

ERGÄNZUNG DER UNTERLAGEN

TOP	3
Titel	Sanierung des Hauptgebäudes der IHK Köln – Aktueller Stand
Vortragende	Ulf Reichardt Thomas Lange

Warum auf der Tagesordnung?

Die Vollversammlung hat am 25.04.2017 beschlossen, das Gebäude „Unter Sachsenhausen“ für maximal 40 Mio. Euro zu sanieren. Nach Abschluss der Ausschreibung der GU-Leistung steht fest, dass die beschlossene Sanierung mit den gesetzten budgetären Rahmenbedingungen von 40 Mio. Euro nicht realisierbar ist. Die durchschnittlich gestiegenen Preise für Bauleistungen und die angesetzten GU-Zuschläge würden zu Mehrkosten führen, die den gesetzten Budgetrahmen sprengen würden. Die Vollversammlung muss daher über die weiteren Schritte entscheiden.

Sachverhalt:

Im Folgenden sind die wichtigsten Meilensteine des Sanierungsprojektes zusammengestellt.

1. Zur Entwicklung des Sanierungsprojektes

- 25.04.2017** Beschluss der Vollversammlung, die Modernisierung des IHK-Hauptgebäudes „Unter Sachsenhausen 10-26, 50667 Köln“ entsprechend der in der Sitzung vorgelegten „40 Mio. Euro-Variante“ durchzuführen sowie Beauftragung des Hauptamts, diese Variante zu realisieren.
- 19.09.2017** Die Vollversammlung beschließt, mit der Baudurchführung einen Generalunternehmer zu beauftragen. Zugleich nimmt sie in Abänderung des Beschlusses vom 25.04.2017 zur Kenntnis, dass es mit der Beauftragung eines Generalunternehmers zu einer Verschiebung der Baudurchführung kommen wird.
- 03.12.2018** Beginn der ersten Stufe des Teilnahmewettbewerbs des Vergabeverfahrens für den Generalunternehmer durch Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen über die e-Vergabepattform und Veröffentlichung im EU-Amtsblatt.
- 03.01.2019** Ende der ersten Stufe des Teilnahmewettbewerbs mit Fristablauf zur Einreichung von Teilnahmeanträgen.
Insgesamt vier Unternehmen haben ihre Teilnahmeanträge eingereicht.
- 03.02.2019** Die für die zweite Stufe der Ausschreibung notwendige Planung wird vom Bauherrn in den von der Vollversammlung formulierten Rahmenbedingungen „in time“, „in budget“ und „in quality“ vorgelegt. Alle im Planungsverfahren

aufgetretenen Kostensteigerungen sind durch Einsparungen vollständig kompensiert. Die Baureserve ist unangetastet.

- 04.02.2019** Beginn der zweiten Stufe des Vergabeverfahrens (Angebotsphase)
- 04.04.2019** Ende der zweiten Stufe des Vergabeverfahrens mit Fristablauf zur Einreichung von Angeboten. Zwei Unternehmen haben ein Angebot eingereicht. Beide Angebote liegen deutlich über der der Ausschreibung zugrunde gelegten Kostenobergrenze von 22,3 Mio. Euro.
- 12.04.2019** Aufklärungsgespräche mit beiden Bietern
- 29.04.2019** Verhandlungsgespräch mit Bieter eins
- 06.05.2019** Verhandlungsgespräch mit Bieter zwei
- 16.05.2019** Aufforderung an die Bieter, verbesserte Angebote abzugeben.
- 14.06.2019** Ende der Frist zur Abgabe der Zweit-Angebote.
Nur noch ein Bieter hat ein zweites Angebot eingereicht. Es lautet auf 39,2 Mio. Euro und übersteigt die von der Vollversammlung beschlossene Kostenobergrenze von 22,3 Mio. Euro um 16,9 Mio. Euro. Die Gesamtsumme des für das Sanierungsprojekt zur Verfügung gestellten 40 Mio. Euro würde sich damit auf 56,9 Mio. Euro erhöhen.

2. Zur Empfehlung des Präsidiums der IHK Köln

Das Präsidium hat das weitere Vorgehen in zwei Sitzungen beraten.

2.1 Präsidiumssitzung 06.06.2019

Das Präsidium hat in seiner Sitzung vom 06.06.2019 intensiv über das weitere Vorgehen beraten. Zu diesem Zeitpunkt war die Frist zur zweiten Angebotsabgabe (14.06.2019) noch nicht abgelaufen. Da jedoch beide zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Angebote über der Kostenobergrenze lagen, wurden bereits vorab mögliche Optionen des weiteren Vorgehens beraten. Hierzu zählten die folgenden sieben Optionen:

- **Fortführung der Sanierung mit der bestehenden Planung**
 - 1) Budgeterhöhung
 - 2) Wiederholung der Vergabe mit Einzelvergabe
 - 3) Reduzierung des Bausolls im laufenden Verfahren
- **4) Fortführung der Sanierung mit einer neuen Planung und sukzessiver Sanierung über einen langen Zeitraum**
- **Verkauf des Objekts**
 - 5) Sale-and-lease-back
 - 6) Neubau eines Gebäudes auf der „Grünen Wiese“ und Verkauf des Bestandsobjekts
 - 7) Dauerhafte Anmietung und Verkauf des Bestandsobjekts

Nach Abwägung der Pro- und Kontra-Argumente aller sieben vorgestellten Optionen hat das Präsidium beschlossen, nur die Optionen „Budgeterhöhung“ und „Dauerhafte Anmietung und Verkauf des Bestandsobjekts“ in die engere Wahl zu ziehen. Im Rahmen der Anmietoption wurden unterschiedliche Unterfälle diskutiert. Insbesondere wurde betont, die Möglichkeit eines Ankaufsrechts zu verhandeln.

2.2 Außerordentliche Präsidiumssitzung 27.06.2019

In einer für den 27.06.2019 anberaumten Sondersitzung des Präsidiums ist das Präsidium nach erneuter Abwägung aller Argumente zu der Einschätzung gekommen, dass die Entwicklung der Marktpreise die geplante Sanierung des Hauptgebäudes der IHK Köln am Börsenplatz unter Berücksichtigung der am 25.04.2017 festgeschriebenen Rahmenbedingungen unmöglich macht.

Die Angebotspreise für die ausgeschriebenen Bauleistungen lägen dem vorliegenden Angebot zufolge um rund 17 Mio. Euro über dem geplanten Kostenrahmen von insgesamt 40 Mio. Euro.

Das Präsidium empfiehlt deshalb nach ausführlicher Beratung aller Optionen, den Sanierungsplan aufzugeben. Das teilweise denkmalgeschützte und sanierungsbedürftige Gebäude der IHK rechtfertigt von seiner Substanz und seinem Wert her derart hohe Investitionen nicht. Räumliche Flexibilisierung und weitere Anforderungen an die zukünftige Ausrichtung von Büroräumen sind in dem vorhandenen Gebäude nicht realisierbar. Eine Sanierung des bestehenden Gebäudes „Unter Sachsenhausen 10-26“ würde bei einem Gesamtbudget von 56,9 Mio. Euro keinen vertretbaren Mehrwert bieten.

Bereits im Rahmen der Entscheidung zwischen der 40 Mio. Euro-Variante und der 47 Mio. Euro-Variante sei darauf hingewiesen worden, dass die 40 Mio. Euro-Variante eine vergleichsweise einfache Sanierung und keine Modernisierung sei. Die Vollversammlung habe sich im Jahr 2017 zwar für die Sanierung des Bestandsgebäudes entschieden, allerdings nicht „um jeden Preis“, sondern mit einer klaren Kostenobergrenze von maximal 40 Mio. Euro. Da nach Vorliegen des GU-Angebots nun aber 56,9 Mio. Euro aufzuwenden wären, sei es folgerichtig und konsequent, die Sanierung unter Berücksichtigung der im Jahr 2017 aus gutem Grund gesetzten Obergrenze zu stoppen und andere Optionen zu finden.

Nach Abwägung aller Argumente kommt das Präsidium daher zu der Empfehlung, den Sanierungsbeschluss aufzuheben. Dies hat zur Folge, dass die Erneuerungs- und Instandhaltungsrücklage aufzulösen oder in einen anderen Zweck umzuwidmen ist. Das Präsidium kann sich Modelle wie einen Verkauf des Gebäudes und die Anmietung von Flächen an einem anderen Standort innerhalb der Stadtgrenzen vorstellen. Ebenso solle in die Überlegungen einbezogen werden, ein anzumietendes Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt zu erwerben und im Vorfeld ein Ankaufsrecht zu verhandeln. Das Präsidium favorisiert, für das Standardgeschäft der IHK Köln Büroräume zu finden und für größere Veranstaltungen weitere Räume fallweise anzumieten. Bis zum Zeitpunkt der Anmietung sollte das Gebäude „Unter Sachsenhausen“ weiter betrieben und die aus Sicht des Brandschutzes zwingend erforderlichen Maßnahmen zur Ertüchtigung umgesetzt werden.

Das Präsidium empfiehlt der Vollversammlung der IHK Köln, in ihrer Sitzung am 09.07.2019 die folgenden Beschlüsse zu fassen:

BESCHLUSSVORSCHLAG

- B**
- a) Die Vollversammlung der IHK Köln hebt den Beschluss vom 25.04.2017 über die Modernisierung des IHK-Hauptgebäudes „Unter Sachsenhausen 10-26“, 50667 Köln, über ein Volumen von 40 Mio. Euro, auf. Ferner beschließt die Vollversammlung, das Modernisierungsvorhaben nicht weiter zu verfolgen.
 - b) Die Vollversammlung der IHK Köln hebt den Beschluss vom 25.04.2017 über die Wirtschaftssatzung der IHK Köln – Bauwirtschaftsplan – in Höhe von 38.606.668,37 Euro, auf.
 - c) Die Vollversammlung der IHK Köln beschließt, die Erneuerungs- und Instandhaltungsrücklage in Höhe von 29.260.599,81 Euro (Stand 30.06.2019) vorläufig bestehen zu lassen. Aus dieser Rücklage werden noch Entnahmen für die Auflösung der Anlagen im Bau in Höhe von 1.956.479,80 Euro und für zwingend notwendige Reparaturaufwendungen am Standort „Unter Sachsenhausen 10-26“ erfolgen.
Nach der erneuten Bewertung der Wirtschaftlichkeit von möglichen Alternativen zur Sanierung wird die Vollversammlung über die weitere Verwendung der Rücklage baldmöglichst beschließen.

- B**
- Die Vollversammlung der IHK Köln beschließt, die Immobilie „Unter Sachsenhausen 10-26“ zu veräußern und beauftragt das Hauptamt, eine alternative Immobilie zu finden. Diese Immobilie:
- sollte innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Köln liegen und
 - es sollte sich um eine Immobilie handeln, in der das Standardgeschäft der IHK Köln durchgeführt werden kann.
 - Zudem sollte – im Falle der temporären Miete – ein Ankaufsrecht für diese Immobilie verhandelt werden. Alternativ sollte auch die Möglichkeit des Erwerbs einer Immobilie geprüft werden.

Im Sinne einer umfassenden und für Sie zufriedenstellenden Information freuen wir uns über Ihre Fragen im Vorfeld der Sitzung.

→ Weitergehende Informationen zu diesem Tagesordnungspunkt gibt gerne:
Ulf Reichardt,