Anlage 2

Prüfaufträge und Sachstand zu den Prüfergebnissen

Inhaltsverzeichnis

1. Alternativnutzungen am Offenbachplatz

1.1 Kleine Bühne (bisher Studiobühne genannt) und Kinderoper

1.2 Alternative Nutzungsmöglichkeiten für die Opernterrassen

1.2.1 Kulturelle Nutzung

1.2.2 Rentierliche Nutzung

2. Nutzungen außerhalb des Offenbachplatzes

2.1 Kleine Bühne

2.1.1 in der Halle Kalk

2.1.2 in Kooperation mit Spielstätten der freien Szene

2.2 Kinderoper

2.2.1 im COMEDIA Theater Köln

2.2.2 im Gebäude Ubierring 45

3. Mitnutzung der sanierten Bühnen durch Ensembles der freien Szene

4. Mögliche Synergien für das Produktionszentrum durch Kooperationen mit Dritten

5. Konzepte zur Erhöhung der Kostendeckung

1. Alternativnutzungen am Offenbachplatz

Grundsätzliches zur Kinderoper am Offenbachplatz

Köln ist weltweit die erste Stadt, die 1996 der neuen Kunstform „Kinderoper“ eine eigene Spielstätte gewidmet hat. Köln würde mit der am 7.10.2010 grundsätzlich beschlossenen Planungsvariante V 6 seine Position als Vorreiter und Ideengeber aller Kinderopern, die später nach dem Kölner Vorbild an anderen Opernhäusern entstanden sind und immer noch entstehen, weiter ausbauen. Dies kann insbesondere gelingen, wenn Köln der Kinderoper nun ein eigenes Haus zur Verfügung stellt, sodass die Qualität erhalten und das Angebot erhöht werden könnte. Die Kinderoper ist derzeit zu 100% ausgelastet. Die Nachfrage wächst zunehmend, gerade auch durch die jetzigen und kommenden geburtenreichen Jahrgänge. Man könnte aktuell das Angebot verdreifachen, um der Nachfrage angemessen zu begegnen.

Durch die Unterbringung am Offenbachplatz werden Kinder als gleichberechtigte Opern- bzw. Theaterbesucher behandelt, eine Form ernst genommener Nachwuchsförderung.
Das Angebot für Kinder kann weiter ausgebaut werden, die Kombination aus großen und kleinen Bühnen schafft Synergien, z. B. durch Workshops für Kinder und Jugendliche parallel zu Veranstaltungen in den großen Häusern. Dadurch sind deutlich mehr jugendliche Besucher zu erreichen.

Die örtliche Nachbarschaft zu den großen Häusern lässt den Zugriff auf deren Ressourcen zu: Technik, Maske, Beleuchtung, Material-, Requisiten-, Kostümfundus, Einsingräume, Stimmzimmer.

Schließlich wird der Offenbachplatz belebt, wenn Schulklassen tagsüber zum Besuch der Kinderoper anreisen.

1.1 Kleine Bühne (bisher Studiobühne genannt) und Kinderoper

(siehe Ratsbeschluss 7.10.2010: Prüfauftrag 1a und 1c)

Die Untersuchung der Prüfaufträge 1a und 1c (Kleine Bühne im Probebühnenbereich des Schauspiel-/Opernhauses und der Kinderoper im Operhaus alternativ zur Unterbringung im Untergeschoss) wurde an die bereits mit der Objekt- und Fachplanung beauftragten Planer übertragen. Die Ergebnisse finden sich in der **Anlage 3**. In dieser werden der Variante aus der Machbarkeitsstudie (hier 6.0) vier weitere Varianten (6.1 - 6.4) gegenübergestellt und bewertet.

In allen Varianten finden sich Alternativen für die Kinderoper, hinsichtlich der Kleinen Bühne des Schauspiels ist nur in der Variante 6.4 eine realisierbare Alternative gefunden worden.

Die Ergebnisse der vorläufigen Kostenannahmen der Architekten für alle Varianten werden derzeit von DU Diederichs geprüft.

Die Variante 6.4 - Gestapelte Kleine Bühne und Kinderoper im Fassadenumgriff der Opernterrassen - untersucht eine Version, bei der die bauliche Substanz des Innenbereiches der Opernterrassen in Form einer Kernsanierung abgebrochen und neu geordnet wird. Die Kinderoper befindet sich im oberirdischen Teil und die Kleine Bühne im Untergeschoss. Für beide Spielstätten erfolgt der Zugang durch die Opernterrassen, jedoch über separate Eingänge. Bei einer Realisierung der Variante 6.4 verändert sich das Gastronomiekonzept nicht. Die Kantine mit öffentlicher Gastronomie befindet sich unverändert im Erdgeschoss des Opernhauses. Die in der Machbarkeitsstudie für die Opernterrassen vorgeschlagene „kleine Gastronomie“ (Bar, Cafe o.ä.) im Foyerbereich ist auch in dieser Variante vorstellbar.

Fazit
Aus Sicht der Bühnen ist die gestapelte Unterbringung von Kleiner Bühne und Kinderoper in den Opernterrassen (Variante 6.4) eine vorstellbare Alternative.

1.2 Alternative Nutzungsmöglichkeiten für die Opernterrassen

(siehe Ratsbeschluss 7.10.2010: Prüfauftrag 1b)

1.2.1 Kulturelle Nutzung

Statement der Intendanten zu einer alternativen Nutzung der Opernterrassen

„Die Opernterrassen sind das städtebauliche und architektonische Bindeglied, das erst das Theaterquartier zum identifizierbaren kulturellen Zentrum formt. Die Opernterrassen bilden sowohl für den großen als auch für den kleinen Offenbachplatz den notwendigen Rahmen. Die Frage der Nutzung der denkmalgeschützten und sanierungsbedürftigen Opernterrassen ist daher von zentraler Bedeutung für den Charakter des gesamten Quartiers. Erwägenswert ist einzig eine kulturelle Nutzung – jedes andere Angebot an diesem Ort würde die Ausstrahlung und Attraktivität von Oper und Schauspiel beschädigen. Auch die ausschließliche Konzentration auf eine gastronomische Nutzung ist, das haben die vergangenen Jahrzehnte gezeigt, in diesem Sinne nicht ausreichend. In besonderem Maße gilt dies für die aktuelle gastronomische Nutzung als „Eventlocation“, die sich im Gegensatz zu den Vorgängerlösungen für den Betreiber zwar als ökonomisch lohnend, für den Charakter von kleinem und großem Offenbachplatz aber als schädlich erweist.

Für eine kulturelle Nutzung gibt es neben der vorgeschlagenen Variante grundsätzlich zwei Möglichkeiten: Entweder werden die Opernterrassen bei einem Verzicht auf die kleine Schauspielbühne als Spielort für eine städtische Tanzcompagnie genutzt oder als Spielort für die freie Musik-, Theater- und Tanzszene.
Als Spielort einer festen Tanzcompagnie geben die Opernterrassen Entscheidungen für Ästhetik und Größe vor. Die Spielfläche ist relativ klein, die umgebenden Räumlichkeit eingeschränkt. Denkbar ist hier ausschließlich eine experimentelle kleine Truppe, eine Erweiterung des Tanzangebots ist an diesem Ort nicht möglich. Es erscheint daher sinnvoller, die Entwicklung der Sparte Tanz an einem anderen, entwicklungsfähigeren Ort voranzutreiben.
Als Spielort für die freie Szene stehen die Opernterrassen alternativ zu anderen Spielorten, z.B. dem Theaterhaus Ehrenfeld. Das Programm müsste unabhängig von den städtischen Institutionen der Oper und des Schauspiels erstellt und kommuniziert werden. Das Erscheinungsbild müsste sich, um identitätsstiftend wirken zu können, von den städtischen Institutionen abheben. Der scheinbare Vorteil, den dieser innerstädtische Spielort für die freie Szene gegenüber den zur Verfügung stehenden Spielorten in den Vierteln hätte, widerspricht in Wahrheit der spezifischen Eigenart der Kölner freien Szene, die nicht unwesentlich aus ihrer engen Verknüpfung mit den Stadtvierteln besteht. Von wenigen Ausnahmen abgesehen finden sich deshalb auch keine Bühnen der freien Szene im Kern der Innenstadt.
Im Vergleich zu den Nachteilen, die andere Nutzungen der Opernterrassen sowohl für die Nutzer als auch für das Quartier mit sich bringen, liegen die Vorteile einer Nutzung durch die städtischen Bühnen auf der Hand.

Vor allem durch die Nutzung der Opernterrassen als Kleine Bühne und durch die Kinderoper ebenfalls am Offenbachplatz kann nach unserer Auffassung die Belebung des Offenbachplatzes verbessert werden. Gerade die Kinderoper würde auch tagsüber frequentiert und würde so weiteres Publikum ins Quartier ziehen.

Eine zusätzliche gastronomische Nutzung ist für die Opernterrassen im Foyerbereich vorgesehen. Des Weiteren ist geplant, die Bühnenkantine, wie in anderen Theatern bereits erfolgreich praktiziert (z.B. Deutsche Oper Berlin) für die Bürgerinnen und Bürger zu öffnen. Vor

beiden Häusern ist zum Offenbachplatz hin eine Außenbereichsgastronomie möglich und gewünscht.

Eine Belebung des Offenbachplatzes ist Teil des Sanierungskonzeptes. Die Realisierung von Kleiner Bühne und Kinderoper am Offenbachplatz ist daher von erheblicher Bedeutung.

Sollte der Rat der Stadt Köln die Opernterrassen nicht als Spielstätte der Bühnen vorsehen, so sollte eine dauerhafte gastronomische Nutzung der Opernterrassen, und damit verbunden eine Belebung des Offenbachplatzes auch tagsüber, die dann vordringlich zu verfolgende Variante sein. Die Gastronomie müsste ganztags geöffnet haben, sich aber gleichzeitig besonders auf die Spielzeiten der Bühnen einrichten, so dass eine Anbindung an die Bühnen deutlich erkennbar ist und von den Gästen wahrgenommen wird.
Dies entspricht dem Gedanken, dass das Ensemble Oper/Schauspiel/Opernterrassen komplett von den Bühnen genutzt und mit Leben erfüllt würde, ein Gedanke, der überhaupt bei jeder Nutzungsvariante im Vordergrund stehen sollte.“

Zusätzlicher Hinweis:
Eine alternative kulturelle Nutzung der Opernterrassen benötigt eine eigene künstlerische Leitung, eine eigene technische Mannschaft sowie einen eigenen Etat. Bei den Bühnen sind keine Ressourcen für eine zusätzliche 6. Spielstätte vorhanden.

1.2.2 Rentierliche Nutzung

Das Gebäude wurde Ende der 50er-Jahre als Restaurantbetrieb errichtet und bis 2006 auch so genutzt. Seit dem Rückzug der Firma Mövenpick aus Deutschland Ende 2005 und einer kurzen Vermietung an einen anderen Betreiber "Limone Opera" ist die Immobilie seit August 2008 im Rahmen einer Zwischennutzung als "Event-Location" mit kurzer Kündigungsfrist vermietet. Die frei ausgehandelte Miete beträgt bis zum 31.12.2010 monatlich 3.500 Euro und ab dem 01.01.2011 monatlich 4.000 Euro, jeweils zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen von 1.700 Euro.

Das Gebäude wurde vor rund 15 Jahren vom damaligen Erbbaurechtsnehmer Mövenpick umfassend renoviert, seitdem wurden keine größeren Investitionen oder Verbesserungen am Objekt vorgenommen. Dementsprechend befindet sich das Gebäude in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

Grundsätzlich sind alle Nutzungen, die vom Flächenbedarf her in dem Gebäude untergebracht werden können, vorstellbar. Da das Gebäude ursprünglich als Restaurant errichtet wurde, erscheint aus hiesiger Sicht weiterhin eine gastronomische Nutzung als sinnvoll und wirtschaftlich darstellbar. Mangels konkreter Vorgaben und Daten haben sich die Prüfungen der Liegenschaftsverwaltung deshalb auf eine gastronomische Nutzung beschränkt.

Bei der Liegenschaftsverwaltung liegen bereits mehrere konkrete Bewerbungen vor, die grundsätzliches Interesse an einer Anmietung/Bestellung eines Erbbaurechtes des Gebäudes für gastronomische Zwecke bekundet haben. Konkretisierungen der geplanten Nutzung, des Konzepts, der Einbindung in den Denkmalschutz etc. sind noch nicht erfolgt. Darüber hinaus gibt es Anfragen von Projektentwicklern für allerdings nicht namentlich genannte, solvente Gastronomiebetriebe.

In Hinblick auf den sehr knappen Zeitrahmen für die Prüfung des Ratsauftrags und um den Aufwand als auch die Kosten gering zu halten, wurde das Büro DU Diederichs Projektmanagement AG & Co. KG gebeten, die Kosten für eine reine Bestandssanierung der Opernterrassen zu ermitteln.

Diese Kosten sind auf der Grundlage der Originalkosten der Machbarkeitsstudie für die Sanierung von Oper- und Schauspielhaus für eine reine Bestandssanierung abgeleitet worden, allerdings ohne Konkretisierung von weiteren nutzungsspezifischen Ausbaukosten. Da detaillierte Angaben zum Endausbau der Gaststättennutzung fehlen, können diesbezüglich auch keine konkretere Aussage getätigt werden.

Kostenrahmen für reine Bestandssanierung Opernterrassen, ermittelt von DU Diederichs

KG	Bezeichnung	Menge	Einheitspreis	Gesamtpreis
200	**Herrichten und Erschließen**		**Zwischensumme KG 200:**	**345.086 Euro**
300	**Baukonstruktion**		**Zwischensumme KG 300:**	**3.048.266 Euro**
400	**Technische Gebäudeausrüstung**		**Zwischensumme KG 400:**	**2.300.045 Euro**
600	**Ausstattung und Kunstwerke**		**Zwischensumme KG 600:**	**165.068 Euro**
700	**Baunebenkosten**	26%	5.858.465	1.523.201 Euro
	prozentualer Ansatz der Kosten KG 200 bis 600		**Zwischensumme KG 700:**	**1.523.201 Euro**
	Gesamtkosten Bestandsanierung Opernterrassen			**7.381.666 Euro**

Aufgrund von Erfahrungen in anderen Projekten erscheint es zunächst grundsätzlich sinnvoll zu betrachten, dass der zukünftige Nutzer das Gebäude selber herrichtet. Die Kosten der Herrichtung sind aber vom jeweiligen Nutzungskonzept und insbesondere baulichen Ausbauzustand zum Zeitpunkt der Übergabe abhängig, insoweit ist die vorgenommene Bewertung mit einem erheblichen Unsicherheitsfaktor behaftet.

Nachhaltige wirtschaftliche Nutzung:
Im Hinblick auf die Lage des Objektes sowie die Größenordnung des Baukörpers und unter Berücksichtigung des geschätzten Instandsetzungsbedarfs (Baukostengruppe 200, 300 und 700 = Investitionssumme = rd. 4,2 Mio. Euro) ist keine sich wirtschaftlich rechnende Nutzung möglich.

Bei einer Gaststättennutzung einschließlich teilweiser Büronutzung im Obergeschoss sowie Nebenräumen im Kellergeschoss errechnet sich bei einer anrechenbaren Gesamtnutzfläche von rd. 1.610 m² über alle Geschosse (EG rd. 834 m² NF; OG rd. 311 m² NF; KG rd. 462 m² NF) und einer vorstellbaren Miete von durchschnittlich 11,00 Euro /m² kalkulatorisch der Verkehrswert des Gesamtobjektes Opernterrasse wie folgt:

> Angemessener Rohertragsvervielfältiger für das Objekt bei unterstelltem nutzungsfähigem, instandgesetzten Zustand gemäß Marktanalyse = 12-faches der Jahreskaltmiete.
>
> Jahreskaltmiete: rd. 1.600 m² NF x 11,00 Euro/m²mtl. x 12 = rd. 211.000 Euro.
> Ertragswert nach vollständiger Instandsetzung des Gebäudes:
> 211.200 Euro x 12 = 2,5 Mio. Euro

Da bereits die Größenordnung der Baukostengruppe 300 den vorstehenden Ertragswert weit überschreitet, ist die Unrentierlichkeit der Instandsetzung aus wirtschaftlicher Sicht ausreichend dokumentiert.

Eklatanter stellt sich die Situation dar, wenn die Baukostengruppe 400 zusätzlich in die Betrachtungen einbezogen wird. Dann steht einem Gesamtaufwand von rd. 7,3 Mio. Euro ein Ertragswert von rd. 2,5 Mio. gegenüber. Noch ungünstiger stellt sich die Situation dar, wenn der anteilige Bodenwert von rd. 750.000 Euro vom vorstehenden Ertragswert in Abzug gebracht wird.

Überschlägig ermittelter Bodenwert:

EG:	834 m² NF x 600,- Euro/m² =	500.400 Euro
OG:	311 m² NF x 500,- Euro/m² =	155.500 Euro
KG:	462 m² NF x 200,- Euro/m² =	92.400 Euro
		748.300 Euro **bzw. rd. 750.000 Euro**

Trotz des enormen Bauaufwandes lässt sich so im Ertragswert lediglich ein wirtschaftlicher Gebäudeanteil von rd. 1,75 Mio. Euro darstellen.

Eine Berechnung der jährlichen kalkulatorischen Unterdeckung ist als **Anlage 4** beigefügt.

Fazit
Eine langfristige wirtschaftliche Nutzung der Opernterrassen ist wegen der immensen Herrichtungskosten für einen Dritten nicht darstellbar. Dies gilt dann umso mehr für andere Nutzungen (Atelier, Galerie, Ausstellungshalle etc.), bei denen eine geringere Miete als die kalkulatorisch unterstellten 11,00 Euro/m²/mtl zu erzielen wäre.

Alternative

Übernimmt die Stadt die komplette Instandsetzung und übergibt das Objekt auf Erbbaurechtsbasis, wäre ein Erbbauzins von jährlich 150.000 Euro angemessen (6% von 2,5 Mio. Euro). Der Herrichtungsaufwand beträgt aber rd. 7,4 Mio. Euro, was unter Berücksichtigung der kalkulatorischen Kosten immer zu einem Defizit führt.

Bei einer Vermietung läge die angemessene Miete allenfalls bei mtl. 17.600 Euro.

Da eine wirtschaftliche Betrachtung gefordert war, die Unwirtschaftlichkeit des Objektes aber feststeht, dürfte sich kaum ein Investor auf dem freien Grundstücksmarkt finden lassen, der einen für die Stadt auskömmlichen Erbbauzins bezahlt. Im Hinblick auf die negativen Ergebnisse kann der erzielbare Erbbauzins, wenn überhaupt ein solcher erzielbar ist, allenfalls die Verzinsung des Bodenwertes widerspiegeln. Das sind rd. 750.000 Euro x 0,06 = rd. 45.000 Euro jährlich.

Bei teilweiser Instandsetzung durch die Stadt und Endausbau durch einen Investor dürften die angefragten Daten zwischen den zuvor angegebenen Größenordnungen liegen.

Wie dargestellt wurden die vorstehenden Aussagen auf der Basis der Kostenschätzung von DU Diederichs getroffen, die zwangsläufig einen großen Spielraum zulässt. Da diese Spezialimmobilie unter Denkmalschutz steht, sind alle Änderungen mit den entsprechenden Fachdienststellen abzuklären. Auch bei einer anderen Nutzung als für gastronomische Zwecke ist mit Kosten einer Basisinstandsetzung von rd. 4,2 Mio. Euro zu rechnen.

2. Nutzungen außerhalb des Offenbachplatzes

Mehrkosten für den Fall einer Ansiedlung von Kleiner Bühne oder Kinderoper außerhalb des Offenbachplatzes

Grundlage der folgenden Aussagen sind qualifizierte Schätzungen, die anhand eines realistischen Spielplanes der Kinderoper und einer kleinen Bühne mit durchschnittlichen Anforderungen an 3 - 4 Neuproduktionen und 3 - 4 Wiederaufnahmen unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus dem Interim (Altes Pfandhaus für die Kinderoper) und Erfahrungen mit der Bespielung der Halle Kalk und der Schlosserei ermittelt wurden.

- Aufgrund der Erfahrungen mit der ehemaligen Kinderoper im Opernfoyer und der Bespielung der Schlosserei kann man davon ausgehen, dass eine Spielstätte am Offenbachplatz von etwa drei Mitarbeitern (2 Bühnentechniker, 1 Beleuchter) und zusätzlich dem unproblematischen Zugriff auf am Ort tätige weitere Mitarbeiter (Ton, Maske, Requisite, etc.) betrieben werden kann.
  Der Betrieb einer externen Spielstätte erfordert den Einsatz von sechs am Ort präsenten Mitarbeitern: 1 Bühnenmeister (Sicherheitsvorschrift gemäß Versammlungsstättenverordnung), 2 Bühnentechniker, 1 Beleuchter, 1 Tontechniker, 1 Maske/Requisite. Es kann also davon ausgegangen werden, dass der Betrieb einer externen Spielstätte drei zusätzliche Mitarbeiter erfordert, was Kosten von ca. 110.000 Euro pro Jahr pro externe Spielstätte nach sich zieht.

- In den Abteilungen Maske, Requisite und Ankleider muss mit einem Arbeitszeitverlust durch Pendeln zwischen dem Offenbachplatz und der externen Spielstätte gerechnet werden. Die Mitarbeiter können für ihre aufführungsbezogenen Tätigkeiten und ihre Aufgaben in den Werkstätten nicht vollumfänglich eingesetzt werden. Es müssen zusätzlich etwa 20.000 Euro pro Spielzeit kalkuliert werden.

- Durch zusätzlichen Aufwand und den Verlust von Synergien für die Abteilungen Kasse und Vorderhauspersonal muss in einer Spielzeit mit etwa 40.000 Euro gerechnet werden.

- Kosten für zusätzliche Fahrzeuge, deren Wartung, doppelte EDV-Einrichtung, erhöhten Kommunikationsaufwand und Benzin sind mit ca. 10.000 Euro zu kalkulieren.

- Durch den Verlust von Synergien müssen weitere 15.000 Euro für Bewachung, Reinigung und erhöhte Heizkosten eingerechnet werden.

- Mehrkosten durch den Betrieb von Satellitenspielstätten pro Ort und pro Spielzeit also **ca. 195.000 Euro**.

- Zusätzlich: Mieten und Nebenkosten

- Ggf. Abstandszahlungen/Verlustausfall etc. an Vermieter

- Darüber hinaus müssen einmalig Investitionen in die externen Spielstätten erfolgen. Die externen Spielstätten würden aufgrund der vorgegebenen Örtlichkeiten vermutlich niemals die gleichen technischen Möglichkeiten bieten, wie die neu zu errichtenden kleinen Bühnen am Offenbachplatz. Trotzdem muss, um einen Vergleich zu den neuen Bühnen am Offenbachplatz ermöglichen zu können, von einem gehobenen Investitionsstandard ausgegangen werden. Eine vorsichtige Schätzung unter Bezug auf die Machbarkeitsstudie kommt daher zu dem Ergebnis, dass zusätzlich zum Mietaufwand für eine externe Spielstätte mit Anfangsinvestitionen von **ca. 750.000 Euro** pro Spielstätte zu rechnen ist.

2.1 Kleine Bühne

2.1.1 Kleine Bühne in der Halle Kalk

Die hier geschilderten Voraussetzungen einer erweiterten Nutzung der Halle Kalk für Zwecke der Kleinen Bühne beziehen sich ausschließlich auf die Nutzung der sogenannten Theaterhalle (Halle 75). Sie ist mit Ratsbeschluss vom 3.7.2001 rückwirkend zum 1.9.2000 in das Sondervermögen der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Bühnen der Stadt Köln übertragen worden. Die Hallen 76 und 77 („Ausstellungshallen“) stehen aus rechtlichen Gründen nicht zur Verfügung. Sie sind im Zuge der Picasso-Schenkung der Eheleute Ludwig qua Schenkungsvertrag auf Dauer dem Museum Ludwig zur Nutzung zugesprochen worden.

Um die Frage nach einer erweiterten Nutzung der Halle Kalk beantworten zu können, müssen zunächst ausgehend vom derzeitigen Standard Mindestanforderungen einer solchen Nutzung für einen Theaterbetrieb pro Spielzeit definiert werden:
- ca. 100 Vorstellungen in der Halle Kalk
- ca. 100 Vorstellungen in einer Kleinen Bühne
- 12 verschiedene Produktionen, davon 8 Premieren und 4 Wiederaufnahmen

Umsetzungsmöglichkeiten:

a) Einrichtung einer zusätzlichen Spielstätte für kleinformatige Aufführungen (Kleine Bühne) in der Halle 75

Das bedingt bzw. führt zu:
- zusätzliche Installierung von Containern vor der Halle als Garderoben bzw. Sozialräume
- weiterer Bedarf an Lagerflächen
- drastische Verringerung der Spielflächen und Zuschauerkapazitäten
- aufwändige akustische Abtrennung der beiden Spielstätten und Einbau zusätzlicher Türen zur sicheren Entfluchtung (hoher baulicher Aufwand wegen Denkmalschutz)
- zunächst Erlöschen der Betriebserlaubnis; das Erlangen einer neuen Betriebserlaubnis wäre mit hohen Investitionen zum Schutz der Anwohner (Wohnbebauung statt Industrieansiedlung) vor Lärmemissionen sowie der Anpassung an geltende Normen verbunden

Fazit
Im Ergebnis ist die Einrichtung einer zusätzlichen Spielstätte in der Halle 75 nicht möglich.

b) Gemeinsame Nutzung der Halle 75 für klein- und großformatige Aufführungen

Das bedingt bzw. führt zu:
- Ertüchtigung der Halle 75 für einen Repertoirebetrieb mit ca. 200 Vorstellungen pro Spielzeit
- weiterem Flächenmangel, der nur durch tägliche Transporte behoben werden kann (starke Belastung für die Anwohner)
- höherer Personalbedarf durch Schichtbetrieb für Proben und Vorstellungen (täglicher Umbau). Mehrbedarf von 18 Stellen in den technischen Abteilungen (Bühnenmeister, Beleuchter, Tontechniker, Bühnentechniker), entspricht geschätzten zusätzlichen Personalkosten von ca. 630.000 Euro zuzüglich weiterem künstlerischen Personal.
- weiterem, im Gebäudebestand nicht zu realisierendem Bedarf an Sozialräumen
- technischer Aufrüstung der Spielstätte zur Repertoirefähigkeit. Die angestrebte Vielfalt der künstlerischen Formate würde sich trotzdem nicht erreichen lassen, da beispielsweise ein kompletter Umbau der Zuschauertribüne im täglichen Wechsel nicht realisierbar ist. Erst durch die Verwendung solcher theatertechnischer Mittel kann sich aber der besondere Charakter einer veränderbaren Kleinen Bühne voll entfalten.

Fazit
Wegen des daraus resultierenden Aufwandes ist die Ertüchtigung der Halle 75 zu einem Repertoirebetrieb für ca. 200 Vorstellungen in gemeinsamer Nutzung für klein- und großformatige Aufführungen nicht sinnvoll.

2.1.2 Kleine Bühne in Kooperation mit Spielstätten der freien Szene

Die Bühnen der Stadt Köln und die Verwaltung haben, um Kooperationsmöglichkeiten mit der freien Szene auszuloten, den Kontakt zu folgenden Spielstätten aufgenommen: Kulturbunker Mülheim, ARTheater, Theaterhaus Ehrenfeld, COMEDIA Theater Köln GmbH, Studiobühne (deren Leiter ist zugleich Vorsitzender der Theaterkonferenz).

Den Gesprächen zu Kooperationsmöglichkeiten mit Spielstätten im Stadtgebiet für eine Nutzung durch die Kleine Bühne wurden folgende Kriterien zugrunde gelegt: Grundmaße, Anlieferung, Besucherkapazität, Nebenräumen, Lagerflächen, Raumhöhen, Infrastruktur.

Der große Saal des Kulturbunkers Mülheim hat eine Größe von 235 qm inkl. Bühne (40 qm). Der Backstagebereich ist 45 qm groß. Die Anzahl der Zuschauerplätze ist variabel. Lagerflächen sind nicht vorhanden, die Anlieferungsmöglichkeiten können dieses Defizit nicht ausgleichen.
Der Saal des ARTheaters fasst 80 Zuschauer, zu wenig für eine Nutzung als Kleinen Bühne des Schauspielhauses. Auch ist die sonstige Infrastruktur für die Anforderungen der Kleinen Bühne des Schauspiels nicht ausreichend.

Der Kulturbunker Mülheim und das ARTheater kommen deshalb nach Einschätzung der technischen Abteilungen des Schauspielhauses nicht in Frage.

Die Aussagen zum COMEDIA Theater finden sich unter 2.2 Kinderoper.

Im Theaterhaus Ehrenfeld wäre ein Platzangebot für ca. 200 Zuschauer realisierbar (variable Platzanzahl), Anlieferung und Nebenräume wären nach notwendigem Umbau geeignet. Ausreichend Stellplatz für zusätzliche Lagercontainer ist vorhanden. Problematisch und nicht zu ändern ist die Raumhöhe in der Spielstätte (lichte Höhe 4,15 m). Lagepläne liegen als **Anlage 5** bei.

Bei den Verantwortlichen vom Theaterhaus Köln wurden die aktuellen Mietkonditionen abgefragt. Dabei ergab sich, dass grundsätzlich eine Übernahme durch Anmietung des Gesamtkomplexes „Theaterhaus Köln“ ab 2015 durch die Bühnen möglich wäre. Der Vermieter würde keine Kooperation, sondern eine Gesamtübernahme durch die Bühnen anstreben und dieser auch für einen längeren Zeitraum offen gegenüberstehen. Eine Jahresmiete wird zum jetzigen Zeitraum mit etwa 250.000 Euro zuzüglich Nebenkosten angegeben. Hinzu kommen Mietkosten für das Außengelände von rund 33.000 Euro zuzüglich Nebenkosten. Der Umstand, dass der Vermieter gegenüber den Bühnen nicht zur Umsatzsteuer optieren kann und die Mieten insofern ohne Umsatzsteuer abgerechnet werden, müsste in den Verhandlungen berücksichtigt werden.

Innerhalb von 40 Jahren wäre mit Mietkosten für die leeren Räume von ca. 10 Millionen Euro zu rechnen. Aus den bisherigen Erfahrungen des Interims und mit der Halle Kalk müssten dazu jährlich etwa 25.000 Euro an Nebenkosten gerechnet werden. Diese Kosten sind nur bedingt mit den potentiellen Nebenkosten am Offenbachplatz aufgrund unterschiedlicher energetischer Sanierungsqualitäten und der nicht vorhandene Anbindung an die großen Häuser und die Sonderverträge mit den Anbietern am zentralen Ort am Offenbach vergleichbar. Das Außengelände würde mit anzumietenden Flächen etwa 1,3 Mio. Euro kosten. Eine Kostensteigerung im Miet- und im Energiebereich ist hierbei nicht berücksichtigt.

Der Vermieter würde bei einem Mietvertrag zunächst über 10 Jahre zusätzlich eine Ablösesumme von 1,25 Mio. Euro verlangen.

Es wären also mit Kosten von ca. 12,55 Millionen Euro innerhalb von 40 Jahren zu rechnen.

Sollte die Variante in Anspruch genommen werden, müssten die Eigentumsverhältnisse der Immobilie geklärt werden, damit eine möglichst langfristige Planungssicherheit erreicht werden kann. Aktuell läuft der Pachtvertrag des potentiellen Vermieters bis 2018. Unter betriebswirtschaftlichen Aspekten ist darüber hinaus fraglich, ob nicht ein Ankauf der Immobilie sinnvoller ist. Dies würde allerdings eine Bühne der freien Szene komplett verdrängen.

Zugunsten einer Eigeninvestition in die Bühnen am Offenbachplatz ist anzumerken, dass bei pfleglicher Behandlung der Immobilie und der Einbauten auch nach 40 Jahren noch ein Restwert vorhanden wäre. Bei einer Anmietung ist dies nicht der Fall.

Den hier genannten Kosten sind die unter „Mehrkosten für den Fall einer Ansiedlung von Kleiner Bühne oder Kinderoper außerhalb des Offenbachplatzes“ (siehe 2.) genannten hinzuzurechnen.

Fazit
Bei einer Inanspruchnahme des Theaterhauses Ehrenfeld würde es sich nicht um eine Kooperation handeln, sondern um die Anmietung einer weiteren Spielstätte. Die Höhe der aufzuwendenden Miete macht eine solche Anmietung unwirtschaftlich. Außerdem würde eine der wenigen Bühnen der freien Szene komplett verdrängt.

2.2 Kinderoper
(siehe Ratsbeschluss 7.10.2010: Prüfauftrag 1c)

Bei den Gesprächen über eine mögliche Nutzung alternativer Spielstätten für Zwecke einer Kleine Bühne wurde gleichzeitig auch eine mögliche Nutzung für die Kinderoper geprüft. Dabei stellte sich heraus, dass nur das COMEDIA Theater Köln als Kooperationspartner für die Kinderoper in Frage kommen könnte.

2.2.1 Kinderoper im COMEDIA Theater Köln

Das COMEDIA Theater Köln bietet aktuell fünf sich ergänzende Programmbereiche. Das Haus ermöglicht einen Vorstellungsbetrieb in zwei Sälen im 2009 eröffneten COMEDIA Theater in der Vondelstraße.

Umfangreiche spielplanbegleitende Angebote platzieren das COMEDIA Theater als eine Einrichtung der kulturellen Bildung für Kinder und Jugendliche in Köln. Es finden jährlich ca. 330 Kinder- und Jugendveranstaltungen und ca. 220 Veranstaltungen im Programmbereich "Kabarett & Co" statt. Durch dieses über mehrere Jahre hinweg aufgebaute Programm an rentierlichen Veranstaltungen für Erwachsene wird das Kinder- und Jugendprogramm des COMEDIA Theaters querfinanziert. Das Kinder- und Jugendangebot wäre in der vorhandenen Form ohne das Kabarett- und Comedy-Programm, externe Vermietungen, Firmenveranstaltungen etc. nicht denkbar. Die Querfinanzierung des Kinder- und Jugendprogramms müsste dann von der Oper übernommen werden.

Auf der großen und auf der kleinen Bühne des COMEDIA Theaters (Roter Saal mit rund 400 Plätzen, Grüner Saal mit rund 180 Plätzen) wäre die Präsentation von Kinderopern zwar grundsätzlich vorstellbar, würde aber einige Umbaumaßnahmen bedingen: Um Raum für ein Orchester zu bieten, müssten die ersten beiden Reihen des großen Saales ausgebaut werden, was technisch möglich ist. Der Einbau eines „echten“ Orchestergrabens ist allerdings

hier nicht möglich. Für die kleine Bühne sind Raumlösungen denkbar, die allerdings nicht für eine Dauernutzung als Kinderoper sprechen. Beide Theaterräume sind akustisch für die Nutzung als Sprechtheater mit sehr kurzen Nachhallzeiten entworfen worden, was wiederum gegen eine Opernnutzung spricht.

Um den bisherigen Kinderopernbetrieb aufrecht zu erhalten und das sich als sinnvoll und machbar entwickelte Angebot von 2 bis 3 Neuproduktionen und 2 bis 3 Wiederaufnahmen pro Spielzeit anbieten zu können, würde die Kinderoper ca. 200 Bühnentage für Aufführungen und Proben auf den Bühnen des COMEDIA Theaters benötigen.

Für einen reibungslosen Kinderopernbetrieb müssten die Bühnen im Idealfall als erste disponieren können, denn die Kinderoper muss sich im Rahmen der Disposition der „großen Oper“ sowie dem Konzertprogramm des Gürzenich-Orchesters sowohl hinsichtlich der Orchesterdienste als auch hinsichtlich der Einsatzmöglichkeiten der Sänger richten. Die aufzuführenden Stücke werden sodann „en suite“ gespielt. Aufgrund von möglichst geringem Personaleinsatz hat sich dieser Ablauf im Gegensatz zu einem Repertoire-Betrieb in der Kinderoper als vernünftig erwiesen.

Das Recht, als erster über die Disposition der Bühnen des COMEDIA Theaters verfügen zu können, ist für das COMEDIA Theater selbst ebenso unverzichtbar. Die langen Vorlaufzeiten in der Planung der COMEDIA Programme sowohl im Bezug auf die Arbeit mit freien Schauspieler-Teams aus Köln bei den Eigenproduktionen wie auch mit den Gastkünstlerinnen und -künstlern aus der Kabarett-Szene sind an sich schon eine große Herausforderung. Die Ausrichtung der Premierentermine und Vorstellungsblöcke am Schulkalender ist auch für das hauseigene Kindertheater ein Muss. Anfragen aus der freien Szene oder von Festivals wie Impulse, oder auch die Zusammenarbeit mit der lit.Cologne, dem Comedy-Festival, dem Literaturhaus oder der SK-Stiftung, erfordern zusätzlich Flexibilität, die mit der umfangreichen Belegung durch die Oper nicht vereinbar ist.

Zusammenfassend:
- Der hohe Bedarf an Bühnentagen wäre nur reduzierbar, wenn Probebühnen vorhanden wären, da in den Spielstätten auch geprobt wird.
- Sämtliche Probebühnen in der COMEDIA sind nicht für den Opernbetrieb mit Sängern und Instrumenten geeignet
- Es sind keine Einsingräume für die Sänger der Kinderoper im COMEDIA Theater vorhanden.
- Es sind keine ausreichenden Lagerräume für die Kinderoper-Produktionen im COMEDIA Theater vorhanden.
- Das COMEDIA Theater müsste den kommerziellen Bereich quasi abschaffen, um der Kinderoper genügend Raum zu bieten. Damit würde keine vom Rat geforderte "Kooperation" sondern eher eine "Verdrängung" des COMEDIA-Programm-Schemas durch die Kinderoper entstehen.
- Sponsorenverträge des COMEDIA Theaters hängen am bisher ausgeübten und praktizierten Programmschema; selbiges gilt für die Kinderoper Köln
- Der Erhalt des eigenen Profils sowohl für Kinderoper als auch für das COMEDIA Theater würde zunehmend schwierig.
- Um der Kinderoper im COMEDIA Theater Raum zu bieten und räumlich zu kooperieren, würde auf die Kinderoper eine Miete bzw. eine Gewinnausfallszahlung wegen des Verlusts der kommerziellen Veranstaltungen in Höhe von 420.000 Euro pro Jahr zukommen.

Fazit
Im Ergebnis ist eine Bespielung des COMEDIA Theaters Köln in dem für die Kinderoper notwendigen Umfang nicht darstellbar, insbesondere weil – wie dargestellt – die Verdrängung einer Spielstätte der freien Szene droht.

2.2.2 Kinderoper im Gebäude Ubierring 45

Die Rheinische Musikschule und die Filmkunstinitiative Luxet planen eine kooperative Nutzung der Liegenschaft Ubierring 45, die bis zum Umzug in den Neubau am Neumarkt vom Rautenstrauch-Joest-Museum genutzt worden ist. Derzeit wird das zwischen den beiden möglichen Partnern grundsätzlich abgestimmte Raumkonzept konkretisiert, auf dessen Grundlage dann die Kosten einer Sanierung des Gebäudes kalkuliert werden. Ziel ist eine Ratsentscheidung zur künftigen Nutzung bis Ende 2011.

Notwendigkeit und finanzieller Aufwand einer Sanierung Ubierring

Das am Ubierring 45 gelegene Gebäude wurde um 1900 errichtet. Der in der dreigeschossigen (zzgl. Untergeschoss und Dachstuhl) Gebäudemitte ansetzende Hinterbau ist im Krieg zerstört und in den sechziger Jahren durch einen zweigeschossigen Neubau ersetzt worden. Der Neubau ist vom zentralen, historischen und großzügigen Haupttreppenhaus aus zugänglich. Außerdem verfügt das Gebäude über zwei weitere Treppenhäuser. Teile der Anlage stehen unter Denkmalschutz.

Aus den Ergebnissen eines Bodengutachtens von 2007 ist der Verdacht entstanden, dass die Standsicherheit des Gebäudes nicht gewährleistet sein könnte. Ein daraufhin eingeholtes statisches Gutachten attestierte zwar „zurzeit“ keine ernste Gefahr für die Gesamtstandsicherheit des Gebäudes, führte aber weiter aus, dass es infolge des schlechten Baugrundes schwierig zu beurteilen sei, welche Setzungen und damit verbundene Rissbildungen das Gebäude erfahren hat. Es wurden jährliche Gebäudebegehungen und das Anbringen von Gipsmarken zur Setzungskontrolle empfohlen.

Neben akuten hat die Gebäudewirtschaft 2007 für einen weiteren Betrieb (ohne Nutzungsänderung) langfristige Instandsetzungsmaßnahmen zum Hochwasserschutz, zur Barrierefreiheit, zur Haustechnik und Heizung sowie energetische Modernisierungsmaßnahmen als notwendig erklärt. Bei Betrachtung der Gesamtsituation geht die Verwaltung davon aus, dass eine Gesamtsanierung des Baukörpers und der technischen Anlagen erforderlich ist.

Eine Kostenschätzung für Sanierungsmaßnahmen unter Fortführung einer musealen Nutzung und des Erhalts der derzeitigen Baukörper aus 2007 endete bei rd. 11,8 Mio. Euro, ein Umbau aller Gebäudeteile bei rd. 17 Mio. Euro (jeweils reine Baukosten, ohne Grundstücks- und Gebäuderestwerte und Baunebenkosten).

Für eine Umnutzung mit ihren unterschiedlichen Anforderungen ist eine Kostenschätzung nur auf der Grundlage der konkreten Nutzung(en) und Bestandsvorgaben möglich. Grundsätzlich erhöhen unterschiedliche Nutzungen die Auflagen für Brandschutz, Schallschutz usw. und der Planungsaufwand wird komplexer.

Fazit
Die Überlegung einer Kooperation von Rheinischer Musikschule und Kinderoper ist damit vom Tisch. Inwieweit neben der Rheinischen Musikschule und Luxet auch noch die Kinderoper als weiterer Nutzer möglich ist, ist derzeit nicht absehbar.

3. Mitnutzung der sanierten Bühnen durch Ensembles der freien Szene
(siehe Ratsbeschluss 7.10.2010: Prüfauftrag 7)

Der grundsätzliche Unterschied zwischen den Bühnen der Stadt und der freien Szene Kölns besteht in unterschiedlichen Produktionsweisen, die unterschiedliche Finanzierungsformen nach sich ziehen. Während die produzierenden Repertoiretheater von Oper und Schauspiel insgesamt zirka 700 fest angestellte tarifgebundene Mitarbeiter vorhalten, um mit 30 Premieren und über 400 Vorstellungen ihren 300.000 Besuchern einen vielfältigen Spielplan zu bieten, produziert die freie Szene mit größtenteils freien Mitarbeitern deutlich projektbezogener. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterliegen nicht der Arbeitszeitordnung und der gesetzlichen Mitbestimmung, die Einsatzmöglichkeiten sind deutlich flexibler. Die szenische und technische Ausstattung ist deutlich reduzierter, die Arbeitsorganisation insgesamt ist bei weitem nicht so arbeitsteilig wie in den städtischen Instituten.

Dieser wesentliche Unterschied in den Produktionsformen bildet die zentrale Herausforderung für jede Art von Kooperation zwischen freier und städtischer Szene. Diese Herausforderung kann nur dann konstruktiv bewältigt werden, wenn für beide Seiten eine Kooperation ästhetisch-inhaltlich angestrebt und sinnvoll ist. Diese hat das Schauspiel Köln vielfach umgesetzt, wie nachfolgende Beispiele zeigen:
Neben einzelnen Künstlern, die gemeinhin der freien Szene zugeordnet werden (Jürgen Kuttner, Suse Wächter, Guy Weizmann, Roni Haver und anderen), dokumentiert sich eine Zusammenarbeit mit der freien Szene zum einen in Festivals (lit.Cologne, Impulse Festival, c/o pop), zum anderen in Tanztheater-Produktionen (Koproduktionen mit: Pretty ugly, Michael Douglas Kollektiv, Stephanie Thiersch, Vim Vandekeybus) und zum Dritten in den Arbeiten internationaler Gruppen (Signa - Kopenhagen, Gob Squad - London/Berlin, Sputnik Compagnie - Budapest). Aus Köln haben unter der Intendanz von Karin Beier Hofmann & Lindholm am Schauspiel gearbeitet, zuvor auch Angie Hiesl, Manos Tsangaris und andere. Daneben werden auch immer wieder Gastspiele gezeigt, die "frei" produziert wurden.
Diese Beispiele zeigen, dass die ästhetische Komponente entscheidend ist, weil sich Einsparpotentiale durch solche Kooperationen nicht ergeben.

Eine rein äußerliche Vermengung hätte für beide Seiten ein hohes Reibungspotential und unvermeidlich den Verlust von Identität zur Folge, der schwächere Partner droht dabei unterzugehen.

Für die Oper ergibt sich eine weitere Problemstellung, da die mögliche Zusammenarbeit mit freien Trägern, z.B. mit der musikFabrik, dem Concerto Köln oder diversen Laienchören einen wesentlichen Kostenaufwand bedeutet, der ins Budget einzustellen wäre. Grundsätzlich eignet sich speziell die Oper mit ihren rund 1.350 Plätzen nicht als Spielort für kleinere Formate, die ja von der freien Szene im Wesentlichen produziert werden. Es gibt im Übrigen keine „freien“ Anbieter, die Musiktheater für große Bühnen produzieren.

Auf jeden Fall führt die zusätzliche Nutzung der Bühnen durch die freie Szene zu erhöhtem Personalaufwand der städtischen Bühnen. Die Bühnen können ihre Räumlichkeiten nur dann zur Verfügung stellen, wenn sie sie selbst nicht in Anspruch nehmen. Das nötige technische und Vorderhauspersonal müsste der freien Szene kostenlos oder gegen Rechnung zur Verfügung gestellt werden.

Die Bühnen der Stadt Köln und die Verwaltung haben erste Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern der freien Szene über eine Mitnutzung der sanierten Bühnen geführt.

Unter anderem wurde Interesse bekundet an der
- Nutzung der Kinderoper durch Kammermusikensembles
- Nutzung des kleinen Offenbachplatzes für Open-air-Veranstaltungen
- Nutzung insbesondere der neu einzurichtenden Kleinen Bühne am Offenbachplatz (ein besonderes Interesse der freien Szene).

Darüber hinaus wünschten die Vertreterinnen und Vertreter der freien Szene
- eine Kontigentierung von spielfreien Tagen
- Support im technischen Bereich
- Nutzung der Halle Kalk
- Mitnutzung der Werkstätten, des Fundus', der Lager.

Einer Mitnutzung der sanierten Bühnen durch die freie Szene stehen die Bühnen der Stadt Köln grundsätzlich positiv gegenüber. Dies wäre nach Abschluss der Sanierung - voraussichtlich 2015 - möglich. Die Bühnen der Stadt Köln werden zu gegebener Zeit in Abstimmung mit der freien Szene dem Rat konkrete Vorschläge und Lösungsansätze zum Beschluss vorlegen.

4. Mögliche Synergien für das Produktionszentrum durch Kooperation mit Dritten
(siehe Ratsbeschluss 7.10.2011: Prüfauftrag 3)

Die Bühnen der Stadt Köln verstehen den Prüfauftrag im Ratsbeschluss vom 7.10.2010 zur Erarbeitung von „möglichen Synergien für das Produktionszentrum durch dauerhafte Kooperationen mit Dritten" im Bereich der Werkstätten als Auftrag zu Verhandlungen mit dem WDR hinsichtlich seiner Werkstätten in Bocklemünd. Die Betriebsleitung hat die Gespräche mit dem WDR aufgenommen. Das Ergebnis der Prüfung möglicher Synergien wird dem Rat zu gegebener Zeit zum Beschluss vorgelegt.

5. Konzepte zur Erhöhung der Kostendeckung
(siehe Ratsbeschluss 7.10.2011: Prüfauftrag 8)

Die Betriebsleitung der Bühnen erarbeitet zurzeit Leitlinien für die Eintrittspreisgestaltung für die sanierten Bühnen und entwickelt ein Fundraisingkonzept. Zum Fundraising stehen die Bühnen unter anderem in Kontakt zu den Ansprechpartnern von „Mut zu Kultur".

Die Ergebnisse werden dem Rat zu gegebener Zeit zum Beschluss vorgelegt.