

**1. Ausführliche Erläuterungen zu Variante 4:
Sanierung der Bestandsgebäude mit Optimierung der Bühnentechnik und der Betriebsabläufe, ohne Produktionszentrum, produzierende Ballettkompanie und Orchesterprobensaal am Offenbachplatz (Anlage 3 der Vorlage 4007/2009)
– Beantwortung der Frage von Frau Brunn im Betriebsausschuss Bühnen**

Diese Unterlage erläutert, wie die Sanierungskosten zur Variante 4 ermittelt wurden.

Es ist hierbei zu berücksichtigen, dass Bausteine wie der Neubau eines externen Produktionszentrums sowie die Errichtung eines externen Ballettprobezentrums, die nicht mehr Gegenstand der Diskussion sind und auch in der zweistufigen Sanierungsvariante (s. Beschlussvorlage, Seite 8) entfallen, hier noch enthalten sind.

Die angenommenen Baukosten der beiden Sanierungsvarianten am Offenbachplatz, 257,5 Mio. Euro und 258,5 Mio. Euro, sind im Wesentlichen gleich. Die Mehrkosten der zweistufigen Lösung sind aufgrund einer zweiten Baustelleneinrichtung kalkuliert worden.

Eine konkrete Planung sowie ein Raum- und Funktionsprogramm können dieser Variante derzeit nicht zugrundegelegt werden. Bei Umsetzung dieser Variante sind ein neues Raumprogramm und eine neue Planung erforderlich.

Gemäß Aufgabenstellung des Oberbürgermeisters vom 07.07.2009 wird diese Variante erneut untersucht. Hierbei werden die Annahmen auf der Basis der aktuellen Projektkenntnis getroffen.

Rahmenbedingungen

Die Baukosten für eine Sanierung der Bestandsgebäude und die mit einer Optimierung der Bühnentechnik und der Betriebsabläufe verbundenen notwendigen Neubauanteile werden, soweit derzeit einzuschätzen, kalkuliert.

Das Raum- und Funktionsprogramm für alle erforderlichen Hauptnutzflächen, welches für die Optimierung der Betriebsabläufe erarbeitet wurde und mit Ratsbeschluss vom 08.11.07 zur Grundlage der weiteren Planungen wurde, wird bei dieser Betrachtung im Umfang angesetzt. Dies bedeutet auch, dass in dieser Variante eine komplette Erneuerung der Haus- und Bühnentechnik enthalten ist. Bei Umsetzung dieser Variante müsste das Raum- und Funktionsprogramm jedoch zunächst vollständig überarbeitet werden, um auf die Gegebenheiten der Bestandsgebäude eingehen zu können.

Zur Umsetzung dieser Variante müssten vor Ort Neubauanteile unter der Platzfläche vor dem Schauspielhaus sowie anstelle des heutigen Gastronomiepavillons errichtet werden. Am Standort des Gastronomiepavillons könnte ein neues städtebauliches Signal gesetzt werden. Hierfür wäre jedoch ein neuer Realisierungswettbewerb auf der Grundlage neuer Auslobungsunterlagen erforderlich. Aufgrund denkmalpflegerischer Belange ist in Verbindung mit dem Gebäudeensemble ein Baukörper mit einer ähnlichen Kubatur wie der heutige Gastronomiepavillon denkbar.

Als externe Bausteine müssen das Produktionszentrum mit zwei Probebühnen, das Ballettprobenzentrum für eine produzierende Ballettkompanie sowie der Orchesterprobensaal berücksichtigt werden, die aufgrund der räumlichen Enge und aus Kostengründen nicht vor Ort kalkuliert werden.

Mit Spielzeitbeginn 2010/2011 werden das Opernhaus und das Schauspielhaus in der Interimsspielstätte spielen.

Zur besseren Beurteilung der Variante wurden die Grundstückskosten für Neubauten von PZ und Ballettzentrum an einem anderen Standort so realistisch wie derzeit möglich in die Berechnungen einkalkuliert.

Die Preise werden auf der Basis von Kubaturkennwerten für die aufgeführten Bausteine ermittelt, sie können mit der Tiefe und Genauigkeit einer Kostenschätzung auf der Basis einer fundierten Planung nicht verglichen werden. Die Kennwerte basieren auf dem Baukostenindex II/2009, Preissteigerungen können heute nicht benannt werden, sind aber je nach konjunktureller Lage und Bauzeit bis zu 10 % möglich. Die Preise und die Zeitschiene wurden auf der Basis von gewerkeweiser Vergabe kalkuliert. Sofern nicht anders erwähnt, handelt es sich bei den genannten Zahlen um Bruttozahlen.

1. Herstellkosten Offenbachplatz

ca. 257.495.469 €

Die kalkulierten Herstellungskosten für die Variante 4 werden unter folgenden Prämissen ermittelt:

Der Sanierungsumfang des Opernhauses wird bezüglich der Kosten und Bauzeiten annähernd analog zu Variante 2 kalkuliert.

Im bestehenden Schauspielhaus werden neben der Erneuerung der Haus- und Bühnentechnik eine Verbesserung der Anlieferungssituation und der Raumakustik des Zuschauersaals, eine Optimierung bzw. Verkleinerung des Zuschauersaals mit möglichem Entfall des Oberrangs sowie eine Verbesserung der Portalzone Grundlage für weiterführende Planungen sein.

Zur Umsetzung der gewünschten Optimierungen wird der Umfang des Raum- und Funktionsprogramms zur Ermittlung des räumlichen Überhangs (an Flächen und Kubaturen) außerhalb der Bestandsgebäude herangezogen. Neben den extern betrachteten Nutzungen müssten dann Neubauanteile vor Ort untergebracht werden, deren Größenordnung sich derzeit auf ca. 53.000 m³ beläuft.

Die auf der Basis dieser Voraussetzungen ermittelten Einzelkosten können der Kostenschätzung in Anlage 1 entnommen werden. Diese Kostenschätzung endet unter Berücksichtigung der o. g. Prämissen mit Bruttobaukosten von 257.495.469 € am Offenbachplatz.

2. Verlorene Kosten aus der bisherigen Planung

ca. 3.500.000 €

Bei Weiterverfolgung dieser Version sind über die genannten Herstellungskosten hinaus Anteile der bisher für das Projekt (seit Beschlussfassung 2006) verauslagten

Wettbewerbs- und Planungskosten von ca. 3.500.000 € als verlorene Kosten in die Kalkulation der Herstellkosten einzubeziehen.

3. Herstellkosten Interim

ca. 2.750.000 €

Die Kosten für die baulichen Maßnahmen zur Herrichtung der Interimsspielstätten betragen 2.750.000 €

4. Laufende Kosten Interim

ca. 22.096.231 €

Auf Basis der bisher kalkulierten Interimszeiten von ca. 3,5 Jahren belaufen sich die mit der Interimsnutzung verbundenen Kosten auf ca. 22.096.231 €

5. Bauzeitinsen

ca. 15.798.508 €

Die Bauzeitinsen wurden unter Zugrundelegung aller hierfür erforderlichen Angaben durch das Büro Kremer Hamböcker Boddenberg, Köln, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater, Köln, ermittelt. Die Ergebnisse liegen der Variantenuntersuchung mit Anlage 8 bei.

Zusatzkosten bei Umsetzung dieser Variante

6. Herstellkosten externes Produktionszentrum

ca. 28.400.000 €

Für das vor Ort nicht mehr berücksichtigte Produktionszentrum wird als Zusatzbaustein zum Raumprogramm am Offenbachplatz in den vorliegenden Betrachtungen zunächst ein externes Produktionszentrum vorgesehen. Hierin sind, anders als in den Varianten 2 und 3, zwei Probebühnen enthalten, die nicht mehr am Offenbachplatz eingerichtet werden.

Grundsätzlich wird eine Sanierung und Erweiterung des heutigen Produktionszentrums (PZ) in der Oskar-Jäger-Straße bevorzugt. Insbesondere die räumliche Nähe zum Offenbachplatz ist hierfür bedeutsam. Aufgrund der engen Zeitschiene für die vorliegenden Variantenuntersuchungen konnte eine Sanierungsoption in den heute angemieteten Räumen nicht näher untersucht werden. Bei Weiterführung der hier beschriebenen Variante würden jedoch zunächst die Rahmenbedingungen und Umsetzungsmöglichkeiten einer Sanierung und Erweiterung der Räumlichkeiten an der Oskar-Jäger-Straße bezüglich der Kosten und der Realisierbarkeit geprüft werden. Bei positivem Ergebnis ist davon auszugehen, dass eine Sanierung deutlich preiswerter zu realisieren ist als ein Neubau.

Der Vorteil eines nicht am Offenbachplatz gelegenen Produktionszentrums liegt in der Möglichkeit, bessere Organisationsstrukturen als unter den Umständen der räumlichen Enge am Offenbachplatz zu schaffen.

Zur Kalkulation der Baukosten für ein externes Produktionszentrum wurden alle hierfür im Raumprogramm enthaltenen Räume herangezogen sowie eine Kubatur hierfür ermittelt. Die zu kalkulierende Kubatur des externen PZ in der Variante 4 wird auf der Basis des Umfangs des heutigen Raum- und Funktionsprogramms mit ca. 81.200 m³ angenommen.

Der Kubaturpreis für den Bau ermittelt sich aus Vergleichswerten anderer Werkstattgebäude und beträgt ca. 350 €/je Kubikmeter umbauten Raum.

Die Bruttobaukosten (KGr. 200 – 700) lassen sich hieraus wie folgt schätzen:

$$\text{ca. } 81.200 \text{ m}^3 \times \text{ca. } 350 \text{ €/m}^3 = \text{ca. } 28.400.000 \text{ €}$$

Ein Neubau oder eine Sanierung des PZ müssten in der zeitlichen Abwicklung nicht zwingend sofort umgesetzt werden. Für die Gesamtbetrachtung der Variante wurde diese Annahme zur Ermittlung der bilanziellen Herstellkosten jedoch getroffen.

Bei der Errichtung eines externen PZ ist zu erwähnen, dass im verbleibenden Raumprogramm am Offenbachplatz sogenannte andienende Werkstätten (wie z. B. Bühnenschlosserei und -schreinerei, Kostümapteilung, Maske, Requisite und Rüstkammer) verbleiben müssen, um einen reibungslosen Spielbetrieb zu ermöglichen.

7. Herstellkosten externes Ballettprobenzentrum

ca. 6.125.000 €

Für das vor Ort nicht mehr berücksichtigte Ballettprobenzentrum für eine produzierende Ballettkompanie wird als Zusatzbaustein zum Raumprogramm am Offenbachplatz in den vorliegenden Betrachtungen die Errichtung eines externen Ballettprobenzentrums vorgesehen. Ballettaufführungen würden weiterhin in erster Linie am Offenbachplatz stattfinden.

Zur Kalkulation der Baukosten für ein externes Ballettprobenzentrum wurden alle hierfür im Raumprogramm enthaltenen Räume herangezogen sowie eine Kubatur hierfür ermittelt. Die zu kalkulierende Kubatur des externen Ballettprobenzentrums in den Varianten 2 und 4 wird auf der Basis des Umfangs des heutigen Raum- und Funktionsprogramms mit 17.500 m³ angenommen.

Der Kubaturpreis für den Bau ermittelt sich aus Vergleichswerten ähnlicher Gebäude und beträgt ca. 350 €/je Kubikmeter umbauten Raum.

Die Bruttobaukosten (KGr. 200 – 700) lassen sich hieraus wie folgt schätzen:

$$\text{ca. } 17.500 \text{ m}^3 \times \text{ca. } 350 \text{ €/m}^3 = \text{ca. } 6.125.000 \text{ €}$$

Die Errichtung müsste in der zeitlichen Abwicklung nicht zwingend sofort umgesetzt werden. Für die Gesamtbetrachtung der Variante wurde diese Annahme zur Ermittlung der bilanziellen Herstellkosten jedoch getroffen.

Die Errichtung eines Ballettprobenzentrums ist unmittelbar verknüpft mit einer kulturpolitischen Entscheidung für die dauerhafte Unterhaltung einer produzierenden Ballettkompanie in Köln.

8. Sanierungskosten Orchesterprobensaal

ca. 2.300.000 €

Der vorhandene Orchesterprobensaal in der Stolberger Straße kann nach einer umfangreichen Sanierung weiterhin genutzt werden. Aufgrund der bisherigen Planung der Umsetzung von Variante 1 wurden Instandhaltungsmaßnahmen auf ein Mindestmaß eingeschränkt, so dass bei einer Sanierung auch ein Instandhaltungstau aufgefangen werden muss.

Die Sanierungskosten belaufen sich nach überschlägigen Ermittlungen auf ca. 2.300.000 €. Grundlage einer möglichen Sanierung muss bei Weiterverfolgung dieser Variante ebenfalls eine intensive Planung sein.

9. Architektenwettbewerb

ca. 800.000 €

Für die Neubauanteile anstelle des Gastronomiepavillons ist aufgrund der städtebaulichen Bedeutung ein Realisierungswettbewerb vor Umsetzung der Bauaufgabe erforderlich. Im Zusammenhang mit dieser Variantenbetrachtung wurde in einer Untersuchung der Bestandssubstanz des Gastronomiepavillons festgestellt, dass sich die Gebäudestruktur nicht für eine Theaternutzung eignet und hier ein Abbruch erforderlich scheint. Für die Vorbereitung und Durchführung des Realisierungswettbewerbs werden ca. 800.000 € kalkuliert.

10. Grundstückskosten Produktionszentrum (netto)

ca. 1.200.000 €

Zur Ermittlung eines möglichen Grundstückspreises für das Produktionszentrum wurde ein mittlerer Wert für Gewerbegrundstücke angesetzt. Da das Grundstück für ein PZ nach Möglichkeit im Radius von fünf Kilometern zum Offenbachplatz liegen sollte, war eine konkrete Grundstückssuche aufgrund der Kürze des Untersuchungszeitraums nicht erfolgreich.

Die Orientierungswerte für Gewerbegrundstücke (produzierendes Gewerbe) liegen im Durchschnitt bei ca. 120 €/je Quadratmeter Grundstücksfläche. Im Fall der Errichtung eines externen PZ wird ein ca. 10.000 m² großes Grundstück benötigt.

Die Grundstückskosten lassen sich hieraus wie folgt schätzen:

$$\text{ca. } 10.000 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 120 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } 1.200.000 \text{ €}$$

11. Grundstückskosten Ballettprobenzentrum (netto)

ca. 720.000 €

Aufgrund der Kürze des Untersuchungszeitraums konnte kein Grundstück auf eine tatsächliche Eignung überprüft werden. Zur Ermittlung eines möglichen Grundstückspreises für ein Ballettprobenzentrum wurde aber ein konkreter Grundstückswert eines bereits für Bühnennutzungen untersuchten Grundstücks in Kalk, Kapellenstraße, in die Variantenbetrachtung einbezogen. Sofern ein externes Ballettzentrum errichtet werden sollte, steht somit eine konkrete und vertiefte Grundstückssuche weiterhin aus.

Der bezifferte Grundstückswert für das o. g. Grundstück beläuft sich auf 180 € je Quadratmeter Grundstücksfläche. Im Fall der Errichtung eines externen Ballettzent- rums wird ein ca. 4.000 m² großes Grundstück benötigt.

Die Grundstückskosten lassen sich hieraus wie folgt schätzen:

$$\text{ca. } 4.000 \text{ m}^2 \times \text{ca. } 180 \text{ €/m}^2 = \text{ca. } 720.000 \text{ €}$$

Zusammenfassung der Kosten:

Baukosten: **ca. 257.495.469 €**

in folgenden Bausteinen:

- Sanierung Opernhaus (analog Variante 2)
- Sanierung Schauspielhaus
- Neubauanteile (zur Erfüllung des Optimierungsbedarfs)

Verlorene Kosten: ca. 3.500.000 €

Wettbewerb Neubauanteile: ca. 800.000 €

Herstellkosten Interim: ca. 2.750.000 €

Bauzeitzinsen: ca. 15.798.508 €

Laufende Kosten Interim: ca. 22.096.231 €

Herstell- u. Interimskosten: **ca. 302.440.208 €**

Zusatzkosten:

Errichtung Produktionszentrum: ca. 28.400.000 €

Bauzeitzinsen Produktionszentrum: ca. 1.240.642 €

Errichtung Ballettprobenzentrum: ca. 6.125.000 €

Bauzeitzinsen Ballett: ca. 121.124 €

Sanierung Orchesterproberäume: ca. 2.300.000 €

Gesamtprojektkosten: ca. 340.626.974 €

Grundstück Produktionszentrum: ca. 1.200.000 €

Grundstück Ballettprobenzentrum: ca. 720.000 €

Gesamtprojektkosten inkl. Grundstückswerte: ca. 342.546.974 €

Chancen/Vorteile:

Die gewünschten betrieblichen Optimierungen können unter Beibehaltung des Gesamt- raumprogramms in den Bestandsgebäuden und Neubauanteilen am Offenbach- platz und in den externen Räumen vor allen Dingen in technischer Hinsicht voraus- sichtlich weitgehend umgesetzt werden.

Mit dem Erhalt des Schauspielhauses würde neben dem Opernhaus ein weiterer Teil des denkmalgeschützten Ensembles erhalten.

Die Umsetzung dieser Variante bedeutet gegenüber Variante 1 deutliche Erleichterungen im Bauablauf und für die Anlieger im Quartier. Die Risiken sind gegenüber Variante 1 vermindert.

Risiken/Nachteile:

Die Erstellung eines neuen Raumprogramms und die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für die Neubauanteile an der Stelle des Gastronomiepavillons werden erforderlich.

Die große innerstädtische Baustelle birgt sowohl Schwierigkeiten im Bauablauf als auch im Quartier allgemein (Verkehr, Lärm, Baustelleneinrichtung). Die Sanierungen des Opernhauses und des Schauspielhauses bergen Risiken während der Bauausführung bezüglich der Kosten- und Terminalsicherheit. Insbesondere zum Schauspielhaus liegt keine vertiefte Substanzkenntnis vor.

Die Auslagerung von Produktionszentrum, Ballettprobenzentrum und Orchesterprobensaal erschwert die betrieblichen Abläufe.

Im Vergleich zu den Varianten 1 bis 3 findet keine städtebauliche Aufwertung des Offenbachplatzes und des Quartiers statt.

Besondere Risiken:

Bei der Sanierung der Gebäude müsste aus vergaberechtlichen Gründen mindestens für die Architekten ein neues VOF-Verfahren durchgeführt werden. Die Urheberrechte für den Anteil des Opernhauses müssten hierbei vertieft untersucht werden. Eine Urheberrechtsklage ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszuschließen.

Dagegen steht bei Weiterplanung mit den Wettbewerbsarchitekten aus zeitlichen und damit wirtschaftlichen Gründen das Risiko der Konkurrenzklage anderer Architekten (bei der Vergabekammer) wegen der vorgenannten vergaberechtlichen Probleme.

Hinweis: Die bei der Untersuchung kalkulierten Bau- und Planungszeiten gehen davon aus, dass mit dem bisherigen Planungsteam weitergearbeitet wird.

Fazit:

Mit Umsetzung der Variante 4 können unter Zugrundelegung des Umfangs des heutigen Raumprogramms und vorbehaltlich noch durchzuführender Planungen sowie eines Architektenwettbewerbs betriebliche Optimierungen in den bestehenden Häusern, in den zusätzlichen Neubauanteilen am Offenbachplatz und in den externen Räumen erreicht werden. Eine mit den Varianten 1 bis 3 vergleichbare städtebauliche Aufwertung des Opernquartiers findet nicht statt.

Die Variante 4 stellt unter Kostengesichtspunkten eine Alternative zur Vorplanung dar, hat aber in der Gesamtbetrachtung erhebliche betriebliche und städtebauliche Nachteile. Ein besonderes Risiko im weiteren Projektverlauf der Variante 4 stellt die Abwägung der urheberrechtlichen und vergaberechtlichen Belange dar, deren vertiefte Prüfung aus zeitlichen Gründen noch aussteht.

Übersichtszeichnung Offenbachplatz

