

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Sanierung und akustische Optimierung des Orchesterprobenzentrums Stolberger Straße inkl. Sanierung der Außenanlagenbeleuchtung und der Sanierung des Flachdaches über dem Probensaal

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Unterausschuss Kulturbauten	19.11.2012
Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln	04.12.2012
Finanzausschuss	17.12.2012
Rat	18.12.2012

Beschluss:

1. Der Rat beauftragt die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Bühnen der Stadt Köln auf der Grundlage der Entwurfsplanung mit der Ausführung des Projekts „Sanierung und akustische Optimierung des Orchesterprobenzentrums Stolberger Str.“ inkl. Sanierung der Außenanlagenbeleuchtung und der Sanierung des Flachdaches über dem Probensaal.
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Architekten aufgrund der Entwurfsplanung die Bruttogesamtbaukosten (Kostengruppe 200 – 700) für diese Maßnahmen mit rund 2.891.000,- Euro berechnet haben. Hinzu kommen ca. 95.000,- Euro Interimskosten, was zu **Gesamtprojektkosten in Höhe von 2.986.000,- Euro** führt. Das Ergebnis wurde vom Rechnungsprüfungsamt bestätigt.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass für die Interimsunterbringung des Gürzenich- Orchesters die entsprechenden Anmietungen als Geschäfte der laufenden Betriebsführung vorgenommen werden.
4. Die in der Bauphase benötigten Mittel werden in den Wirtschaftsplänen der Bühnen veranschlagt, durch vorgezogene Kreditaufnahmen vorfinanziert und in die endgültige Finanzierung der Maßnahme „Sanierung Orchesterprobenzentrum“ eingerechnet.
5. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Sanierung der Bühnenwerkstätten als letzter Baustein zur Sanierung der Bühnen der Stadt Köln gehört. Für diese Maßnahme wird seit dem Jahr 2009 mit Kosten in Höhe von 9 Mio. Euro gerechnet. Anfang 2011 hat der Rat beschlossen, dass diese Summe reduziert werden soll.

Alternative

1. Der Rat beauftragt die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Bühnen der Stadt Köln auf der Grundlage der Entwurfsplanung mit der Ausführung des Projekts „Sanierung und akustische Optimierung des Orchesterprobenzentrums Stolberger Str.“
 - a. ohne Sanierung der Außenanlagenbeleuchtung, der Sanierung des Flachdaches über dem Probensaal und der Fenster

- b. mit der Sanierung der Außenanlagenbeleuchtung, wodurch zusätzliche Kosten in Höhe von rund 70.000,- Euro entstehen
 - c. mit der Sanierung des Flachdaches über dem Probensaal, wodurch zusätzliche Kosten in Höhe von rund 90.000,- Euro entstehen
 - d. der Empfehlung des RPA folgend inkl. Sanierung der Außenanlagenbeleuchtung, der Sanierung des Flachdaches über dem Probensaal sowie der Erneuerung der Fenster, wodurch zusätzliche Kosten im Vergleich zum Beschlussvorschlag in Höhe von rund 155.000,- Euro entstehen.
2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Architekten aufgrund der Entwurfsplanung die Bruttogesamtbaukosten (Kostengruppe 200 – 700) für diese Maßnahmen mit
- a. 2.731.000,- Euro
 - b. 2.801.000,- Euro
 - c. 2.820.000,- Euro
 - d. 3.046.000,- Euro
- berechnet haben. Hinzu kommen 95.000,- Euro Interimskosten, was zu

Gesamtprojektkosten in Höhe von

- a. 2.826.000,- Euro**
- b. 2.896.000,- Euro**
- c. 2.915.000,- Euro**
- d. 3.141.000,- Euro**

- führt. Das Ergebnis wurde vom Rechnungsprüfungsamt bestätigt.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass für die Interimsunterbringung des Gürzenich- Orchesters die entsprechenden Anmietungen als Geschäfte der laufenden Betriebsführung vorgenommen werden.
 4. Die in der Bauphase benötigten Mittel werden in den Wirtschaftsplänen der Bühnen veranschlagt, durch vorgezogene Kreditaufnahmen vorfinanziert und in die endgültige Finanzierung der Maßnahme „Sanierung Orchesterprobenzentrum“ eingerechnet.
 5. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Sanierung der Bühnenwerkstätten als letzter Baustein zur Sanierung der Bühnen der Stadt Köln gehört. Für diese Maßnahme wird seit dem Jahr 2009 mit Kosten in Höhe von 9 Mio. Euro gerechnet. Anfang 2011 hat der Rat beschlossen, dass diese Summe reduziert werden soll.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Beschlusshistorie
2. Eigentumsverhältnisse / Bauherreneigenschaft
3. Planung der Sanierung
4. Erkenntnisse der Vorplanung
 - a. Komplette Umsetzung der Variante „V 2“
 - b. Umlanungen zur Kostenreduzierung
5. Bauliches Ergebnis der Entwurfsplanungen
6. Bauzeit
7. Interim
8. Kosten der Gesamtmaßnahme
9. Auswirkung auf BKZ der Bühnen
10. Stellungnahme Markus Stenz
11. Fazit

Annex: Sanierung der Bühnenwerkstätten

Anlagen

- Anlage 1: Kostenübersicht / Kostenberechnung
- Anlage 2: Kostengegenüberstellung
- Anlage 3: Berechnungen zu Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss
- Anlage 4: Stellungnahme des RPA
- Anlage 5: Grundrisse aller Geschosse

Der Rat nahm zur Kenntnis, dass als Ergebnis der Machbarkeitsstudie die Bruttogesamtbaukosten (Kostengruppe 200 – 700) für die Realisierung der Variante „V2“ auf 2,3 Mio. € geschätzt wurden. Für Planung, Projektsteuerung und Projektleitung der Maßnahme wurden bis zum Baubeschluss Kreditaufnahmen zur Vorfinanzierung in Höhe von ca. 150.000,- € genehmigt.

2. Eigentumsverhältnisse / Bauherreneigenschaft

Die Räumlichkeiten der Stolberger Str. 3 stehen im Sondervermögen der Bühnen der Stadt Köln. Das Gebäude wurde Anfang der 1980er Jahre vom WDR erbaut und dem WDR von den Bühnen der Stadt Köln im Jahr 1991 abgekauft. Seitdem wird es als Probenraum vom Gürzenich-Orchester genutzt. In der Stolberger Straße 3 wird vornehmlich für Opernproduktionen geprobt, zum Teil werden dort auch CD-Produktionen des Gürzenich-Orchesters aufgenommen.

Die Betriebsleitung der Bühnen der Stadt Köln ist aufgrund der Tatsache, dass der Betrieb als eigenbetriebsähnliche Einrichtung geführt wird Bauherr der Sanierungsmaßnahme.

3. Planung der Sanierung

Ursprünglich war vorgesehen, dass die Projektsteuerung sowie die Bauleitung in der Bauausführungsphase von den Bühnen selbst ausgeführt werden, um Baunebenkosten zu sparen. Dies ließ sich aufgrund nicht absehbarer personeller Engpässe nicht realisieren. Die städtische Gebäudewirtschaft wurde entsprechend mit der Projektsteuerung der Maßnahme beauftragt.

Das Kölner Architekturbüro „JRL Architekten“ (Jöhnssen – Ranft – Lüke) hat sich im Rahmen eines Auswahlverfahrens durchgesetzt und die Planung der Sanierungsmaßnahme in den Leistungsphasen 1 bis 8 übernommen. Damit verantwortet das Büro auch die Bauausführung, die zuletzt bei den Bühnen hätte liegen sollen.

Hinsichtlich der technischen Gebäudeausstattung überzeugte im Auswahlverfahren mit der Firma „KMG Ingenieursgesellschaft für Gebäude- und Versorgungstechnik mbH“ ebenfalls ein Kölner Büro. Das Büro verantwortet auch die Bauausführung für die technische Gebäudeausstattung.

Für die akustischen Planungen konnte erreicht werden, dass die in den Niederlanden gegründete und weltweit operierende Firma „Peutz Consult GmbH“, welche auch die Akustik im „Sanierungsprojekt Offenbachplatz“ plant, hier zuarbeitet.

• Planungsauftrag

Die Architekten haben Anfang 2012 mit der Planung auf der Basis des Zeit- und Kostenrahmens der Machbarkeitsstudie in der beschlossenen Variante („V2“) begonnen, die nachfolgend weiteren Planungsbüros starteten im Frühjahr 2012. Seither wird intensiv an der Umsetzung der Maßnahme gearbeitet.

Eine komplette energetische Sanierung des Gebäudes war weder in der Machbarkeitsstudie noch in der weiteren Planung vorgesehen.

4. Erkenntnisse der Vorplanung

Die Bestandsaufnahme, die Vorplanung und die Ausarbeitung der Detailplanung sowie die Kostenschätzung haben zu mehreren Schwierigkeiten geführt:

a. Komplette Umsetzung der Variante „V2“

Bei einer tatsächlichen Umsetzung des kompletten in der Machbarkeitsstudie erstellten Raumprogramms würde der Kostenrahmen deutlich gesprengt.

Gründe dafür sind im Wesentlichen folgende Gegebenheiten:

- Der **Erkenntnisgewinn** gegenüber den Annahmen der Variantenuntersuchung in der Machbarkeitsstudie hat folgende Probleme ermittelt:
 - Erhebliche statische Probleme bei der vorgesehenen Aufstockung im 1. Obergeschoss (notwendige Traglast nicht vorhanden / Fassadenanschluss des Anbaus an den vorhandenen Baukörper statisch kompliziert).
 - Basierend auf den Vorgaben des Tragwerkplaners können die geplanten zusätzlichen Fensteröffnungen nur sehr aufwändig hergestellt werden.
 - Bei der Bauteiluntersuchung der drei Flachdachflächen wurde festgestellt, dass zwei Dachflächen schadhaft sind und bereits Wasser in den Dachaufbau eingedrungen ist. Die Dachflächen des dreigeschossigen und des eingeschossigen Baukörpers müssen erneuert werden.
 - Aufgrund der VDI 6022 (Hygieneanforderung an Raum-Luft-Temperatur-Anlagen) müssen die Bestandslüftungskanäle zunächst gereinigt werden und sodann mit Revisionsöffnungen versehen werden, um regelmäßige Reinigungen gewährleisten zu können.
 - Die Baunebenkosten (Projektsteuerung und Bauleitung liegen nicht bei den Bühnen – s.o.) erhöhen die Kostengruppe 700 von 17 % auf ca. 28 % des Gesamtpreises.
 - Eingetretene Baupreissteigerungen im Vergleich zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie.

- Darüber hinaus wurde im Planungsprozess deutlich, dass **zusätzliche Maßnahmen** erforderlich sind, die zum Zeitpunkt der Machbarkeitsstudie nicht ersichtlich waren:
 - Die Sanierung und akustische Optimierung ist entgegen der bisherigen Planungen nicht innerhalb von zwei Bauabschnitten in den Sommerferien möglich, sondern benötigt ca. ein Jahr Bauzeit; entsprechend ist ein einjähriges Interim für die Orchesterproben des Gürzenich Orchesters erforderlich.
 - Die Vorschriften der Barrierefreiheit müssen umfangreicher umgesetzt werden, als zuvor angenommen. Es wird das Erdgeschoss schwellenfrei erschlossen und ein Unisex – Behinderten WC errichtet.

Die Umsetzung aller oben aufgeführten baulichen Maßnahmen führten in der Kostenschätzung zu **Gesamtkosten von rund 3,5 Mio. Euro.**

b. Umplanungen zur Kostenreduzierung

Aufgrund der großen Abweichung der Kostenschätzung nach erfolgter Vorplanung zur Variante 2 der Machbarkeitsstudie (Steigerung von 2,3 Mio. auf 3,5 Mio. und damit um rund 50 %) haben die Bühnen im Einvernehmen mit der Geschäftsführung des Gürzenich-Orchesters und dem Orchestervorstand des Gürzenich-Orchesters Umplanungen der Maßnahme zur Kostenreduzierung eingeleitet.

Diese Maßnahmen sehen zunächst einvernehmlich den Verzicht auf folgende Bauteile vor:

- **Verzicht auf Aufbau** im 1. Obergeschoss an der Süd-Seite. Dadurch Verlust von ca. 110 qm Nutzfläche.
- **Verzicht auf Erneuerung der Fenster.** Die vorhandenen Fenster werden repariert und überarbeitet. Die komplette Fenstersanierung muss also in die Zukunft verschoben werden.

Das RPA empfiehlt allerdings die Erneuerung der Fenster.

- **Verzicht auf komplette akustische Entkoppelung** als „Raum-In-Raum-Lösung“ des **Schlagzeugzimmers** zugunsten einer einfacheren Bauweise mit ähnlichem Nutzen.
- **Verzicht auf akustische Verbesserung der Stimmzimmer.** Der Status Quo wird als hinreichend nutzbar akzeptiert.
- **Doppelnutzung von Büroräumen**
- **Verlagerung der Notenbibliothek** an den Offenbachplatz. Die Notenbibliothek kann, entgegen dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung der Machbarkeitsstudie, nach der Sanierung der Gebäude am Offenbachplatz untergebracht werden. Damit kann auf einen kostspieligen Notenaufzug, eine spezielle Klimatisierung und weitere Spezialeinbauten verzichtet werden.

Der Verzicht auf diese Maßnahmen führte insgesamt zu **Kostenreduzierungen von gut 500.000,- Euro.**

Die Berücksichtigung der vorgenannten Reduzierungen bei den weiteren Planungen führte dann zu dem nachfolgend beschriebenen baulichen Ergebnis:

5. Bauliches Ergebnis der Entwurfsplanungen

Gegliedert nach den einzelnen Gebäudeteilen werden mit dem Beschluss in der Fassung des Verwaltungsvorschlags folgende bauliche Ergebnisse erzielt:

• Orchesterprobensaal

- Alle geplanten akustischen Verbesserungen gemäß den Vorgaben der Machbarkeitsstudie des Gürzenich-Orchesters und des Generalmusikdirektors werden umgesetzt.
- Alle klimatischen Verbesserungen (Belüftung, Befeuchtung etc.) gemäß der Machbarkeitsstudie inkl. der Umsetzung der Vorschriften der VDI 6022 und den Vorgaben des Gürzenich-Orchesters werden umgesetzt.

• Stimmzimmer

Aufgrund des Verzichts auf den Aufbau im 1. Obergeschoss und den damit verbundenen Verlust von vier zusätzlichen Stimmzimmern, aber die dennoch dringend erforderliche Erweiterung der Anzahl der Stimmzimmer, wurde durch eine Gesamtbetrachtung „Sanierungsprojekt Offenbachplatz“ und „Sanierung Stolberger Str.“ folgende Lösung des Problems erarbeitet:

- Am Offenbachplatz stehen den Orchestermusikern nach erfolgter Sanierung sieben Stimmzimmer zur Verfügung.
- In der Stolberger Str. wird das Gürzenich-Orchester künftig auf elf Stimmzimmer zugreifen können. Ergänzend können bei Nichtbelegung das Dirigenzimmer und der Aufenthaltsraum als Stimmzimmer genutzt werden.
- Während der Erstellung der Machbarkeitsstudie zur Stolberger Str. war im Planungsprozess „Sanierungsprojekt Offenbachplatz“ noch nicht absehbar, dass der dort vorhandene „Kleine Orchesterprobenraum“ erhalten bleiben würde. Da der Erhalt dieses Raumes nun sicher ist, steht dem Orchester ein weiterer Raum für Bühnenmusikproben zur Verfügung. Damit stehen insgesamt drei und damit ausreichend Ensembleprobenräume zur Verfügung.
- Der Schlagzeugraum kann bautechnisch unkomplizierter akustisch entkoppelt werden, so dass parallel zu Proben des Gürzenich-Orchesters im Saal geübt werden kann und Vermietungen des großen Saales an Fremdorchester der freien Szene möglich sind.

- **Funktionale Verbesserungen**

Fast alle Anforderungen zur funktionalen Verbesserung der Gebäudelogsitik werden umgesetzt, beispielsweise:

- Anpassung der Toilettensituation an die Orchestergröße und den gestiegenen Frauenanteil im Orchester
- Erneuerung der sanitären Anlagen
- Schaffung zusätzlicher Lagerkapazitäten inkl. der erforderlichen klimatischen Anforderungen (Belüftung, Befeuchtung, Klimatisierung)
- Überarbeitung des Eingangsbereichs (Schwelle, Türhöhe etc.) für eine material- und personalschonendere Anlieferung
- Einrichtung eines Aufenthaltsraums
- Herstellung eines gemeinsamen Schließsystems für die Gebäude am Offenbachplatz und der Stolberger Str. (sobald beide Projekte fertig saniert sind)
- Behinderten-WC im Erdgeschoss
- renovierte Dirigenten- und Solistengarderobe

- **Technische Verbesserungen**

Ebenfalls werden fast alle Anforderungen zur technischen Verbesserung des Gebäudes umgesetzt:

- Erneuerung der schadhafte Flachdachflächen
- Erneuerung des Zentralgerätes der Lüftungsanlage
- Überarbeitung der vorhandenen Luftauslässe im Probensaal
- Einbau eines Rauch-Wärme-Abzuges im Treppenhaus
- Erneuerung der elektrischen Ausstattung
- Der veraltete Notstromdiesel der Doppelpumpenhebeanlage wird durch ein Batteriekomplett-system ersetzt (unbedingt erforderlich bei starkem Regen, da das Gebäude unterhalb der Stolberger Str. und unterhalb des Kanalnetzes gelegen ist)
- Einbau einer Einbruchmeldeanlage zur Überwachung des Erdgeschosses
- Erneuerung der Telefonanlage
- Erneuerung der Gebäudeautomation auf den Stand der Technik (Regelung der einzelnen Anlagenkomponenten wie Heizung, Lüftung etc.)

- **Optionen**

- **Überarbeitung Beleuchtung Außenbereich**

Die Zuleitungen zu den Lichtmasten der Parkplatzbeleuchtung sind marode und in der Vergangenheit sind vermehrt Kurzschlüsse aufgetreten. Aufgrund der abgelegenen Lage des Grundstücks, des Gebäudeeingangs und des Parkplatzes muss die Beleuchtung einwandfrei funktionieren, um Angsträume zu vermeiden. Die Machbarkeitsstudie hat diesen Bedarf nicht erkannt. Eine Erneuerung der Außenbeleuchtung wird dringend empfohlen.

- **Sanierung Flachdach über dem Probensaal**

Die Beprobung des Flachdachs hat zunächst keine Mängel aufgezeigt. Dennoch ist diese Dachfläche,

wie auch die beiden Flachdachflächen der Nebengebäude, ca. 30 Jahre alt. Eine Prognose über die weitere Lebensdauer und Dichtigkeit der Konstruktion kann von keinem Projektbeteiligten gegeben werden.

Durch das Aufbringen einer zusätzlichen oberseitigen Abdichtung wird sicher gestellt, dass die Konstruktion für einen langen Zeitraum schadensfrei funktioniert. Das Eindringen von Wasser in die frisch sanierten Decken- und Wandkonstruktionen des Probensaales würde damit verhindert.

Bedingt durch die Sanierung der Flachdachabdichtung müssen auch die Anforderungen nach EnEV eingehalten und baulich umgesetzt werden. Die zusätzlich erforderliche Wärmedämmung wird oberseitig auf dem vorhandenen Flachdach aufgebracht, die neue Abdichtung des Flachdachs erfolgt hierauf. Diese energetische Verbesserung wirkt sich positiv auf die Wärmeverluste im Winter und den sommerlichen Wärmeschutz aus.

Auch eine Sanierung des Flachdaches wird daher dringend empfohlen. Diese Empfehlung spricht auch das RPA in seinem Prüfbericht aus.

▪ **Erneuerung der Fenster**

Um Baukosten zu sparen, wurde im Beschlussvorschlag auf die Erneuerung der Fenster verzichtet. Das Rechnungsprüfungsamt empfiehlt insbesondere zur Vermeidung von Folgekosten in der geplanten Sanierungsmaßnahme die Erneuerung vorzunehmen und nicht auf die Zukunft zu verschieben. Die Empfehlung des RPA wurde in der Beschlussalternative 1 d) umgesetzt.

6. Bauzeit

Der Baubeginn ist in Abstimmung mit den langfristigen Konzert-, Opern-, CD-Aufnahme- und Tourneeplanungen des Gürzenich-Orchesters auf Herbst 2013 terminiert worden.

Sofern der Rat am 18.12.2012 das Projekt nicht in Form des Beschlussvorschlages oder der Alternativen beschließen sollte, werden zusätzliche Kosten aufgrund von Umplanungen und Zeitverzug entstehen.

Es ist mit einer Bauzeit von rund einem Jahr zu rechnen, so dass voraussichtlich mit Beginn der Spielzeit 2014/15 in der Stolberger Str. wieder gearbeitet werden kann.

7. Interim

Für die einjährige Bauzeit (ca. während der Spielzeit 2013/14) benötigt das Gürzenich-Orchester einen Ausweichprobensaal für die Orchesterdienste, die ansonsten in der Spielzeit 2013/14 in der Stolberger Straße stattfinden würden. Darüber hinaus werden ganzjährig Stimmzimmer und Lagerflächen benötigt.

Die Spielzeit 2013/14 ist insofern besonders gut für die Sanierung geeignet, da in der Oper voraussichtlich eine reduzierte Anzahl an Neuproduktionen produziert und entsprechend weniger Orchesterproben stattfinden werden.

Nach umfangreicher Suche konnte als Ausweichprobensaal ein ehemaliges Fernsehstudio in den Medienparks NRW in Hürth (ehemals MMC Studios) gefunden werden. Dieser Saal verfügt im Vergleich zu anderen Sälen über folgende Vorzüge:

• **Probenraum**

- Akustik: nicht zu hallig, nicht zu groß, guter Bodenbelag, gute Raumhöhe

- Schallisoliert: keine Störgeräusche von außen; keine umliegenden Büros o.ä., die durch die Proben des Gürzenich-Orchesters gestört werden könnten
- Belüftung: gute Belüftungsanlage vorhanden, Temperatur regelbar, keine Zugerscheinungen, keine Störgeräusche
- Beleuchtung: kann ergänzt werden - was durch die vorhandene Studioteknik gut möglich ist
- Anlieferung: ebenerdig und direkte Anfahrt möglich

• Logistik

- Lagerflächen: in unmittelbarer Nähe vorhanden und frei
- Stimmzimmer: können ebenfalls nach Bedarf angemietet werden
- Toiletten: ausreichend vorhanden
- Kantine: vorhanden
- Erreichbarkeit: über Luxemburger Str. / A 4 (Abfahrt Eifeltor) /
Bahnanbindung KVB Linie 18 und Deutsche Bahn
- Gute Parkplatzsituation
- Dirigentengarderobe kann zusätzlich eingerichtet werden
- Zusätzliche Raumanmietungen für Probespiele möglich

• Kostenteilung

- Hinsichtlich der Miet- und Einrichtungskosten ist teilweise eine Kostenteilung mit dem Kölner Männergesangsverein („Cäcilia Wolkenburg“) möglich.
Da die Cäcilia Wolkenburg für gut drei Monate im Jahr als Ersatz für den Entfall der Probenmöglichkeiten am Offenbachplatz und die Lagermöglichkeiten in der Stolberger Str. ebenfalls einen Proben- und Lagerraum benötigt, kann der Saal in Hürth sowohl vom Gürzenich-Orchester als auch von der Cäcilia Wolkenburg genutzt und die Kosten geteilt werden.
- Da der Opernspielplan noch nicht endgültig feststeht und damit die Orchesterproben noch nicht abschließend disponiert sind, ist zum jetzigen Zeitpunkt eine Flexibilität hinsichtlich Disposition und Miettagen unbedingt erforderlich. Diese wird in Hürth - im Gegensatz zu anderen angefragten Veranstaltungssälen - gewährleistet. Eine tageweise Anmietung ist auch kurzfristig möglich.

Die Interimskosten setzen sich zusammen aus Mieten, Umzugskosten und Einrichtungskosten des Probenortes (Saal, Stimmzimmer und Lager) und werden mit rund 95.000,- Euro kalkuliert. Aufgrund der Abhängigkeit der Orchesteralleinproben vom Spielplan der Oper kann sich diese Summe noch reduzieren.

8. Kosten der Gesamtmaßnahme

Die Kosten für die im Beschlussvorschlag veranschlagten Maßnahmen betragen rund 2.986.000,- Euro.

Eine genaue Aufschlüsselung dieser Kosten anhand der üblichen Kostengruppen befindet sich in der Anlage 1 (Kostenübersicht / Kostenberechnung).

Durch die bereits in die Planung eingearbeiteten kostenreduzierenden Maßnahmen konnten durch Verzicht auf einzelne Bauteile und durch Umplanungen bereits Einsparungen in Höhe von rund 500.000,- Euro erzielt werden (siehe oben).

Beim direkten Vergleich des Beschlussvorschlages mit der Variante 2 der Machbarkeitsstudie mit gleichen Baunebenkosten von ca. 28 %, liegt die Abweichung zwischen Machbarkeitsstudie und Entwurfsplanung noch bei rund 200.000,- Euro Mehrkosten (siehe Anlage 2 Kostengegnüberstellung). Allerdings führen die Erkenntnisgewinne der Planungen und die Tatsache, dass die Variantenunter-

suchung der Machbarkeitsstudie nicht alle erforderlichen Maßnahmen vorhergesehen hat (VDI 6022, Dächer, Interim, etc.) trotz des erheblichen Verzichts auf einzelne Bauteile insgesamt zu einer Verteuerung im Vergleich zur Machbarkeitsstudie um rund 700.000,- Euro.

Die Entwicklung des Sanierungsprojektes während der umfangreichen Planung auch unter Einbeziehung der Gesamtbetrachtung mit der „Sanierungsmaßnahme Offenbachplatz“ und der Kostenentwicklung haben zu zwei Erkenntnissen geführt:

Zum einen stellen die baulichen Maßnahmen nach Überzeugung aller Projektbeteiligten das Mindestmaß einer sinnvollen und zukunftsfähigen Sanierung des Orchesterprobenzentrums dar. Zum anderen ist ein weiterer Verzicht auf Einzelbausteine bei Aufrechterhaltung der maßgeblichen Projektziele in Form der akustischen Verbesserung des Saales und der Optimierung der Logistik des Gebäudes nicht denkbar.

9. Auswirkung auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen

Die konkreten finanziellen Auswirkungen der geplanten Sanierungs-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen im Orchesterprobenzentrum Stolberger Straße auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen wurden vom Wirtschaftsprüferbüro Kremer-Hamböcker-Boddenberg berechnet und sind detailliert in der Anlage 3 dieser Vorlage beigefügt.

Es ist mit einer Erhöhung des Betriebskostenzuschusses der Bühnen von 2015 bis 2039 als Mittelwert per anno von 186.000,- Euro für Finanzierungskosten und Abschreibungen zu rechnen.

10. Stellungnahme Markus Stenz

Stellungnahme zur Maßnahme von Markus Stenz, Generalmusikdirektor der Stadt Köln:

„Wie in allen vergleichbaren Städten braucht das Gürzenich-Orchester für effiziente Abläufe im Opernbetrieb und zur künstlerischen Arbeit im Aufnahmestudio einen dafür ausgelegten Probenraum. Nicht mehr aber auch nicht weniger. In der jüngeren Vergangenheit gab es eine Reihe von Richtungsentscheidungen, mit dem Ziel eines solchen optimal nutzbaren Probenraumes. Dabei wurde bei jeder Weggabelung die Variante verfolgt, die künstlerisch ohne Kompromisse ist, aber ansonsten auslötet, welche Punkte verzichtbar sind:

- *Zunächst sollte ein modern ausgestatteter Probenraum neu geschaffen und am sanierten Offenbachplatz angesiedelt werden. Zur Reduzierung der Kosten bei der Opersanierung wurde darauf verzichtet und die Übereinkunft getroffen, den bedingt praktikablen, aber akustisch minderwertig und völlig heruntergekommenen Probenraum in der Stolberger Str. 3 zu sanieren.*
- *Im Rahmen der Machbarkeitsstudie hatte sich auch das Orchester für die „Variante 2“ ausgesprochen und auf die kostenintensiveren, aber hinsichtlich ihrer Funktionalität umfangreicheren Varianten „V3“ und „V4“ verzichtet.*
- *Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden in Absprache mit dem Orchester weitere Reduzierungen zur Kostensenkung vorgenommen, u.a. der Verzicht auf 110 qm zusätzliche Nutzfläche sowie auf akustische Maßnahmen in den Stimmzimmern.*

Die Musiker und ich sind uns darin einig, dass das bauliche Ergebnis der Entwurfsplanung trotz dieser Umplanungen ausreicht, um sinnvoll arbeiten zu können. Weitere Reduzierungen sind allerdings nicht mehr möglich. Sie wären sachlich falsch, denn damit würde Geld ausgegeben, ohne das Ziel zu erreichen.“

11. Fazit

Mit Umsetzung der vorgenannten Entwurfsplanungen wird das Gebäude in der Stolberger Straße zu einem funktionalen Probenort für das Gürzenich-Orchester hergerichtet. Darüber hinaus können andere Klangkörper der freien Szene über Anmietungen von der Sanierung profitieren.

Die akustische Qualität des Saals sowie die Funktionsfähigkeit des Gebäudes werden eindeutig verbessert. Zudem wird das Gebäude auf einen technisch modernen und für die nächsten Jahrzehnte zukunftsfähigen Stand gebracht.

Die intensiven Planungen haben gezeigt, dass die „Sanierung und akustische Optimierung des Orchesterprobenzentrums Stolberger Str.“ insgesamt zu Kosten in der dargestellten Höhe führen. Weitere Reduzierungen der Sanierungsmaßnahme sind unter funktionalen, wirtschaftlichen und bautechnischen Gesichtspunkten nicht zu vertreten.

Annex:

Sanierung der Bühnenwerkstätten

Der Rat der Stadt Köln hat den richtungsweisenden Entschluss gefasst, Oper und Schauspiel denkmalgerecht mit einem Kostendeckel von 253 Mio. Euro zu sanieren. Von Anbeginn der Maßnahme war allen Beteiligten klar, dass zusätzlich zu diesem Großprojekt am Offenbachplatz auch die Sanierung des Orchesterprobenzentrums in der Stolberger Str. und die Ertüchtigung der Bühnenwerkstätten mit Schreinerei, Schlosserei, Malsaal, Kascheure, Rüstkammer etc. - derzeit in der Oskar-Jäger Str. untergebracht - gehört. Ursprünglich war vorgesehen, am Offenbachplatz nicht nur die Spielstätten, sondern auch die Werkstätten und den Orchesterprobenraum anzusiedeln. Aus Kostengründen wurde von dieser Idee Abstand genommen.

Um die Sanierung des Orchesterprobenzentrums und der Bühnenwerkstätten nicht aus den Augen zu verlieren, hat der Rat in allen Beschlüssen zur Sanierung der Gebäude am Offenbachplatz immer wieder zur Kenntnis genommen, dass für diese beiden weiteren Bausteine zusätzliche Mittel aufgewendet werden müssen. Für das Orchesterprobenzentrum liegt nun mit dieser Vorlage ein Baubeschluss vor, für die Bühnenwerkstätten wurde seit 2009 stets mit einer zusätzlichen Summe von rund 9 Mio. Euro gerechnet. In diesem Zusammenhang wurde zuletzt allerdings auch beschlossen, dass diese Summe zu reduzieren sei.

Sachstand zur Werkstattdsanierung:

- Zunächst wurde eine Verbindung zwischen Bühnenwerkstätten und WDR-Werkstätten in Bocklemünd geprüft und verworfen (Vorlagennummer 1511/2012).
- Seit 2009 wird mit dem Vermieter der aktuellen Räumlichkeiten in der Oskar-Jäger-Str. über einen langfristigen Mietvertrag unter Einbeziehung von Investitionen der Bühnen in die vorhandenen Liegenschaften als Werkstattzentrum der Bühnen verhandelt. Diese Variante stellt sich bühnenseits aktuell als sinnvollste und kostengünstigste Variante dar. Aller Voraussicht ist bei Realisierung dieses Projektes von einer Realisierung unterhalb der bisher kalkulierten 9 Mio. Euro auszugehen.
Seit etwa vier Monaten stocken die Verhandlungen mit dem Vermieter, da – für die Bühnen nicht absehbar – Unstimmigkeiten über das Vermietungsvorhaben auf Seiten der vermietenden Eigentümergemeinschaft aufgekommen sind. Das Fortkommen der Verhandlungen ist derzeit noch nicht absehbar.

Um die letzten beiden Bausteine der Bühnensanierung in einem Schritt vom Rat beschließen zu lassen, war ursprünglich geplant, zeitgleich eine Beschlussvorlage für Orchesterprobenzentrum und Werkstattdsanierung vorzulegen. Aufgrund des dargestellten Sachverhaltes ist dies nicht möglich und eine Vorlage zur Werkstattdsanierung wird baldmöglichst folgen.

Es besteht allerdings unbedingter Handlungsbedarf, da der aktuelle Mietvertrag für die Werkstattgebäude in der Oskar Jäger Str. im September 2013 ausläuft. Eine einjährige Verlängerungsoption muss bis zum 31.03.2013 ausgeübt werden. Weitere Verlängerungsoptionen bestehen nicht.

Anlagen

- Anlage 1: Kostenübersicht / Kostenberechnung
- Anlage 2: Kostengegenüberstellung
- Anlage 3: Berechnungen zu Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss
- Anlage 4: Stellungnahme des RPA
- Anlage 5: Grundrisse aller Geschosse