

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz
hier: Baubeschluss**

Beschlussorgan

Rat

| Gremium | Datum |
|---|------------|
| Unterausschuss Opernquartier | 08.11.2011 |
| Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln | 14.11.2011 |
| Stadtentwicklungsausschuss | 17.11.2011 |
| Bezirksvertretung 1 (Innenstadt) | 17.11.2011 |
| Finanzausschuss | 21.11.2011 |
| Rat | 24.11.2011 |

Beschluss:

1. Der Rat beauftragt die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Bühnen der Stadt Köln auf der Grundlage der Entwurfsplanung mit der Ausführung des Projekts „Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz“ einschließlich Kinderoper und einschließlich Sanierung der Opernterrassen mit kleinem Haus, zunächst ohne Freianlagen. Er nimmt dabei zur Kenntnis, dass er die Bühnen mit Beschluss vom 14.7.2011 bereits mit der Planung, Ausschreibung und Durchführung der sog. vorgezogenen Maßnahmen innerhalb des Projekts und der Genehmigungsplanung für die Hauptmaßnahme beauftragt hat.

Der Rat nimmt weiter zur Kenntnis, dass für die Freianlagen des Projekts „Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz“ lediglich die Vorplanung vorliegt. Die aufgrund des Ratsbeschlusses vom 1.3.2011 auch hierfür zu erarbeitende Entwurfsplanung einschließlich der geprüften Kostenberechnung ist dem Rat zur Beschlussfassung über die Realisierung der Freianlagen vorzulegen. Der Gedanke einer Ausstattung des Offenbachplatzes und des sog. kleinen Offenbachplatzes mit den geplanten Elementen „Bank und Tisch“ sowie den derzeit geplanten Stühlen ist nicht weiterzuverfolgen. Bei der Erarbeitung der Entwurfsplanung ist eine robuste Platzmöblierung zu entwickeln, die den Anforderungen an den öffentlichen Raum einer Großstadt entspricht.

2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Architekten aufgrund der Entwurfsplanung die Bruttogesamtbaukosten (Kostengruppen 200 – 700) ohne Freianlagen mit 250.417.017 Euro berechnet haben. Das Ergebnis der Kostenberechnung ist von dem beauftragten externen Projektsteuerer bestätigt worden.

Der Rat nimmt weiter zur Kenntnis, dass die Freiraumplaner aufgrund der Vorplanung das vorgegebenen Budget für die Bruttogesamtbaukosten der Freianlagen mit 2.582.983 Euro eingehalten haben, sodass die limitierten Bruttobaukosten von 253.000.000 Euro für die Gesamtmaßnahme

nicht überschritten werden. Das Ergebnis der Kostenschätzung ist von dem beauftragten externen Kostensteuerer bestätigt worden. Die bereits beschlossenen Bruttogesamtkosten von 30.000.000 Euro für die vorgezogenen Maßnahmen sind darin enthalten.

Die benötigten Mittel werden in den Wirtschaftsplänen der Bühnen veranschlagt und durch Kreditaufnahmen vorfinanziert. Kreditaufnahmen werden als Zwischenfinanzierung in die Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingerechnet.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein**

| | | | |
|---|-------------------------------|---|---------|
| <input type="checkbox"/> Ja, investiv | Investitionsauszahlungen | _____€ | |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ % |
| <input type="checkbox"/> Ja, ergebniswirksam | Aufwendungen für die Maßnahme | _____€ | |
| | Zuwendungen/Zuschüsse | <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja | _____ % |

Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____€

b) Sachaufwendungen etc. _____€

c) bilanzielle Abschreibungen _____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Erträge _____€

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____€

Einsparungen: **ab Haushaltsjahr:** _____

a) Personalaufwendungen _____€

b) Sachaufwendungen etc. _____€

Beginn, Dauer _____

Begründung

1. Ausgangslage

Der Rat hat am 1.3.2011 die Ergebnisse seiner Prüfaufträge aus dem Beschluss vom 7.10.2010 zur Kenntnis genommen. Aufgrund dieser Ergebnisse ist die Variante 6.0 der Machbarkeitsstudie von theapro München einschließlich Kinderoper und einschließlich Sanierung der Opernterrassen mit Kleinem Haus Grundlage der weiteren Planung geblieben. Die geschätzten Bruttogesamtbaukosten sind auf 253.000.000 Euro limitiert worden. Der Rat hat die Bühnen der Stadt Köln beauftragt, die zu erarbeitende Entwurfsplanung einschließlich der geprüften Kostenberechnung zur Beschlussfassung über die Realisierung (sog. Baubeschluss) vorzulegen.

Der Rat hat mit seinem Beschluss vom 1.3.2011 weiter zur Kenntnis genommen, dass die Bühnen mit Vertreterinnen und Vertretern der freien Szene erste Gespräche über eine Mitnutzung der sanierten Bühnen geführt hat. Er hat die Bühnen beauftragt, in Abstimmung mit der freien Szene konkrete Vorschläge für eine solche Mitnutzung zu erarbeiten und dem Rat zur gegebenen Zeit zum Beschluss vorzulegen.

2. Entwurfsplanung „Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz“

2.1 Objektbeschreibung

Die Sanierung Bühnen am Offenbachplatz beinhaltet im Wesentlichen die Sanierung des Opern- und Schauspielhauses, den Umbau der Opernterrassen zu einem Kleinen Haus für das Schauspielhaus sowie die Unterbauung des kleinen Offenbachplatzes mit einer Kinderoper und mit Lagerflächen. Notwendige Erweiterungsflächen werden in einer Überbauung des heutigen Betriebshofs an der Krebsgasse und zwischen den Bühnentürmen des Opernhauses ergänzt. Die Sanierung erfolgt unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und des Urheberrechts.

Ziel der Baumaßnahmen ist eine Behebung bauphysikalischer, akustischer und konstruktiver Schwachpunkte in der vorhandenen Substanz, die Beseitigung infrastruktureller und sicherheitstechnischer Defizite sowie eine Optimierung der betrieblichen und künstlerischen Abläufe.

Die Objektplanung wird durch die ARGE Architekten, bestehend aus HPP, Köln, und Theaterprojekte Daberto und Kollegen, München, erbracht. In der restauratorischen Fachplanung wird die ARGE von Götz-Lindlar-Breu, Büro für Restaurierungsberatung, Bonn, unterstützt.

2.2 Erläuterungsberichte der Objektplanung und der restauratorischen Fachplanung

Der Erläuterungsbericht der Objektplanung enthält Beschreibungen zu wesentlichen Punkten der Entwurfsplanung, wie zum Beispiel zum städtebaulichen und architektonischen Konzept oder zu den baulichen Maßnahmen in den zu sanierenden und neu zu errichtenden Bereichen, und liegt mit **Anlage 1** bei.

Der Erläuterungsbericht zur restauratorischen Fachplanung beinhaltet u. a. Aussagen zum denkmalpflegerischen Konzept und eine Maßnahmenbeschreibung. Er ist als **Anlage 2** den Unterlagen beigelegt.

2.3 Präsentation der Objektplanung und der restauratorischen Fachplanung

Eine Präsentation der Architekten zur Entwurfsplanung einschließlich der Unterlagen zur restauratorischen Fachplanung liegt mit **Anlage 3** bei.

2.4 Energiecheckliste

Die Energiecheckliste zur Entwurfsplanung wurde als **Anlage 4** beigelegt.

3. Vorplanung Freianlagen

3.1 Objektbeschreibung Freianlagen

Der Planungsbereich Freianlagen des Projekts „Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz“ umfasst den Offenbachplatz, jeweils mit den angrenzenden Bürgersteigbereichen, sowie die Bereiche der Bürgersteige an der Glockengasse, der Krebsgasse und der Brüderstraße. Aufgabenstellung ist die Sanierung des Offenbachplatzes unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der urheberrechtlichen Interessen, weiterhin eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

Die Objektplanung Freianlagen wird durch das Büro WES und Partner, Hamburg, erbracht.

Ausblick Opernquartier:

Die Planung und Ausführung der umliegenden Straßen im Opernquartier wird im Zuständigkeitsbereich des Amtes für Straßen und Verkehrstechnik erfolgen und mit gesonderten Mitteln bestritten, die nicht Bestandteil dieser Maßnahme und dieses Beschlusses sind.

3.2 Stand der Objektplanung Freianlagen

Mit Beschluss vom 1.3.2011 hat der Rat die Bühnen mit der Erarbeitung der Entwurfsplanung der „Sanierung Bühnen am Offenbachplatz“ beauftragt, einschließlich der Planung der Freianlagen, und dabei die Gesamtbaukosten auf 253.000.000 Euro limitiert.

Aufgrund der Vielzahl an durchzuführenden europaweiten VOF-Verfahren zur Findung aller Planungsbüros für das Projekt konnte der Objektplaner Freianlagen erst spät eingebunden werden, so dass für die Freianlagen derzeit erst die Vorplanung vorliegt, die nach dem Ergebnis der Kostenschätzung (siehe unten unter 4.) nicht zu einer Überschreitung des Gesamtbudgets führt. Die Bühnen werden dem Rat die Entwurfsplanung Freianlagen einschließlich der geprüften Kostenberechnung zu

gegebener Zeit zur Beschlussfassung über die Realisierung der Freianlagen vorlegen.

Informationshalber werden die Unterlagen der Vorplanung zur Kenntnis gegeben. Die abweichende zeitliche Bearbeitung der Freianlagenplanung ist für das Hauptprojekt „Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz“ unkritisch, die Terminalschiene des Gesamtprojekts wird dadurch nicht gefährdet.

Zur Möblierung schlägt der Planer in der Vorplanung eine Vielzahl von Stühlen vor, zusätzlich entlang der Platzkante des Offenbachplatzes zur Nord-Süd-Fahrt ein großes Sitzbankelement als Einfassung des Offenbachplatzes, das die Aufenthaltsqualität des Platzes verbessern soll. Am Rand des kleinen Offenbachplatzes entlang der Brüderstraße schlägt er ein zugehöriges großes Tischelement vor („Bank und Tisch“).

Bank, Tisch und derzeit geplante Stühle werden mit Blick auf die denkmalgerechte Platzwiederherstellung kritisch gesehen. Abgesehen davon wird derzeit geprüft, ob für die Errichtung der beiden großen Elemente aufwändige Leitungsverlegungen erforderlich werden. Sollte sich herausstellen, dass die Leitungsverlegungen unumgänglich sind, entfällt schon dadurch der Plangedanke einer Ausstattung der Plätze mit den großen Elementen, da die hierfür erforderlichen zusätzlichen Kosten (geschätzt derzeit ca. 750.000 bis 1.000.000 Euro) nicht im Gesamtbudget enthalten sind und die damit verbundenen baulichen Maßnahmen die terminlichen Projektziele gefährden könnten.

Deshalb soll der Planer beauftragt werden, die Platzmöblierung im Rahmen der Entwurfsplanung weiterzuentwickeln, um eine robuste und den Anforderungen des öffentlichen Raums einer Großstadt entsprechende Möblierung zu ermöglichen. Die Freianlagenplanung gewährleistet damit eine Wiederherstellung des Offenbachplatzes unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer und urheberrechtlicher Belange und entspricht somit der Intention des Sanierungsauftrags.

In der Folge wird dem Rat vorgeschlagen, die Bühnen mit einer Erarbeitung der Entwurfsplanung zu beauftragen, die die Ideen Bank, Tisch und derzeit geplante Stühle nicht weiter verfolgt.

3.3 Erläuterungsbericht der Objektplanung Freianlagen zur Vorplanung

Der Erläuterungsbericht der Objektplanung Freianlagen enthält Beschreibungen zu wesentlichen Ergebnissen der Vorplanung und liegt mit **Anlage 5** bei.

3.4 Präsentation der Objektplanung Freianlagen zur Vorplanung

Eine Präsentation der Freianlagenplaner zur Vorplanung liegt mit **Anlage 6** bei.

4. Gesamtbaukosten, Finanzierung

4.1 Kostenprüfung und Abschlussbericht der Projektsteuerung zur Prüfung der Entwurfsplanung, Büro DU Diederichs, Wuppertal

Die von den Objekt- und Fachplanern vorgelegte Kostenberechnung wurde im Rahmen der Prüfung der Entwurfsplanung durch den externen Projektsteuerer geprüft. **Die Einhaltung des Kostendeckels von 253.000.000 Euro konnte bestätigt werden.**

Die von den Objektplanern Freianlagen vorgelegte Kostenschätzung wurde ebenfalls durch den externen Projektsteuerer geprüft. Die Einhaltung der Kostenvorgabe von 2.582.983 Euro brutto (im Gesamtbudget enthalten) konnte bestätigt werden. Es wird sichergestellt, dass der Objektplaner Freianlagen das Budget auch im Rahmen der Entwurfsplanung einhalten wird. Der Abschlussbericht der Projektsteuerung zur Entwurfsplanung enthält auch die Angaben zur Vorplanung und Kostenschätzung der Freianlagen.

Der Abschlussbericht der Projektsteuerung einschließlich Prüfung der Kostenberechnung liegt diesen Unterlagen mit **Anlage 7** bei.

4.2 Stellungnahme des RPA zur vorgelegten Kostenberechnung

Die Entwurfsplanung sowie der Abschlussbericht der Projektsteuerung einschließlich Kostenberechnung wurden dem Rechnungsprüfungsamt der Stadt Köln zur Prüfung vorgelegt. Aufgrund des engen terminlichen Rahmens und der dichten Terminfolge im Rahmen des Prüfverlaufs ist der Prüfbericht des RPA noch in Bearbeitung und wird im Lauf der Beratungsfolge nachgereicht (**Anlage 8**, wird spätestens zur Ratssitzung am 24.11.2011 als Tischvorlage nachgereicht).

4.3 Finanzierung

Die benötigten Mittel von 253.000.000 Euro werden in den Wirtschaftsplänen der Bühnen veranschlagt, sie werden durch Kreditaufnahme (Kommunalkredite) vorfinanziert. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme am Offenbachplatz führt ab 2015 zu einer Zuschusserhöhung für die Bühnen der Stadt Köln.

5. Mitnutzung der sanierten Bühnen durch die freie Szene

Wie in der Ratsvorlage zum Beschluss 1.3.2011 dargestellt, haben die Bühnen der Stadt Köln und die Verwaltung Gespräche mit Vertreterinnen und Vertretern der freien Szene über eine Mitnutzung der sanierten Bühnen geführt. Das von diesen bekundete Interesse bezog sich insbesondere auf die Nutzung der Kinderoper durch Kammermusik-Ensembles, die Nutzung des kleinen Offenbachplatzes für Open-Air-Veranstaltungen (insbesondere mit Blick auf die c/o pop), die Nutzung des neu einzurichtenden Kleinen Hauses für Aufführungen des freien Tanzes, der freien Theater und für Performances sowie die Nutzung von Kinderoper, Kleinem Haus sowie des Schauspielhauses für Lesungen und schließlich die Nutzung des Schauspielhauses für Filmvorführungen.

Festzustellen ist mit Blick auf alle Nutzungswünsche, dass diese in baulicher Hinsicht nach derzeitigem Stand umgesetzt werden können. Die von Vertretern der Filmszene gewünschten technischen Einbauten und Anschaffungen, nämlich eine in den Bühnenzug integrierbare Kinoleinwand, eine Audioanlage, die die gleichzeitige Abspielung von mehreren Audioquellen ermöglicht (z. B. Bühnenmikrofonierung und Zuspieler), einen kinotauglichen HD-Projektor und DigiBeta-Player sowie zuletzt die Planung einer Regie-Kabine mit einer Abmessung für drei Projektoren werden mit Blick auf das Schauspielhaus berücksichtigt. Vor der Anschaffung wird mit den entsprechenden Fachleuten der Filmszene noch einmal Kontakt aufgenommen.

Hinsichtlich der Nutzung des kleinen Offenbachplatzes für Open-Air-Veranstaltungen gilt: die technische Infrastruktur wird professionalisiert, sodass diese ermöglicht werden.

Auch Lesungen sind in den sanierten Bühnen inklusive des neu einzurichtenden Kleinen Hauses und der Kinderoper möglich. Ebenso umsetzbar sind Aufführungen des freien Tanzes und des Sprechtheaters, des experimentellen Musiktheaters sowie Performances. Mit Blick auf die Kinderoper ist hinzuzufügen, dass durch bauliche Veränderungen ein Parallelbetrieb erfolgen kann.

Damit bestehen für die Mitnutzung der sanierten Gebäude durch die freie Szene voraussichtlich keine baulichen und technischen Hindernisse. Wie eine Nutzung durch die freie Szene organisiert und konkret umgesetzt werden kann, wird gemäß Ratsbeschluss zu gegebener Zeit von der Verwaltung erarbeitet und dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

Anlagen

- Anlage 1: Erläuterungsbericht der Objektplanung
- Anlage 2: Erläuterungsbericht der restauratorischen Fachplanung
- Anlage 3: Präsentation der Objektplanung
- Anlage 4: Energiecheckliste zur Entwurfsplanung

- Anlage 5: Erläuterungsbericht der Objektplanung Freianlagen
- Anlage 6: Präsentation der Objektplanung Freianlagen

- Anlage 7: Abschlussbericht der Projektsteuerung einschließlich Prüfung der Kostenberechnung
- Anlage 8: Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamts
(wird spätestens zur Ratssitzung am 24.11.2011 als Tischvorlage nachgereicht)