlage 1** bei.

In einer intensiven Aussprache über das Projekt konnten alle Fragen der möglichen Investoren geklärt werden. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass keine der von den Bühnen an das Projekt formu-

lierten Erwartungen im Präsentationstermin als unrealistisch zurückgewiesen wurde. Von Seiten der möglichen Investoren wurde auf das Zeitrisko des Baugenehmigungsverfahrens und auf die damit - in gewisser Weise zusammenhängende - Notwendigkeit einer frühzeitigen Beteiligung des Brandschutzes an der Planung hingewiesen. Wenn diese Risiken frühzeitig einbezogen werden, gilt der angestrebte Einzugstermin als erreichbar. Auch die angestrebte Mietvertragsdauer von zehn Jahren plus zwei Optionen zu je fünf Jahren wurde nicht problematisiert. Das Protokoll der Informationsveranstaltung liegt dieser Vorlage (aus Datenschutzgründen ohne Teilnehmerliste) als **Anlage 2** bei.

Den möglichen Investoren wurde nach der Informationsveranstaltung noch bis zum 09.04.2018 Gelegenheit gegeben, sich zu dem Vorhaben zu äußern. Bis zu diesem Termin gingen noch vier Schreiben möglicher Investoren ein, in denen aber nicht zu den Details des Verfahrens Stellung genommen wurde, sondern das grundsätzliche Interesse an einer Ausschreibung betont wurde, bzw. in einem Fall angekündigt wurde, sich nicht an der Ausschreibung zu beteiligen, da kein geeignetes Grundstück zur Verfügung steht.

Als Resümee bleibt festzuhalten, dass ein entsprechender Markt in Köln und der näheren Region existiert und dass deshalb die Ausschreibung eines entsprechenden Mietvertrages eine realistische Perspektive für den Bezug eines neuen Werkstattgebäudes der Bühnen Ende 2020 bietet.

In der Mittelfristplanung des Wirtschaftsplanes der Bühnen für die Spielzeit 2017/18 ist auf Basis einer qualifizierten Schätzung und einer vorliegenden Marktindikation ein entsprechender Betrag für die Miete der Bühnenwerkstätten vorgesehen.