

Vorlage Nr.: V1598/17
Datum: 22. Februar 2017

Vorlage

Beratungsfolge

Dienstberatung des Oberbürgermeisters		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Kultur und Tourismus		nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen und Liegenschaften		nicht öffentlich	beratend (federführend)
Stadtrat		öffentlich	beschließend

Zuständig: GB Kultur und Tourismus

Gegenstand:

Gesellschafterdarlehen an die Kommunale Immobilien Dresden GmbH & Co. KG

Beschlussvorschlag:

1. Der Kommunalen Immobilien Dresden GmbH & Co. KG (KID) wird zur Sicherung ihrer Liquidität und des Gesellschaftszweckes aufgrund der beim Projekt Sanierung Kulturpalast eingetretenen Mehrkosten ein Gesellschafterdarlehen der Landeshauptstadt Dresden in Höhe von bis zu 3.500.000 Euro gewährt. Die Inanspruchnahme des Gesellschafterdarlehens erfolgt nach terminlichem Erfordernis, welches die KID im Voraus anzuzeigen und nachzuweisen hat.
2. Nach Abschluss der Sanierung des Kulturpalastes wird dem Stadtrat ein Deckungsvorschlag zur Umwandlung des in Anspruch genommenen Gesellschafterdarlehens in eine Kapitaleinlage zur Beschlussfassung unterbreitet.
3. Das Rechnungsprüfungsamt wird mit der Prüfung der Gesamtausgaben nach Abschluss der Baumaßnahme und Vorliegen der Schlussrechnung beauftragt.

bereits gefasste Beschlüsse:

V1474/16

aufzuhebende Beschlüsse:**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:****Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:

Projekt/PSP-Element:

Gesellschafterdarlehen

Kostenart:

Investitionszeitraum/-jahr:

Einmalige Einzahlungen/Jahr:

Einmalige Auszahlungen/Jahr:

Laufende Einzahlungen/jährlich:

Laufende Auszahlungen/jährlich:

Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO Doppik
(einschließlich Abschreibungen):**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:

Produkt:

Kostenart:

Einmaliger Ertrag/Jahr:

Einmaliger Aufwand/Jahr:

Laufender Ertrag/jährlich:

Laufender Aufwand/jährlich:

Außerordentlicher Ertrag/Jahr:

Außerordentlicher Aufwand/Jahr:

Deckungsnachweis:

PSP-Element:

60.100.6120.002 (Liquiditätsreserve)

Kostenart:

89910000

Werte der Anlagenbuchhaltung:

Buchwert:

Verkehrswert:

Bemerkungen:

Begründung:**Sachlage**

Bereits im November 2016 sah sich die Geschäftsführung der KID gezwungen, dem Gesellschafter Landeshauptstadt Dresden die Notwendigkeit einer Budgeterhöhung für das Projekt Umbau und Sanierung Kulturpalast anzuzeigen. Ursache waren Mehrmengen und Unschärfen in der Planung, Maßnahmen auf Grund öffentlich/rechtlicher Anforderungen, Terminsicherungsmaß-

nahmen sowie zusätzliche pauschale Risikozuschläge durch die beteiligten Planungsbüros. Für die realistische Bewertung der Kostensituation wurden hierzu durch den Projektsteuerer Drees & Sommer alle wesentlichen Akteure im Projekt im Oktober aufgefordert, die zu erwartenden Mehrkosten zu beziffern und mögliche Risiken zu bewerten. Diese Daten wurden dann zusätzlich durch den Projektsteuerer einer Einschätzung unterzogen und bildeten im Ergebnis die Grundlage für die Anhebung des Budgetrahmens um 6.912.126 Euro (vgl. hierzu Begründung und Anlage 1 zur Vorlage V1474/16). Der Stadtrat bewilligte mit seinem Beschluss vom 15./16. Dezember 2016 die Nachfinanzierung in dieser Höhe.

Die KID hat auf dieser Grundlage bis zum 8. Februar 2017 entsprechend der baulichen Notwendigkeiten und nach Prüfung und Bestätigung durch die Planungsbüros Nachträge in Höhe von 4.487.191 Euro bestätigt. Damit stehen für weitere Beauftragungen noch 2.424.935 Euro zur Verfügung.

Mit dem 13. Kostenbericht des Objektplaners gmp Architekten an den Projektsteuerer Drees & Sommer vom 27. Januar 2017 wurde deutlich, dass die im Oktober 2016 durch die Planungsbüros eingeschätzten Risiken eingetreten sind und deren Bewertung deutlich zu gering angesetzt war. Zum 8. Februar 2017 liegen dem Projektsteuerer offene Nachträge und Entscheidungsvorlagen in einem Gesamtvolumen von 5.698.186 Euro vor (siehe Tabelle 1). Auch wenn die Prüfung sowohl der Anspruchsberechtigung als auch der jeweiligen Höhe noch aussteht, geht die Geschäftsführung der KID davon aus, dass das zur Verfügung stehende Budget bis zur Fertigstellung der Baumaßnahmen nicht ausreichend ist.

KG	Budget gem. Stadtratbeschluss 16.12.2016	beauftragter Leistungsumfang (inkl. Nachträge/ Umlagen)	offener Leistungsumfang (inkl. ungeprüfte Nachträge/ EVs)	Delta Budget - Kosten
Baukosten - KG300	4.385.961 €	3.438.264 €	3.665.427 €	- 2.717.730 €
TGA - KG400	1.469.201 €	833.632 €	893.341 €	- 257.772 €
Planung - KG700	1.056.964 €	215.295 €	1.139.418 €	- 297.749 €
Gesamtkosten	6.912.126 €	4.487.191 €	5.698.186 €	- 3.273.250 €

Tabelle 1

Die wesentlichen Abweichungen ergeben sich in den Baukosten der Kostengruppe 300. Die Ursachen der Abweichungen liegen laut Planer in nicht zuvor erkennbaren Nachträgen aus Baumständen, in erhöhten Maßnahmen zur Sicherstellung der Inbetriebnahmen und in Kostenerhöhungen zwischen Mehrkostenanzeigen und eingereichten Nachträgen.

Für den Ausbau Saal, der Herkuleskeule sowie der Foyerbereiche wurden im Oktober 2016 die vorliegenden Mehrkostenanzeigen und noch zu erwartende Änderungen durch den Architekten mit 2.438.313 Euro prognostiziert. Tatsächlich wurden bis zum Stichtag 8. Februar 2017 bereits 1.412.227 Euro beauftragt. Weitere noch ungeprüfte Nachträge in Höhe von 1.925.767 Euro liegen bereits vor.

Die wesentlichen sich neu ergebenden Mehrkosten sind in der nachfolgenden Tabelle 2 dargestellt. Über die bekannten Nachträge hinaus wurden durch den Projektsteuerer und die Planungsbüros die vorläufigen Risikoeinschätzungen in den einzelnen Leistungsbereichen angeho-

Leistung	Mehrkosten [Euro]	Risikoeinschätzung [Euro]
Baustelleneinrichtung und Abfallmanagement	66.683	352.804
Rohbaurestleistungen	91.998	58.279
Gerüstbauarbeiten/Fassaden/Dach	181.867	
Ausbau Saal/Herkuleskeule/Foyer	899.681	1.144.311
Trockenbau	461.021	129.565
Estrich/Bodenbelag	139.566	111.465
Schlosser/Tischler	516.744	319.470
Putz- und Malerarbeiten	313.050	67.500
Fernmeldetechnik	49.164	206.300
Heizung/Sanitär	111.667	130.500
Kältetechnik/Lüftung	-	327.895
Elektro	100.606	183.000
Feuerlöschtechnik	-	227.500
Gebäudeleittechnik	10.674	100.000
Planungsleistung	297.749	303.344
Sonstiges	32.780	-
GESAMT	3.273.250	3.661.933

Tabelle 2

Um den weiteren Bauablauf nicht zu gefährden, beabsichtigt die Geschäftsführung der KID, die noch offenen Leistungen bis zur Fertigstellung des Gesamtprojektes zu beauftragen. Hierzu ist die nochmalige Erweiterung des Budgetrahmens mindestens in Höhe der bekannten Nachträge zwingend erforderlich. Entsprechend der durch den Projektsteuerer vorgelegten und durch die Geschäftsführung der KID bewerteten vorläufigen Kostenprognose können die erneuten Mehrkosten 6.935.183 Euro (Summe Mehrkosten und Risikoeinschätzung Tabelle 2) bis zu 7,3 Mio. Euro (einschließlich eines weiteren vom Planer empfohlenen Risikoaufschlages) betragen.

Die Geschäftsführung der KID hat die Situation zum Kenntnistand gemäß Tabelle 1 im Aufsichtsrat der Gesellschaft am 9. Februar 2017 dargelegt. (Eine Risikoquantifizierung lag noch nicht vor.) Es folgten Schreiben des Geschäftsführers und des Aufsichtsratsvorsitzenden der KID vom 10. Februar 2017 an den Oberbürgermeister (siehe Anlage), welche den Fraktionsvorsitzenden mit Schreiben des Oberbürgermeisters vom 13. Februar 2017 übermittelt wurden. Eine Presseinformation der Landeshauptstadt erfolgte am gleichen Tag.

Finanzierungsvorschlag

In der Dienstberatung des Oberbürgermeisters am 14. Februar 2017 wurde anhand der Sachlage festgelegt, dem Stadtrat mittels Eilvorlage eine zusätzliche Finanzierung der KID in Höhe der unmittelbar zu beauftragenden Nachträge vorzuschlagen. Demnach gewährt die Landeshauptstadt Dresden der KID ein Gesellschafterdarlehen in Höhe von bis zu 3.500.000 Euro aus der städtischen Liquiditätsreserve. Die Inanspruchnahme des Gesellschafterdarlehens erfolgt in Abhängigkeit vom Liquiditätsbedarf auf Abforderung und Nachweis der KID (Beschlusspunkt 1). Die Verzinsung des Gesellschafterdarlehens erfolgt zu marktüblichen Konditionen.

Das Gesellschafterdarlehen muss im Laufe des Jahres 2017 zur endgültigen Finanzierung der entstehenden Mehrkosten aus der Sanierung des Kulturpalastes in eine Kapitaleinlage der Landeshauptstadt Dresden an die KID umgewandelt werden. Hierfür wird dem Stadtrat ein Deckungsvorschlag zur Beschlussfassung unterbreitet (Beschlusspunkt 2). Sollten auf der Grundlage des städtischen Jahresabschlusses 2016 oder des Finanzzwischenberichtes 2017 keine Deckungsquellen für eine Umwandlung des Gesellschafterdarlehens in eine Kapitaleinlage zur Verfügung stehen, müssten investive Mittelumverteilungen oder (partielle) Haushaltssperren für den genannten Zweck in Betracht gezogen werden.

zusätzliche Steuerungs- und Prüfmaßnahmen

Durch die KID wurden bereits in der Vergangenheit Defizite in der Bauüberwachung durch Bestellung von zusätzlichem Fachpersonal kompensiert. So wurde die Bauleitung vor Ort durch zwei erfahrene Projektleiter ab Juli bzw. Oktober 2016 verstärkt. Ab Dezember 2016 wurde ferner die Terminplanung durch einen weiteren Mitarbeiter unterstützt und mit der Inbetriebnahmeplanung der Projektsteuerer beauftragt.

Die Kostenüberwachung des Projektes obliegt in erster Instanz dem beauftragten Objektplaner gmp Architekten. Der Projektsteuerer Drees & Sommer überwacht diese wiederum im Auftrag des Bauherren KID. Die KID hat nunmehr zusätzlich die STESAD GmbH beauftragt, die Überwachung der Kosten zu unterstützen, um somit die Kontrolle von Mehrkostenentwicklungen im unmittelbaren Zugriff zu haben.

Die KID bereitet sich weiterhin derzeit mit juristischem Beistand auf Schadensersatzforderungen gegenüber bauausführenden Gesellschaften und Planungsbüros vor. Aussagen, ob derartige Forderungen tatsächlich geltend gemacht werden oder ob im weiteren Fortgang mit Zahlungen zu rechnen ist, können zum gegenwärtigen Zeitpunkt jedoch noch nicht verlässlich getroffen werden.

Der Prüfauftrag an das Rechnungsprüfungsamt gemäß Beschlusspunkt 3 dient in erster Linie dazu, die aktuelle Sachlage unabhängig und gründlich aufzuarbeiten und die Landeshauptstadt in die Lage zu versetzen, zusätzliche (und möglicherweise juristisch verwertbare) Erkenntnisse zu den Vorgängen im Projekt zu gewinnen und daraus Rückschlüsse für zukünftige Bauvorhaben zu ziehen.

Anlagenverzeichnis:

Anlage: Schreiben Geschäftsführer und Vorsitzender Aufsichtsrat vom 10. Februar 2017