

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Sanierung des Opernhauses, des Schauspielhauses und der Opernterrassen am Offenbachplatz
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge Gremium	Abstimmungsergebnis						
	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Unterausschuss Opernquartier	21.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln	21.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	30.09.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	04.10.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	
Rat	07.10.2010	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

1. Der Rat nimmt die Machbarkeitsstudie von theapro München (Anlage 1) zur Kenntnis.
- 2.
- 2.a) Der Rat beauftragt die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Bühnen der Stadt Köln mit der Planung des Projekts „Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz“. Grundlage der Planung ist die Variante V 6 der Machbarkeitsstudie (Sanierung Opernhaus, Schauspielhaus, Opernterrassen). Mit der Objekt- und Fachplanung sind die Planer zu beauftragen, die aus den gemäß den Ratsbeschlüssen vom 20.5.2010 und 17.6.2010 durchzuführenden VOF-Verfahren hervorgehen.
Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass als Ergebnis der Machbarkeitsstudie die Bruttogesamtbaukosten (Kostengruppen 200 – 700) für die Realisierung der Variante V 6 auf **253 Mio. €** geschätzt werden.
- 2.b) Der Rat beauftragt die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Bühnen der Stadt Köln mit der Planung des Projekts „Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz“. Grundlage der Planung

ist die Variante V 6 der Machbarkeitsstudie (Sanierung Opernhaus, Schauspielhaus, Opernterrassen). Mit der Objekt- und Fachplanung sind die Planer zu beauftragen, die aus den gemäß den Ratsbeschlüssen vom 20.5.2010 und 17.6.2010 durchzuführenden VOF-Verfahren hervorgehen.

Im Hinblick auf die angespannte Finanzsituation der Stadt beschließt der Rat folgende Modifikation der Variante V 6 als Planungsgrundlage:

Verzicht auf die Kinderoper im Untergeschoss des Opernhauses mit Anbindung an das Foyer. Der Rat nimmt dabei den Verlust eines Markenzeichens der Bühnen, den Verlust eines wertvollen Bildungsinstruments zur Heranführung der Jugend an die Kunstform Oper und bei fehlenden alternativen Unterbringungsmöglichkeiten den kompletten Verlust der Kinderoper für Köln in Kauf.

und

Verzicht auf die Sanierung der Opernterrassen mit Studiobühne. Der Rat nimmt dabei den Verzicht auf eine Spielstätte für experimentelles Theater, auf Autorenförderung, auf Möglichkeiten für Lesungen und Werkstattveranstaltungen in Kauf.

Der Rat nimmt weiter zur Kenntnis, dass sich aus dem Verzicht auf die Kinderoper eine Einsparung von ca. 6,6 Mio. €, aus dem Verzicht auf die Sanierung der Opernterrassen mit Studiobühne eine Einsparung von ca. 13,7 Mio. € ergibt.

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass als Ergebnis der Machbarkeitsstudie die Bruttogesamtbaukosten (Kostengruppen 200 – 700) für die Realisierung dieser Variante auf **233 Mio. €** geschätzt werden.

2.c) Der Rat beauftragt die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Bühnen der Stadt Köln mit der Planung des Projekts „Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz“. Grundlage der Planung ist die Variante V 6 der Machbarkeitsstudie (Sanierung Opernhaus, Schauspielhaus, Opernterrassen). Mit der Objekt- und Fachplanung sind die Planer zu beauftragen, die aus den gemäß den Ratsbeschlüssen vom 20.5.2010 und 17.6.2010 durchzuführenden VOF-Verfahren hervorgehen.

Im Hinblick auf die angespannte Finanzsituation der Stadt beschließt der Rat folgende Modifikation der Variante V 6 als Planungsgrundlage:

Verzicht auf die Sanierung der Opernterrassen mit Studiobühne. Der Rat nimmt dabei den Verzicht auf eine Spielstätte für experimentelles Theater, auf Autorenförderung, auf Möglichkeiten für Lesungen und Werkstattveranstaltungen in Kauf.

Der Rat nimmt weiter zur Kenntnis, dass sich aus dem Verzicht auf die Sanierung der Opernterrassen mit Studiobühne eine Einsparung von ca. 13,7 Mio. € ergibt.

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass als Ergebnis der Machbarkeitsstudie die Bruttogesamtbaukosten (Kostengruppen 200 – 700) für die Realisierung dieser Variante auf **240 Mio. €** geschätzt werden.

2.d) Der Rat beauftragt die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Bühnen der Stadt Köln mit der Planung des Projekts „Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz“. Grundlage der Planung

ist die Variante V 6 der Machbarkeitsstudie (Sanierung Opernhaus, Schauspielhaus, Opernterrassen). Mit der Objekt- und Fachplanung sind die Planer zu beauftragen, die aus den gemäß den Ratsbeschlüssen vom 20.5.2010 und 17.6.2010 durchzuführenden VOF-Verfahren hervorgehen.

Im Hinblick auf die angespannte Finanzsituation der Stadt beschließt der Rat folgende Modifikation der Variante V 6 als Planungsgrundlage:

Verzicht auf die Kinderoper im Untergeschoss des Opernhauses mit Anbindung an das Foyer, Verzicht auf die Sanierung der Opernterrassen mit Studiobühne und Verzicht auf unterirdische Neubauanteile unter dem kleinen Offenbachplatz (u. a. Lagerflächen). Der Rat nimmt dabei den Verlust eines Markenzeichens der Bühnen, den Verlust eines wertvollen Bildungsinstruments zur Heranführung der Jugend an die Kunstform Oper und bei fehlenden alternativen Unterbringungsmöglichkeiten den kompletten Verlust der Kinderoper für Köln in Kauf. Der Rat nimmt dabei außerdem den Verzicht auf eine Spielstätte für experimentelles Theater, auf Autorenförderung, auf Möglichkeiten für Lesungen und Werkstattveranstaltungen in Kauf. Der Rat nimmt dabei zudem in Kauf, dass weiterhin ein hoher Transportaufwand für bühnennotwendiges Material (z. B. Kulissen) entsteht und eine Verringerung der großen Anzahl von Schließtagen im Schauspielhaus nicht möglich ist.

Der Rat nimmt darüber hinaus zur Kenntnis, dass sich aus einem Verzicht auf Kinderoper, Verzicht auf Sanierung der Opernterrassen mit Studiobühne und Verzicht auf unterirdische Neubauanteile eine Einsparung von ca. 43 Mio. € bei den Bruttogesamtbaukosten ergibt.

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass als Ergebnis der Machbarkeitsstudie die Bruttogesamtbaukosten (Kostengruppen 200 – 700) für die Realisierung dieser Variante auf **210 Mio. €** geschätzt werden.

3. Die Entwurfsplanung einschließlich der geprüften Kostenberechnung ist dem Rat zur Beschlussfassung über die Realisierung (Baubeschluss) vorzulegen.
4. Der Rat nimmt weiter zur Kenntnis, dass die Realisierung aller Varianten des Beschlussvorschlages die Sanierung und Optimierung des Orchesterproberaums Stolberger Straße (geschätzte Kosten 2,3 Mio. Euro vorbehaltlich des Ergebnisses einer mit Ratsbeschluss vom 20.5.2010 beauftragten Machbarkeitsstudie) sowie die Sanierung, Optimierung und Erweiterung des Produktionszentrums Oskar-Jäger-Straße (geschätzte Kosten 9 Mio. €) notwendig macht.
5. Bis zum Baubeschluss werden für die Maßnahmen Offenbachplatz Mittel in Höhe von ca. 11,5 Mio. € für Planung, Projektsteuerung und Projektleitung benötigt. Die Mittel werden im Wirtschaftsplan der Bühnen veranschlagt und durch Kreditaufnahme vorfinanziert. Diese Kreditaufnahme wird als Zwischenfinanzierung in die Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingerechnet.
6. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme unter Berücksichtigung der Bauzeitzinsen und exklusive der Kosten der Interimslösungen erfolgt seitens der Bühnen über Kommunalkredite. Die Finanzierung der Maßnahme am Offenbachplatz führt – ungeachtet der Interimskosten – ab 2015 zu einer Zuschusserhöhung für die Bühnen der Stadt Köln.
7. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass sich als zwingende Folge der Realisierung aller Varianten des Beschlussvorschlages die mit Beschluss vom 28.8.2008 für den Zeitraum 2010 – 2013 auf 19 Mio. € festgesetzten Herstellungs- und laufenden Kosten für die Interimsum-

terbringung der Bühnen auf rund 33,1 Mio. € (Herstellungskosten rund 3 Mio. €, laufende Kosten rund 30,1 Mio. €, Zeitraum 2010 – 2015) aufgrund des um zwei Jahre verlängerten Interims erhöhen.

Diese Kostensteigerung wird dem Rat in einer gesonderten Vorlage im Zusammenhang mit der Feststellung des Wirtschaftsplans der Bühnen für das kommende Geschäftsjahr zur Beschlussfassung vorgelegt.

8. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die bei Realisierung aller Varianten des Beschlussvorschlages zwingend notwendige Verlängerung der Interimszeit bis 06/2015 für die Oper künstlerisch nur tragbar ist bei Nutzung einer repertoirefähigen Ersatzspielstätte während des Zeitraums 2012 – 2015. Die zusätzlichen Kosten für Miete und Ertüchtigung einer solchen Spielstätte werden auf 8 Mio. € geschätzt.

Der Rat beauftragt die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Bühnen der Stadt Köln mit der Suche nach entsprechend geeigneten Ersatzspielstätten und der Konkretisierung der zusätzlichen Kosten. Das Ergebnis der Suche ist dem Rat zur Beschlussfassung über Anmietung, Herrichtung und Finanzierung vorzulegen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten		
		%			a) Personalkosten	b) Sachkosten	
					€	€	€
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)				Einsparungen (Euro)			

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen**1. Ausgangslage**

Der Rat der Stadt Köln ist in seiner Sitzung am 13.04.2010 dem Bürgerbegehren zum Erhalt des Schauspielhauses beigetreten und hat die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Bühnen der Stadt Köln beauftragt, ihm kurzfristig Vorschläge zur umfangreichen Sanierung des Opern- und Schauspielhauses mit entsprechender Kostenkalkulation zur Beschlussfassung über einen Planungsauftrag vorzulegen, durch die ein zukunfts- und höchst funktionsfähiges Opern- und Schauspielhaus geschaffen wird.

Infolge dieses Ratsbeschlusses wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, bei der gemäß Ratsauftrag neben den oben genannten auch folgende Kriterien Berücksichtigung finden sollten:

- schnellstmögliche Umsetzung der erarbeiteten Vorschläge zur Sanierung des Opernhauses – unabhängig von der Sanierung des Schauspielhauses („modulares System“)
- unverzögliche Planungsaufnahme zur Sanierung und Entwicklung eines funktionsoptimierten und eigenständigen Schauspielhauses
- Einbeziehung der Opernterrassen in die Raumplanungen.

Der jetzt vorgelegte Beschlussvorschlag ist das Ergebnis einer umfangreichen Untersuchung auf der Basis der Aufgabenstellung des Ratsbeschlusses vom 13.04.2010. Der Beschlussvorschlag ist ebenfalls das Ergebnis einer sorgfältigen Betrachtung der kulturpolitischen Notwendigkeiten des Oberzentrums Köln und der Anforderungen an einen künstlerisch anspruchsvollen und modernen Bühnenbetrieb.

Die folgende detaillierte Beschreibung des Beschlussvorschlages geht unter anderem auf die wirtschaftlichen Folgen des gewünschten Beschlusses ein. Ein Aspekt wird bei Betrachtung der Zahlen nicht deutlich, er ist aber wichtig: Die vorgeschlagenen Investitionen sind eine Voraussetzung für hervorragende künstlerische Leistungen, die sich auf Reputation und Standing der Bühnen im nationalen und internationalen Vergleich auswirken (und auf Besucherzahlen) und Köln in der Spitzengruppe halten bzw. in sie zurückführen soll. Das ist in absehbarer Zeit nur möglich, wenn ein Beschluss zur Sanierung der Häuser sich nicht weiter verzögert.

2. Untersuchungen zu möglichen Sanierungsvarianten

Vorgehensweise:

Die Bühnen der Stadt Köln haben umgehend nach dem Ratsbeschluss vom 13.04.2010 eine Machbarkeitsstudie zu möglichen Sanierungsvarianten in Auftrag gegeben. Aufgrund der Dringlichkeit und der bisherigen Erkenntnisse im Projekt wurde das Büro theapro, München, federführend mit der Objekt- und Theaterplanung innerhalb dieser Studie betraut. Unterstützt wurde das Büro theapro durch verschiedene Fachplanungsbüros, die ebenfalls bereits an den bisherigen Planungen mitgewirkt haben. Dies sind Fachplaner für Haus- und Gebäudetechnik, für Brandschutz, für Baugrund und Bodenmechanik, Tragwerksplaner und Schadstoffgutachter. Weiterhin wurden Kosten und Termine von externen Büros bewertet.

Bei der Betrachtung möglicher Varianten stellte sich vor Beginn der Machbarkeitsstudie heraus, dass es neben der im Ratsauftrag genannten Variante der Schauspielintendantin und der Variante der Bürgerinitiative „Mut zu Kultur“ keine weiteren Varianten gibt, die die Aufgabenstellung des Rates zur umfangreichen Sanierung der Häuser erfüllen können. Diese beiden Varianten wurden u. a. unter fortwährender Beteiligung der Intendanten der Häuser sowie der Vertreter der Bürgerinitiative kontinuierlich abgestimmt und weiterentwickelt. Auch diese Beteiligung entspricht dem Ratsauftrag vom 13.4.2010.

Weiterhin hat es im Rahmen der Untersuchungen Gespräche und Abstimmungen mit dem Stadt- und dem Landeskonservator und auch mit dem Vertreter der Urheberrechtsnachfolger gegeben.

Untersuchungsschwerpunkte der Machbarkeitsstudie waren für die möglichen Sanierungsvarianten bauliche, haus- und betriebstechnische sowie bühnentechnische und akustische Maßnahmen und Notwendigkeiten sowie die Kosten und Folgekosten und der zeitliche Rahmen für Planung und Umsetzung der Maßnahmen.

Die Machbarkeitsstudie wurde von Mai bis Juli 2010 erstellt.

Zielsetzungen:

Innerhalb der Machbarkeitsstudie werden für beide Varianten folgende Ziele angestrebt:

- Erhalt von Opern- und Schauspielhaus
- umfassende bauliche Sanierung der Gebäude
- gemeinsame Anlieferung für Oper und Schauspiel
- komplette Erneuerung der technischen Einbauten (Bühnen- und Gebäudetechnik)
- Verbesserung der Akustik in den vorhandenen Spielstätten
- Optimierung der Arbeitsbedingungen

Für beide Varianten wurden als Aufgabenstellung für die Machbarkeitsstudie folgende Vorgaben hinsichtlich der zu untersuchenden zeitlichen Abläufe gemacht:

- Aufstellung eines Zeit-Maßnahmen-Plans unter Berücksichtigung aller Planungs-, Genehmigungs-, Vergabe- und Ausführungsfristen
- Feststellung des möglichen Baubeginns
- Bewertung eines beschleunigten Bauablaufs
- Untersuchung der Möglichkeit einer stufenweisen Inbetriebnahme
- möglichst kurze Interimszeit für Oper und Schauspiel

Grundsätzliche Ergebnisse:

Der Wunsch des Rates, die Sanierung des Opernhauses modular getrennt von der des Schauspielhauses durchzuführen sowie die Sanierung des Opernhauses umgehend nach den bisherigen Planungen der Architekten und Fachplaner zu beginnen, kann u. a. aufgrund der organisatorischen, haus- und betriebstechnischen Verknüpfungen beider Häuser, der geänderten Anliefersituationen und auch bauablaufbedingt nicht umgesetzt werden.

Eine stufenweise Inbetriebnahme der Häuser kann ebenfalls nicht umgesetzt werden. Die Baumaßnahmen sowohl im Opern- als auch im Schauspielhaus müssen vor der Übergabe an den Bauherrn vollständig abgeschlossen sein.

Ergebnisse der Varianten:

Die Ergebnisse der beiden Varianten V 6 (resultierend aus der Variante der Schauspielintendantin) und V 7 (resultierend aus der Variante der Bürgerinitiative) werden innerhalb der Variantenbetrachtung unter 3. bis 5. ausführlich dargestellt.

Aufgrund der Notwendigkeit, schnellstmöglich die Ergebnisse zu den Sanierungsvarianten vorzulegen, war der Zeitrahmen für die Machbarkeitsstudie sehr knapp gesteckt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ergebnisse die Untersuchungsschärfe einer Machbarkeitsstudie haben. Nach der Einholung des Planungsbeschlusses wird das neue Planungsteam mit der Vorplanung beginnen.

Folgende Anlagen sind beigefügt, auf die im Text Bezug genommen wird:

- Anlage 1:** Machbarkeitsstudie zur Sanierung Bühnen Köln, Büro theapro, Theaterprojekte Daberto und Kollegen, München:
Band 1: Erläuterungsbericht
Band 2: Pläne – Terminablauf – Raumbuch
- Anlage 2:** Wirtschaftlichkeitsberechnung, Büro Kremer Hamböcker Boddenberg, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Köln
- Anlage 3:** Modulare Betrachtung der Variante V 6

3. Erläuterungen zum Beschlussvorschlag

Variante V 6

– Sanierung des Opernhauses, des Schauspielhauses und der Opernterrassen am Offenbachplatz –

Rahmenbedingungen/Eckpunkte

Folgende Grundlagen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie entwickelt:

Opernhaus:

- umfangreiche Sanierung des Opernhauses
- über dem Betriebshof an der Krebsgasse wird eine Überbauung im 2.OG vorgeschlagen, welche Funktionsräume für Opern- und Schauspielhaus beinhaltet
- darunter wird die Anlieferung im Betriebshof beibehalten, welcher überdacht und zur Krebsgasse hin mit zwei Toren geschlossen wird
- bauliche Schließung der Freiräume zwischen den Werkstatttürmen über der Hinterbühne zur Unterbringung einer großen Probebühne
- vollständige Unterkellerung des Betriebshofs zur Unterbringung der notwendigen Gebäudetechnik und Verbesserung der Lagermöglichkeit
- die Kinderoper bekommt ihren eigenen Eingang durch das Opernfoyer (Bereich jetziger Vorverkauf) und ist unter dem „kleinen“ Offenbachplatz zwischen Opernhaus, Schauspielhaus und Opernterrassen vorgesehen
- im Verwaltungsnordflügel Opernhaus werden Räumlichkeiten für den Tanz vorgehalten, die einer stationären Kompanie oder auch Ballettgastspielen zu Verfügung stehen (diese beinhalten einen Ballettprobesaal, Garderoben, Sanitärräume und Büros)

Schauspielhaus:

- umfangreiche Sanierung des Schauspielhauses
- umfangreiche Baumaßnahmen insbesondere im Bereich der Seitenbühne und im vom Schauspielhaus genutzten südlichen Verwaltungsflügel des Opernhauses
- deutliche Verbesserung der Anlieferungs- und Transportlogistik
- Unterkellerung des Kantinenhofs und des Schauspielvorplatzes, dadurch wesentliche Verbesserung der Lagermöglichkeiten; außerdem Anbindung der Opernterrassen

Opernterrassen:

- Erhalt der denkmalgeschützten Opernterrassen
- Sanierung des Bestands sowie Umbauten zur Einrichtung der Studiobühne für das Schauspiel sowie einer gastronomischen Nutzung

(siehe auch **Anlage 1, Band 2**, Planunterlagen)

Zeitplan

Der Zeitplan für die Variante V 6 orientiert sich an möglichst kurzen Interimszeiten für die Häuser. Die Umsetzung setzt einen reibungslosen Planungs- und Bauablauf voraus und beinhaltet keine Reserven für weitere Umplanungen oder Behinderungen durch z. B. unvorhersehbare bodendenkmalpflegerische Belange.

Eine vorgezogene Teilbetriebnahme der Häuser und ein weiterer Umbau im laufenden Spielbetrieb wurden innerhalb der Machbarkeitsstudie intensiv geprüft und ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn Teile aus dem Programm, wie z. B. die Kinderoper, entfallen.

Der Zeitplanung liegt die Annahme zugrunde, dass ein Planungsbeschluss des Rates am 7.10.2010 ergeht. Weiterhin werden zur Umsetzung möglichst kurzer Interimszeiten Sonderbeschlüsse des Rates, zum Beispiel über eine vorgezogene Genehmigungsplanung (Planungsmittel) oder über vorgezogene Maßnahmen (Planung, Ausschreibung und Durchführung notwendiger Abbruchmaßnahmen), erforderlich.

Eckdaten Zeitplan:

mögliche Nutzung des Opernhauses bis zum:	31.05.2012
mögliche Nutzung des Schauspielhauses bis zum:	31.05.2012
Bauzeit:	06/2012 bis 06/2015
Interimsbespielung Opernhaus:	ca. 5 Jahre*
Interimsbespielung Schauspielhaus:	ca. 3 Jahre*
Fertigstellung der Häuser:	06/2015

* = siehe Erläuterung bei Kosten, 5. Interimskosten

Hierzu wird ergänzend auf die Ausführungen des externen Fachplaners, Büro Höhler und Partner, Aachen, bezüglich der terminlichen Abwicklung und der Meilensteine im Projekt verwiesen (siehe auch **Anlage 1, Band 1**, Seite 88 f.).

Kosten

Die Herstellungskosten am Offenbachplatz wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie von den beteiligten Planern zusammengestellt und durch das Büro DU Diederichs zu einem Kostenrahmen zusammengetragen (siehe ausführlich auch **Anlage 1, Band 1**, Seiten 89 ff.).

Für die Sanierung von Produktionszentrum und Orchesterprobesaal wurden die Kosten auf der Basis von Erfahrungswerten ermittelt.

Bei den vorliegenden Fakten und Kosten handelt es sich um das Ergebnis der beschriebenen Machbarkeitsstudie. Für den Fall des Beschlusses wird anschließend von einem neuen Planungsteam eine Vorplanung auf der Basis dieser Untersuchungsergebnisse erstellt.

Die Preise und die Zeitschiene wurden auf der Basis von gewerkeweiser Vergabe kalkuliert. Bei den genannten Zahlen handelt es sich um Bruttozahlen.

1. Herstellungskosten Offenbachplatz **ca. 252.973.680 €**

Die in den Herstellungskosten enthaltenen Planungsmittel von ca. 11,5 Mio. € umfassen alle Kosten für Objekt- und Fachplanung, Projektsteuerung und Projektleitung sowie sonstige Baunebenkosten (KGr. 700), die bis zum Baubeschluss (Abschluss der Entwurfsplanung) anfallen. (Die bereits beschlossenen Planungskosten von 485.000 € – siehe Kosten, Punkt 6 – sind in den Herstellungskosten nicht enthalten.)

Mit Ratsbeschluss vom 20.5.2010 sind vorbehaltlich des hier zu treffenden Planungsbeschlusses Planungsmittel in Höhe von zunächst 13 Mio. € bereit gestellt worden. Davon werden aufgrund des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie lediglich die hier genannten Planungskosten von voraussichtlich 11,5 Mio. € in Anspruch genommen.

2. Machbarkeitsstudie **ca. 1.300.000 €**

Für die Untersuchungen und Gutachten, die im Rahmen des Ratsauftrags vom 13.04.2010 durchzuführen waren, wurden Mittel in Höhe von 1.300.000 € bereitgestellt.

3. Sanierungskosten externes Produktionszentrum **ca. 9.000.000 €**

Aus Kostengründen und der räumlichen Nähe zum Offenbachplatz wird eine Sanierung und Erweiterung des heutigen Produktionszentrums in der Oskar-Jäger-Straße und damit eine Fortsetzung der Anmietung der Bauten bevorzugt. Der Umfang der Sanierungsmaßnahmen wird auf ca. 9.000.000 € geschätzt und ist deutlich preiswerter als ein Neubau (geschätzte Kosten 26 Mio. €).

Am Offenbachplatz verbleiben die sogenannten andienenden Werkstätten (wie z. B. Kostümabteilung, Maske, Requisite), um einen reibungslosen Spielbetrieb zu ermöglichen.

4. Sanierungskosten externer Orchesterprobesaal **ca. 2.300.000 €**

Der vorhandene Orchesterprobesaal in der Stolberger Straße kann nach einer umfangreichen Sanierung weiterhin genutzt werden. Die geschätzten Kosten berücksichtigen einen vorhandenen Instandhaltungsstau. Derzeit wird eine Machbarkeitsstudie zur Erlangung eines Planungsbeschlusses erstellt (siehe Ratsbeschluss vom 20.05.2010, TOP 10.24).

5. Interimskosten

Die Verwaltung weist darauf hin, dass eine Beschlussfassung zur Realisierung der Variante V 6 eine (spätere) Beschlussfassung des Rates zu den nachfolgend aufgeschlüsselten Interimskosten einschließlich der Kostensteigerungen nach sich zieht.

Mit Spielzeitbeginn 2010/2011 wird wie vorgesehen der Betrieb der Oper in den Interims-spielstätten aufgenommen, allerdings kann und wird auf Grund der aktuellen Entwicklung das Opernhaus für ausgewählte Stücke im Stagione-Betrieb weiterhin bespielt. Das Schauspiel wird zunächst seinen gesamten Spielbetrieb am Offenbachplatz aufrechterhalten können. Es wird angestrebt, für das angemietete Gebäude Expo XXI Untermietverträge zu vereinbaren.

Entsprechend dem Zeitplan der Machbarkeitstudie werden die Gebäude am Offenbachplatz geräumt und baufrei spätestens Ende Mai 2012 übergeben. Eventuell mögliche vorgezogene Maßnahmen sind im Laufe der weiteren Planung abzustimmen.

5.1 Herstellungskosten und laufende Kosten Interim bis 10/2015
(einschließlich Rückbau):

ca. **33.089.351 €**

Die Kosten für die baulichen Maßnahmen zur Herrichtung der Interimsspielstätten betragen nach aktuellem Stand 3.040.000 €.

Die laufenden Kosten für Miete und Betrieb des Interims für die Bühnen betragen nach aktuellem Stand 30.049.351 € für den Zeitraum bis 10/2015 (einschließlich Rückbau).

Die mit Beschluss vom 28.8.2008 für den Zeitraum 2010 – 2013 auf 19 Mio. € festgesetzten Herstellungs- und laufenden Kosten für die Interimsunterbringung der Bühnen erhöhen sich also um ca. 14,1 Mio. €. Diese bei Realisierung der Variante V 6 unvermeidliche Kostensteigerung wird dem Rat in einer gesonderten Vorlage im Zusammenhang mit der Feststellung des Wirtschaftsplans der Bühnen für das kommende Geschäftsjahr zur Beschlussfassung vorgelegt.

5.2 Kosten durch notwendige Änderung Interim Oper:

ca. **8.000.000 €**

Die bei Realisierung der Variante V 6 notwendige Verlängerung der Interimsbespielung bis 06/2015 ist für die Oper künstlerisch nur tragbar bei Nutzung einer repertoirefähigen Ersatzspielstätte während des Zeitraums 2012 – 2015. Das Konzept „Oper unterwegs“ beginnt mit der Spielzeit 2010/2011 und trägt auf keinen Fall bis zum Ende der Interimszeit. Ein geeigneter Spielort muss umgehend gefunden werden, um die dringend notwendige Planungssicherheit für den erfolgreichen Betrieb der Oper zu gewährleisten.

Die zusätzlichen Kosten für Miete und Ertüchtigung einer solchen Spielstätte werden mit 8 Mio. Euro eingeschätzt. Eine Konkretisierung kann unter anderem erst nach der Bewertung der dort zwingend notwendigen Maßnahmen (z.B. Einrichtung eines Orchestergrabens) erfolgen.

6. Verlorene Kosten aus der bisherigen Planung

ca. **9.215.000 €**

Bei Weiterverfolgung dieser Sanierungsvariante V 6 können lediglich ca. 485.000 € (= 5 %) der bisher für das Projekt (seit Beschlussfassung 2006) verauslagten Wettbewerbs- und Planungskosten von ca. 9.700.000 € in die Herstellungskosten einbezogen werden.

Der größte Teil der Kosten (ca. 9.215.000 €) ist der nach dem Ratsbeschluss vom 13.04.2010 nicht mehr realisierten Planung zuzurechnen. Die mit diesen Kosten verbundenen Investitionen und Maßnahmen sind damit für die Bühnen der Stadt Köln wertlos und werden per 31.08.2010 im Rahmen des Jahresabschlusses erfolgswirksam ausgebucht (siehe auch **Anlage 2**, betriebswirtschaftliche Untersuchungen, Büro KHB).

7. Bauzeitinsen

ca. **12.401.245 €**

Die Bauzeitinsen für die Maßnahmen am Offenbachplatz betragen 12.401.245 €.

Die ausführliche Untersuchung und Bewertung der bilanziellen Herstellungskosten des Büros Kremer Hamböcker Boddenberg, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Köln, liegt als **Anlage 2** bei.

Zusammenfassung der Kosten

Bruttobaukosten Offenbachplatz:	ca. 252.973.680 €
bereits beschlossene Planungskosten*:	ca. 485.000 €
* = siehe Kosten, Punkt 6	
Machbarkeitsstudie:	ca. 1.300.000 €
Sanierung Produktionszentrum:	ca. 9.000.000 €
Sanierung Orchesterproberäume:	ca. 2.300.000 €
Herstellungskosten Interim:	ca. 3.040.000 €
Summe der Bruttobaukosten:	ca. 269.098.680 €
zzgl.	
Bauzeitinsen Offenbachplatz:	ca. 12.401.245 €

Gesamtprojektkosten: ca. 281.499.925 €

zuzüglich

Laufende Kosten Interim bis 10/2015 (einschließlich Rückbau):	ca. 30.049.351 €
Kosten durch notw. Änderung Interim Oper:	ca. 8.000.000 €
Verlorene Kosten aus der bisherigen Planung	ca. 9.215.000 €

Gesamtsumme: ca. 328.764.276 €

Die im Rahmen der Umsetzung dieser Beschlussvorlage anfallenden Investitionskosten werden dazu führen, dass im städtischen Haushalt – unabhängig von den Interimskosten – ab 2015 der Betriebskostenzuschuss der Bühnen erhöht werden muss.

Fazit

Die hier beschriebene umfangreiche Sanierung der Spielstätten am Offenbachplatz sichert den künftigen Bestand eines Opern- und Schauspielhauses in Köln.

Die unbedingt notwendigen betrieblichen Optimierungen können in den Spielstätten am Offenbachplatz und in den externen Räumen weitgehend umgesetzt werden.

Das denkmalgeschützte Ensemble wird erhalten, was seitens des Stadt- und des Landeskonservators sehr begrüßt wird. Die baulichen Eingriffe in die drei Bestandsgebäude werden bei sorgfältiger Planung und Abstimmung als denkmalpflegerisch verträgliche Lösung und urheberrechtlich als tragbar erachtet.

Die Gebäude können nach Umsetzung der Maßnahme wieder ihre ursprüngliche Strahlkraft und deutlich ablesbare Bedeutung erhalten sowie zukunfts- und funktionsfähiges Arbeiten ermöglichen.

Der Beschlussvorschlag stellt in der Gesamtbetrachtung unter Abwägung aller Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung des Ratsbeschlusses vom 13.04.2010 eine umsetzbare Sanierungsalternative dar, die es ermöglicht, Köln wieder mit modernen, spielfähigen Bühnen auszustatten. Sie ist Voraussetzung dafür, dass die unter der Leitung von Karin Beier und Uwe Eric Laufenberg erreichten Erfolge nachhaltig gesichert und die Attraktivität der Kölner Bühnen weiter ausgebaut werden können.

Deshalb wird der Sanierungsvorschlag V 6 favorisiert und zum Beschluss gestellt.

**4. Erläuterungen zur
Variante V 6 unter Verzicht auf Funktionsmodule
– Sanierung des Opernhauses und des Schauspielhauses
(und der Opernterrassen) am Offenbachplatz –**

Rahmenbedingungen und Eckpunkte entsprechen grundsätzlich der Variante V 6. Änderungen ergeben sich aus dem Verzicht auf einzelne oder alle Funktionsmodule (siehe auch **Anlage 3**)

Es gibt folgende Optionen:

Verzicht auf die Kinderoper im Untergeschoss des Opernhauses mit Anbindung an das Foyer (Einsparung ca. 6,6 Mio. €)

Folgen:

- Verlust eines Markenzeichens der Bühnen
- Verlust eines hochwirksamen Bildungsinstruments, das die Jugend an die anspruchsvolle Kunstform Oper heranführen soll
- ohne alternative Unterbringungsmöglichkeit kompletter Wegfall der Kinderoper (Die diskutierte Option ehemaliges Rautenstrauch-Joest-Museum am Ubierring zieht erheblich höhere Kosten nach sich: Allein die Bestandssanierung des Gebäudes ohne jede Funktionsänderung liegt nach einer Kostenschätzung der Gebäudewirtschaft von 2007 bei ca. 17 Mio. €)
- Bruttobaukosten Offenbachplatz: ca. 246,5 Mio. €
- Übergabe an den Nutzer: Sommer 2015
- Erhöhung des Betriebskostenzuschusses ab 2015 um durchschnittlich 20.736.200 € jährlich (Annahme)

Verzicht auf die Sanierung der Opernterrassen mit Studiobühne (Einsparung ca. 13,7 Mio. €)

Folgen:

- Verzicht auf eine Spielstätte für experimentelles Theater
- Einschränkung der effektiven Nutzung aller Ressourcen
- Verzicht auf Autorenförderung
- Verzicht auf Möglichkeiten für Lesungen und Werkstattveranstaltungen
- Bruttobaukosten Offenbachplatz: ca. 239 Mio. €
- Übergabe an Nutzer: Sommer 2015
- Erhöhung des Betriebskostenzuschusses ab 2015 um durchschnittlich 20.105.300 € jährlich (Annahme)

Verzicht auf die Kinderoper im Untergeschoss des Opernhauses mit Anbindung an das Foyer, Verzicht auf die Sanierung der Opernterrassen mit Studiobühne und Verzicht auf unterirdische Neubauanteile (u. a. Lagerflächen) (Einsparung – grobe Schätzung – ca. 43 Mio. €)

Folgen:

- Verlust eines Markenzeichens der Bühnen
- Verlust eines hochwirksamen Bildungsinstruments, das die Jugend an die anspruchsvolle Kunstform Oper heranführen soll
- ohne alternative Unterbringungsmöglichkeit kompletter Wegfall der Kinderoper (Die diskutierte Option ehemaliges Rautenstrauch-Joest-Museum am Ubierring zieht erheblich höhere Kosten nach sich: Allein die Bestandssanierung des Gebäudes ohne jede Funktionsänderung liegt nach einer Kostenschätzung der Gebäudewirtschaft von 2007 bei ca. 17 Mio. €)
- Verzicht auf eine Spielstätte für experimentelles Theater
- Verzicht auf Autorenförderung
- Verzicht auf Möglichkeiten für Lesungen und Werkstattveranstaltungen
- weiterhin sehr hoher Transportaufwand
- Verringerung der sehr hohen Anzahl von Schließtagen im Schauspielhaus nicht möglich
- Bruttobaukosten Offenbachplatz: ca. 210 Mio. €
- Übergabe an den Nutzer: Sommer 2015
- Erhöhung des Betriebskostenzuschusses ab 2015 um durchschnittlich 17.665.800 € jährlich

Der Verzicht auf unterirdische Neubauanteile ist nur möglich bei gleichzeitigem Verzicht auf Kinderoper und Sanierung der Opernterrasse mit Studiobühne. Der Erhalt eines der beiden Module erfordert weiterhin eine unterirdische Erschließung.

Ein Verzicht auf ein, mehrere oder alle hier genannten Funktionsmodul(e) kann nicht empfohlen werden, das würde zu einem Verlust der Funktions- und Zukunftsfähigkeit der Sanierungsvariante V 6 führen, das optimierte Gesamtgefüge ginge verloren. Die Inanspruchnahme aller drei Verzichtsoptionen hätte lediglich noch eine Bestandssanierung zum Ergebnis.

5. Erläuterungen zur Variante 7:

- Sanierung des Opernhauses und des Schauspielhauses am Offenbachplatz, Errichtung von Ergänzungsbauten am Opern- und Schauspielhaus, Neubau der Opernterrassen –

Rahmenbedingungen/Eckpunkte

Folgende Grundlagen wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie entwickelt:

Opernhaus:

- umfangreiche Sanierung des Opernhauses
- bauliche Schließung und Überbauung des Betriebshofs sowie der Freiräume zwischen den Werkstatttürmen, ähnlich wie in der bisherigen Planung, es entstehen eine Montagehalle für die Oper, drei neue Probebühnen, ein neuer Lastenaufzug
- Unterkellerung des Betriebshofs, Unterbringung der Gebäudetechnik und Verbesserung der Lagermöglichkeit
- wesentliche Bereiche werden neu angeordnet, dadurch umfangreiche bauliche Veränderungen
- die Kinderoper findet Platz im Neubau der Opernterrassen (siehe unten)
- im Verwaltungsnordflügel Opernhaus werden Räumlichkeiten für den Tanz vorgehalten, die einer stationären Kompanie oder auch Ballettgastspielen zu Verfügung stehen (diese beinhalten einen Ballettprobensaal, Garderoben, Sanitärräume und Büros)

Schauspielhaus:

- umfangreiche Sanierung des Schauspielhauses
- umfangreiche Baumaßnahmen insbesondere im Bereich der Seitenbühne und im vom Schauspielhaus genutzten südlichen Verwaltungsflügel des Opernhauses
- deutliche Verbesserung der Anlieferungs- und Transportlogistik
- Unterkellerung des Kantinenhofes und des Schauspielvorplatzes, dadurch wesentliche Verbesserung der Lagermöglichkeiten; außerdem Anbindung der Opernterrassen
- zusätzliche Aufbauten auf dem Dach des Schauspielhauses oder an den Bühnenturm angelagert, dort entstehen notwendige Büroflächen
- Errichtung einer zusätzlichen Probebühne

Opernterrassen:

- Abbruch der denkmalgeschützten Opernterrassen
- Neubau eines „Kleinen Hauses“ nach vorgeschaltetem Architektenwettbewerb
- Neubau beinhaltet Räume für Kinderoper und Studiobühne, Foyerbereich und Gastronomie

(siehe auch **Anlage 1, Band 2**, Planunterlagen)

Zeitplan

Der Zeitplan für die Variante V 7 orientiert sich an möglichst kurzen Interimszeiten für die Häuser. Die Umsetzung setzt einen reibungslosen Planungs- und Bauablauf voraus und beinhaltet keine Reserven für weitere Umplanungen oder Behinderungen durch z. B. unvorhersehbare bodendenkmalpflegerische Belange.

Eine vorgezogene Teilinbetriebnahme der Häuser und ein weiterer Umbau im laufenden Spielbetrieb wurden innerhalb der Machbarkeitsstudie intensiv geprüft und ausgeschlossen. Dies gilt auch, wenn Teile aus dem Programm, wie z. B. die Kinderoper, entfallen.

Der Zeitplanung liegt die Annahme zugrunde, dass ein Planungsbeschluss des Rates am 7.10.2010 ergeht. Weiterhin werden zur Umsetzung möglichst kurzer Interimszeiten Sonderbeschlüsse des Rates, zum Beispiel über eine vorgezogene Genehmigungsplanung (Planungsmittel) oder über vorgezogene Maßnahmen (Planung, Ausschreibung und Durchführung notwendiger Abbruchmaßnahmen), erforderlich.

Eckdaten Zeitplan:

mögliche Nutzung des Opernhauses bis zum:	31.05.2012
mögliche Nutzung des Schauspielhauses bis zum:	31.05.2012
Bauzeit Opern- und Schauspielhaus:	06/2012 bis 09/2015
Architektenwettbewerb:	ca. 1 Jahr
Bauzeit Opernterrassen:	11/2013 bis 12/2015
Interimsbespielung Opernhaus:	ca. 5,25 Jahre*
Interimsbespielung Schauspielhaus:	ca. 3,25 Jahre*
Fertigstellung der Häuser:	09 bzw. 12/2015

* = siehe Erläuterung bei Kosten, 6. Interimskosten

Hierzu wird ergänzend auf die Ausführungen des externen Fachplaners, Büro Höhler und Partner, Aachen, bezüglich der terminlichen Abwicklung und der Meilensteine im Projekt verwiesen (siehe auch **Anlage 1, Band 1**, Seite 88 f.).

Kosten

Die Herstellungskosten am Offenbachplatz wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie von den beteiligten Planern zusammengestellt und durch das Büro DU Diederichs zu einem Kostenrahmen zusammengetragen (siehe ausführlich auch **Anlage 1, Band 1**, Seiten 89 ff.).

Für die Sanierung von Produktionszentrum und Orchesterprobensaal wurden die Kosten auf der Basis von Erfahrungswerten ermittelt.

Bei den vorliegenden Fakten und Kosten handelt es sich um das Ergebnis der beschriebenen Machbarkeitsstudie. Für den Fall des Beschlusses wird anschließend von einem neuen Planungsteam eine Vorplanung auf der Basis dieser Untersuchungsergebnisse erstellt.

Die Preise und die Zeitschiene wurden auf der Basis von gewerkeweiser Vergabe kalkuliert. Bei den genannten Zahlen handelt es sich um Bruttozahlen.

1. Herstellungskosten Offenbachplatz **ca. 279.091.162 €**

Die in den Herstellungskosten enthaltenen Planungsmittel von ca. 14 Mio. € umfassen alle Kosten für Objekt- und Fachplanung, Projektsteuerung und Projektleitung, Durchführung des Architektenwettbewerbs Opernterrassen sowie sonstige Baunebenkosten (KGr. 700), die bis zum Baubeschluss (Abschluss der Entwurfsplanung) anfallen. (Die bereits beschlossenen Planungskosten von 485.000 € – siehe Kosten, Punkt 7 – sind in den Herstellungskosten nicht enthalten.)

Mit Ratsbeschluss vom 20.5.2010 sind vorbehaltlich des hier zu treffenden Planungsbeschlusses Planungsmittel in Höhe von zunächst 13 Mio. € bereit gestellt worden. Aufgrund des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie werden aber die hier genannten Planungskosten von voraussichtlich 14 Mio. €, also 1 Mio. € mehr, benötigt.

2. Machbarkeitsstudie **ca. 1.300.000 €**

Für die Untersuchungen und Gutachten, die im Rahmen des Ratsauftrags vom 13.04.2010 durchzuführen waren, wurden Mittel in Höhe von 1.300.000 € bereitgestellt.

3. Sanierungskosten externes Produktionszentrum **ca. 9.000.000 €**

Aus Kostengründen und der räumlichen Nähe zum Offenbachplatz wird eine Sanierung und Erweiterung des heutigen Produktionszentrums in der Oskar-Jäger-Straße und damit eine Fortsetzung der Anmietung der Bauten bevorzugt. Der Umfang der Sanierungsmaßnahmen wird auf ca. 9.000.000 € geschätzt und ist deutlich preiswerter als ein Neubau (geschätzte Kosten 26 Mio. €).

Am Offenbachplatz verbleiben die sogenannten andienenden Werkstätten (wie z. B. Kostümabteilung, Maske, Requisite), um einen reibungslosen Spielbetrieb zu ermöglichen.

4. Errichtung einer zusätzlichen Probebühne **ca. 345.000 €**

Am Offenbachplatz lässt sich der Bedarf an Probebühnen in dieser Variante nicht abdecken. Eine zusätzlich benötigte externe Probebühne lässt sich neben den beiden bereits bestehenden im Produktionszentrum in der Oskar-Jäger-Straße errichten.

5. Sanierungskosten externer Orchesterprobesaal **ca. 2.300.000 €**

Der vorhandene Orchesterprobesaal in der Stolberger Straße kann nach einer umfangreichen Sanierung weiterhin genutzt werden. Die geschätzten Kosten berücksichtigen einen vorhandenen Instandhaltungsstau. Derzeit wird eine Machbarkeitsstudie zur Erlangung eines Planungsbeschlusses erstellt (siehe Ratsbeschluss vom 20.05.2010, TOP 10.24).

6. Interimskosten

Die Verwaltung weist darauf hin, dass eine Realisierung der Variante V 7 eine (spätere) Beschlussfassung des Rates zu den nachfolgend aufgeschlüsselten Interimskosten einschließlich der Kostensteigerungen nach sich ziehen würde.

Mit Spielzeitbeginn 2010/2011 wird wie vorgesehen der Betrieb der Oper in den Interims-spielstätten aufgenommen, allerdings kann und wird auf Grund der aktuellen Entwicklung das Opernhaus für ausgewählte Stücke im Stagione-Betrieb weiterhin bespielt. Das Schauspiel

wird zunächst seinen gesamten Spielbetrieb am Offenbachplatz aufrechterhalten können. Es wird angestrebt, für das angemietete Gebäude Expo XXI Untermietverträge zu vereinbaren.

Entsprechend dem Zeitplan der Machbarkeitsstudie werden die Gebäude am Offenbachplatz geräumt und baufrei spätestens Ende Mai 2012 übergeben. Eventuell mögliche vorgezogene Maßnahmen sind im Laufe der weiteren Planung abzustimmen.

6.1 Herstellungskosten und laufende Kosten Interim bis 01/2016
(einschließlich Rückbau):

ca. 34.284.065 €

Die Kosten für die baulichen Maßnahmen zur Herrichtung der Interimsspielstätten betragen nach aktuellem Stand 3.040.000 €.

Die laufenden Kosten für Miete und Betrieb des Interims für die Bühnen betragen nach aktuellem Stand 31.244.065 € für den Zeitraum 09/2010 bis 01/2016 (einschließlich Rückbau).

Die mit Beschluss vom 28.8.2008 für den Zeitraum 2010 – 2013 auf 19 Mio. € festgesetzten Herstellungs- und laufenden Kosten für die Interimsunterbringung der Bühnen erhöhen sich also um 15,3 Mio. €. Diese bei Realisierung der Variante V 7 unvermeidliche Kostensteigerung wird dem Rat in einer gesonderten Vorlage im Zusammenhang mit der Feststellung des Wirtschaftsplans der Bühnen für das kommende Geschäftsjahr zur Beschlussfassung vorgelegt.

6.2 Kosten durch notwendige Änderung Interim Oper:

ca. 8.000.000 €

Die bei Realisierung der Variante V 7 notwendige Verlängerung der Interimsbespielung bis 09/2015 ist für die Oper künstlerisch nur tragbar bei Nutzung einer repertoirefähigen Ersatzspielstätte während des Zeitraums 2012 – 2015. Das Konzept „Oper unterwegs“ beginnt mit der Spielzeit 2010/2011 und trägt auf keinen Fall bis zum Ende der Interimszeit. Ein geeigneter Spielort muss umgehend gefunden werden, um die dringend notwendige Planungssicherheit für den erfolgreichen Betrieb der Oper zu gewährleisten.

Die zusätzlichen Kosten für Miete und Ertüchtigung einer solchen Spielstätte werden mit 8 Mio. Euro eingeschätzt. Eine Konkretisierung kann unter anderem erst nach der Bewertung der dort zwingend notwendigen Maßnahmen (z.B. Einrichtung eines Orchestergrabens) erfolgen.

7. Verlorene Kosten aus der bisherigen Planung

ca. 9.215.000 €

Bei Weiterverfolgung dieser Sanierungsvariante V 7 können lediglich ca. 485.000 € (= 5 %) der bisher für das Projekt (seit Beschlussfassung 2006) verauslagten Wettbewerbs- und Planungskosten von ca. 9.700.000 € in die Herstellungskosten einbezogen werden.

Der größte Teil der Kosten (ca. 9.215.000 €) ist der nach dem Ratsbeschluss vom 13.04.2010 nicht mehr realisierten Planung zuzurechnen. Die mit diesen Kosten verbundenen Investitionen und Maßnahmen sind damit für die Bühnen der Stadt Köln wertlos und werden per 31.08.2010 im Rahmen des Jahresabschlusses erfolgswirksam ausgebucht (siehe auch **Anlage 2**, betriebswirtschaftliche Untersuchungen, Büro KHB).

8. Bauzeitinsen ca. 14.410.591 €

Die Bauzeitinsen für die Maßnahmen am Offenbachplatz betragen 14.410.591 €

Die ausführliche Untersuchung und Bewertung der bilanziellen Herstellungskosten des Büros Kremer Hamböcker Boddenberg, Wirtschaftsprüfer/Steuerberater, Köln, liegt als **Anlage 2** bei.

Zusammenfassung der Kosten

Bruttobaukosten Offenbachplatz:	ca. 279.091.162 €
bereits beschlossene Planungskosten*:	ca. 485.000 €
* = siehe Kosten, Punkt 7	
Machbarkeitsstudie:	ca. 1.300.000 €
Sanierung Produktionszentrum:	ca. 9.000.000 €
Errichtung einer zusätzlichen Probebühne:	ca. 345.000 €
Sanierung Orchesterproberäume:	ca. 2.300.000 €
Herstellungskosten Interim:	ca. 3.040.000 €
Summe der Bruttobaukosten:	ca. 295.561.162 €
zzgl.	
Bauzeitinsen Offenbachplatz:	ca. 14.410.591 €

Gesamtprojektkosten: **ca. 309.971.753 €**

zuzüglich

Laufende Kosten Interim bis 01/2016 (einschließlich Rückbau):	ca. 31.244.065 €
Kosten durch notw. Änderung Interim Oper:	ca. 8.000.000 €
Verlorene Kosten aus der bisherigen Planung	ca. 9.215.000 €

Gesamtsumme: **ca. 358.430.818 €**

Die im Rahmen der Umsetzung dieser Beschlussvorlage anfallenden Investitionskosten werden dazu führen, dass im städtischen Haushalt – unabhängig von den Interimskosten – ab 2015 der Betriebskostenzuschuss der Bühnen erhöht werden muss.

Fazit

Die hier beschriebene umfangreiche Sanierung der Spielstätten am Offenbachplatz mit einem Neubau der Opernterrassen sichert den künftigen Bestand eines Opern- und Schauspielhauses in Köln.

Die notwendigen betrieblichen Optimierungen können in den Spielstätten am Offenbachplatz, im Neubau der Opernterrassen und in den externen Räumen weitgehend umgesetzt werden.

Die Ergänzungsbauten an den Bestandsgebäuden von Oper und Schauspiel werden sowohl denkmalpflegerisch als auch urheberrechtlich deutlich kritischer gesehen als die bei Variante V 6 und Variante V 6 unter Verzicht auf Funktionsmodule vorgesehenen. Bei sorgfältiger Planung und Abstimmung ist eine Zustimmung hierzu jedoch bisher nicht ausgeschlossen.

Das denkmalgeschützte Ensemble wird nicht vollständig erhalten. Eine Zustimmung zum

Abbruch der Opernterrassen ist seitens des Stadt- und des Landeskonservators bisher nicht zu erwarten. Der Vertreter der Urheberrechtsnachfolger hat die Zustimmung zu einem Abbruch der Opernterrassen nur unter weitgehender Beibehaltung von Baukörper und Materialität, verbunden mit einem hohen Abstimmungsaufwand, in Aussicht gestellt. Eine Notwendigkeit zum Abriss der Opernterrassen ist durch die gefundene Lösung in Variante V 6 für die Unterbringung von Kinderoper und Studiobühne nicht mehr gegeben.

Für den Neubau der Opernterrassen sind die Erstellung eines neuen Raumprogramms und die Durchführung eines europaweiten Realisierungswettbewerbs erforderlich, der die Chance einer städtebaulichen Aufwertung des Quartiers eröffnet. Auch mit klaren gestalterischen Vorgaben innerhalb der Auslobung ist nicht sicherzustellen, dass das Ergebnis Denkmalschutz und Urheberrecht entspricht. Die Planung und Ausführung des Neubaus sind von einem wiederum neuen Planungsteam zu erbringen, Schnittstellen zu den sanierten Häusern müssen definiert werden.

Die erwähnten betrieblichen Optimierungen am Offenbachplatz und in den externen Räumen können erreicht werden, jedoch nur unter mit einem höheren zeitlichen und finanziellen Aufwand als bei Variante V 6.

Im Ergebnis kann die Verwaltung nach intensiver Abwägung aller Vor- und Nachteile eine Realisierung der Variante V 7 nicht empfehlen. Sie wird deshalb nicht als Beschlussalternative vorgeschlagen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlagen Nr. 1, 2 und 3