

Neubau der Staatsoperette und des Theaters Junge Generation in der Landeshauptstadt Dresden

Die Baumaßnahme wurde deutlich teurer als ursprünglich geplant. Statt rd. 96,9 Mio. € muss nunmehr mit Gesamtkosten von brutto rd. 112,8 Mio. € gerechnet werden. Trotz der Mehrkosten wurden 1.215 m² weniger gebaut als ursprünglich geplant. Insgesamt stiegen die Kosten/m² um rd. 25 %.

1 Prüfungsgegenstand

- Der SRH hat die Große kommunale Baumaßnahme der Landeshauptstadt Dresden „KKM - Kraftwerk Mitte“ mit den Teilobjekten Neubau der Staatsoperette mit 700 Plätzen und des Schauspielhauses des Theaters Junge Generation mit 350 Plätzen geprüft. Dazu gehören auf dem Gelände des Kraftwerks Mitte die Sanierung der früheren Maschinenhalle sowie der Einbau der Puppenbühne und des Studiotheaters mit jeweils 125 Plätzen. Außerdem wurden die Sanierung und Umnutzung eines Gebäudes zur Unterbringung der Intendanz sowie der Neubau der Werkstätten in Dresden-Cotta im Rahmen der Maßnahme baubegleitend geprüft.



KKM - Kraftwerk Mitte; © SRH

- Träger der Einrichtungen ist die Landeshauptstadt Dresden. Die Umsetzung der Bauvorhaben erfolgte erst durch die Stadtentwicklungs- und -sanierungsgesellschaft Dresden mbH (STESAD) und ab 06.09.2013 durch die Kommunale Immobilien Dresden GmbH & Co. KG (KID), die auch die Betreuung übernimmt.
- Die geplante Investitionssumme betrug gemäß Stadtratsvorlage V2369/13 vom 03.07.2013 rd. 96,9 Mio. € inkl. Ausstattung. Die Sanierung der Maschinenhalle wurde im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau Ost“ mit rd. 6,67 Mio. € gefördert.



KKM - Kraftwerk Mitte; © www.kraftwerk-mitte-dresden.de

- 4 Ein Bauunternehmen wurde nach Durchführung eines öffentlichen Vergabeverfahrens in Form eines „Wettbewerblichen Dialogs“ am 10.09.2013 als Generalübernehmer mit allen Planungs- und Bauleistungen für die Errichtung des Bauvorhabens beauftragt. Baubeginn war am 14.04.2014. Die Inbetriebnahme erfolgte im Dezember 2016.

2 Prüfungsergebnisse

2.1 Standort und Flächenentwicklung

- 5 Der Dresdner Stadtrat bestätigte nach Vergleichen bereits 2008 den Standort des ehemaligen Kraftwerks Mitte für die künftigen gemeinsamen Spielstätten. Mit der Realisierung der Baumaßnahme werden die bisher über das ganze Stadtgebiet verteilten Spielstätten an einem zentralen innerstädtischen Standort zusammengeführt.
- 6 Der Wettiner Platz befindet sich westlich der inneren Altstadt von Dresden in der sog. Wilsdruffer Vorstadt. Durch die unmittelbare Nähe zur Hochschule für Musik „Carl Maria von Weber“, zur Semperoper und zu weiteren Spiel- und Kulturstätten wird ein zentral gelegener Kulturcluster geformt.
- 7 Das endgültige Angebot des späteren Generalübernehmers sah eine Auslagerung der Werkstattflächen mit einer Gesamtnutzfläche von rd. 2.500 m² nach Dresden-Cotta vor. Die langfristige Wirtschaftlichkeit der Verlagerung ist nicht belegt. Durch die Errichtung der Werkstätten am Standort Dresden-Cotta blieb die Möglichkeit, Spiel- und Werkstätten an einem Ort zu konzentrieren, ungenutzt.
- 8 Die geplanten Programmflächen für Staatsoperette Dresden, Theater Junge Generation und gemeinsame Werkstätten betragen lt. Vorgabe der Ausschreibungsunterlagen 17.366 m² (NF 1-6). Letztlich ausgeführt wurden nur 16.151 m² (NF 1-6). Die Flächeneinsparung beträgt 1.215 m². Dazu trug u. a. auch die im Rahmen des wettbewerblichen Dialogs den Bietern zugestandene pauschale Reduzierung der geforderten Flächen um bis zu 5 % bei.

Wirtschaftlichkeit der Werkstätten in Dresden-Cotta nicht belegt

Möglichkeit der Zusammenführung der Spiel- und Werkstätten an einem Ort nicht genutzt



Neubau Werkstätten in Dresden-Cotta; © SRH

2.2 Vergabe

- 9 Gemäß Stadtratsvorlage V0541/10 und Stellungnahme der STESAD vom 21.01.2011 lagen bereits 2009 die kompletten Ausschreibungsunterlagen sowie detaillierte und plausible Kostenermittlungen analog Entwurfsplanung durch das Büro A vor.
- 10 Ein wettbewerblicher Dialog durfte nur dann ausgeführt werden, wenn der Auftraggeber objektiv nicht in der Lage war, die technischen Mittel anzugeben, mit denen seine Ziele erfüllt werden konnten. Da bereits 2009 eine Bauunterlage mit der Detaillierungstiefe einer Entwurfsplanung vorlag, waren die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung des wettbewerblichen Dialogs 2012 nicht gegeben.

Voraussetzungen zur Durchführung des wettbewerblichen Dialogs lagen nicht vor

- 11 Die mit dem Vergabeverfahren beauftragte STESAD hätte stattdessen ein offenes bzw. nichtoffenes Verfahren einleiten müssen.
- 12 Der nach dem wettbewerblichen Dialog geschlossene Generalübernehmervertrag (Pauschalpreisvertrag mit einem funktionalen Leistungssoll) basiert auf einer erweiterten Vorplanung. Der noch wenig detaillierte Planungsstand, der die Basis der Beauftragung war, beinhaltetete noch zahlreiche erhebliche Kostenrisiken.
- 13 So ließen die Anlagen zum Generalübernehmervertrag Erhöhungen der Vergütung des Auftragnehmers im siebenstelligen Bereich erwarten (Bsp.: Ausgleichspodium für Drehscheibe mit netto 1.020.000 € oder die sog. „44-Punkte-Liste“ über netto rd. 276.000 €).
- 14 Der Generalübernehmer wurde nicht durch die STESAD, die den wettbewerblichen Dialog durchgeführt hat, sondern die KID beauftragt.
- 15 Der Bauauftrag wurde deshalb freihändig durch die KID vergeben.

Generalübernehmervertrag basierte auf einer erweiterten Vorplanung

Der Bauauftrag wurde freihändig durch die KID vergeben

2.3 Kosten

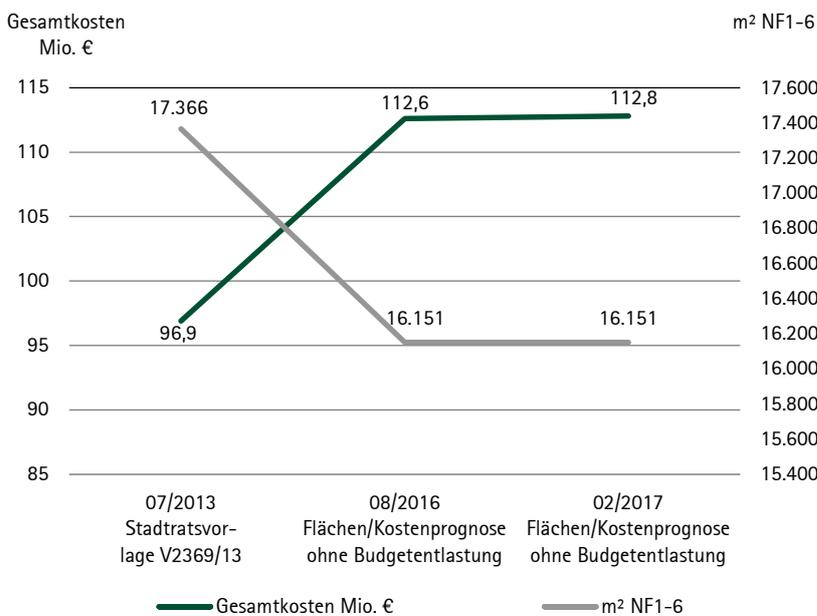
- 16 Bei der Gesamtmaßnahme „KKM – Kraftwerk Mitte“ wird die im Stadtratsbeschluss aufgeführte Bruttosumme von rd. 96,9 Mio. € durch die prognostizierten Gesamtkosten i. H. v. rd. 112,8 Mio. € (Stand Februar 2017) deutlich überschritten.
- 17 Kosten von insgesamt rd. 1,4 Mio. €, die der Baumaßnahme zugeordnet werden können, wie bspw. für Planungsleistungen oder die Altlastenbeseitigung, wurden von der Landeshauptstadt bzw. der DREWAG – Stadtwerke Dresden GmbH übernommen. Sie wirken als Budgetentlastungen bei der KID und erhöhen die Gesamtkosten auf brutto rd. 112,8 Mio. €.

Die Gesamtkosten sind von 96,9 auf 112,8 Mio. € gestiegen

2.4 Kosten- und Flächenentwicklung

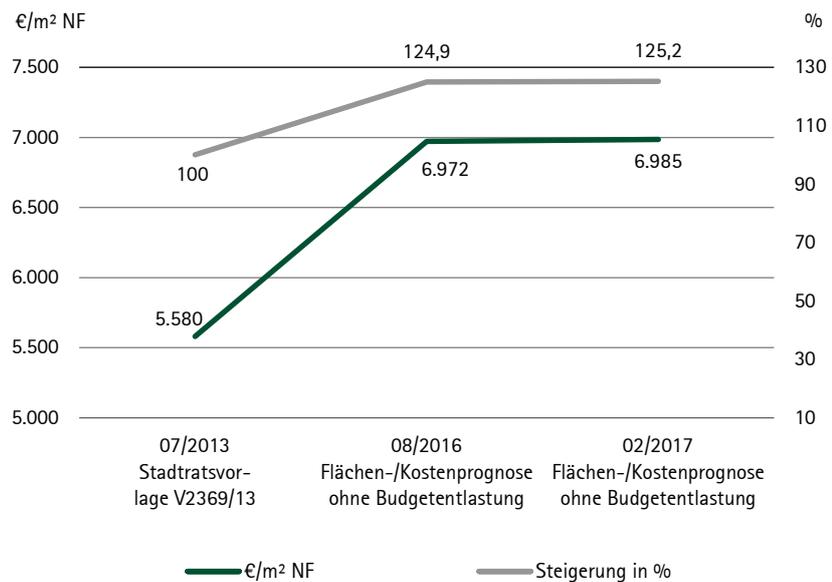
- 18 Die realisierte Nutzfläche wurde im Planungsverlauf um 1.215 m² reduziert. Gleichzeitig kam es zu einem Anstieg der Bruttogesamtkosten.

Entwicklung der Bruttogesamtkosten und der Nutzflächen



- 19 Beide Entwicklungen zusammen betrachtet, führen zu einer Steigerung der Gesamtkosten/Nutzfläche um 25 %.

Entwicklung der Kosten-/Flächenkennwerte (Gesamtkosten brutto/Nutzfläche)



3 Stellungnahme der Stadt

- 20 In ihrer Stellungnahme vom 09.02.2017 verwies die Landeshauptstadt Dresden darauf, dass im Gesamtkostenbudget gemäß Stadtratsbeschluss V2369/13 (rd. 96,9 Mio. €) bereits ein Vorsteuerabzug von rd. 3,4 Mio. € enthalten sei. Sie gehe dabei heute von einem Ausgangswert von brutto 100,3 Mio. € aus. Insofern sei die Vorlage an den Stadtrat unvollständig gewesen.
- 21 Die Stadt wies im Zusammenhang mit dem durchgeführten wettbewerblichen Dialog darauf hin, dass sie im Vorfeld zum geplanten Vergabeverfahren ein umfangreiches rechtliches Gutachten beauftragt habe. Insofern sei sie in ihrer Vorgehensweise bestätigt worden.
- 22 Eine freihändige Vergabe durch die KID liege danach nicht vor.
- 23 Die Stadt Dresden vertritt die Auffassung, es sei unerheblich, ob die STESAD oder die KID den Zuschlag erteilt habe.

4 Schlussbemerkung

- 24 Der SRH stellt fest, dass der Stadtrat mit der Stadtratsvorlage V2369/13 über Baukosten i. H. v. 96,9 Mio. € brutto informiert worden ist. Die von der Stadt nunmehr vorgetragenen Baukosten i. H. v. 100,3 Mio. € brutto sind weder den Tabellenwerken noch dem Wortlaut der Vorlage zu entnehmen. Vielmehr wird der in der Stadtratsvorlage angewendete Wert auch von im Prüfungsverfahren übergebenen Unterlagen der KID gestützt, die deutlich ausweisen, dass der Betrag von 96,9 Mio. € ohne jegliche Vorsteuer errechnet wurde.
- 25 Der SRH geht daher weiterhin von einem Ausgangswert von 96,9 Mio. € aus. Soweit die Stadt dennoch an dem Ausgangswert von 100,3 Mio. € festhält, weist der SRH darauf hin, dass in diesem Fall der Stadtrat unvollständig informiert worden sei.
- 26 Der SRH hält an verbleibenden Budgetentlastungen i. H. v. 1,4 Mio. € fest. Im Ergebnis hat die Stadt die Auffassung des SRH im Abschlussgespräch nicht mehr bestritten.

- 27 Der SRH geht weiter davon aus, dass es sich bei der Beauftragung des Generalübernehmers um eine freihändige Vergabe durch die KID handelt, da der Zuschlag nicht durch die in der Bekanntmachung genannte Vergabestelle (STESAD), sondern von einer anderen Stelle (KID) erteilt wurde. Das Vergaberecht fordert formal Identität von vergebender und zuschlagender Stelle.