

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln	13.11.2018

Orchesterprobenzentrum Stolberger Str. 3 in Köln

- **Hintergrund**

Der Rat hat am 18.07.2013 die „Sanierung und akustische Optimierung des Orchesterprobenzentrums Stolberger Str. 3“ beschlossen (1634/2013). Die Sanierung erfolgte im Zeit- und Kostenplan. Die Wiedereröffnung fand am 11.05.2015 mit einer kleinen Feierstunde statt.

Einblicke in das sanierte Orchesterprobenzentrum können dem Exposé (Anlage 1) entnommen werden oder über folgende 360-Grad Bilder erfolgen:

www.oper.koeln/de/Vermietungen

Um die Sanierungskosten zu verringern, hatte der Rat der Betriebsleitung den Auftrag erteilt, die Vermietung des sanierten Saales an Dritte zu optimieren und selbständig Einnahmen zu erwirtschaften. Dies vor dem Hintergrund, dass die über den Wirtschaftsplan der Bühnen zugesetzten Mittel für Zinsen und Abschreibungen von vornherein um die erwarteten Mehreinnahmen aus Fremdvermietungen (8.000,- €) reduziert wurden.

Seit der Wiedereröffnung werden bereits Fremdvermietungen praktiziert. Die sich selbst erläuternde „Dienstanweisung zur Nutzung und Bewirtschaftung des Orchesterprobenzentrums Stolberger Str. 3 der Bühnen der Stadt Köln“ ist nun Grundlage der Vermietungen und hängt dieser Mitteilung als Anlage 2 an.

Eine Fremdvermietung an Dritte erfolgt durch die Bühnen der Stadt Köln auch nach der Sanierung nur unter dem Vorbehalt eines Leerstands. Die Leerstände sollen im Rahmen des Gebäudezwecks und unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimal durch die Fremdvermietung genutzt werden. Insbesondere Kölner eingetragenen gemeinnützigen Vereinen der freien Musikszene soll darüber hinaus Zugang zu einem günstigen Probenort gewährt werden.

Bisher sind verschiedene Institutionen Mieter des Orchesterprobenzentrums gewesen, beispielsweise:

Kölner Kammerorchester
 Kölner Orchester - Gesellschaft e. V.
 Deutz - Chor Köln, e. V.
 Flora Sinfonie Orchester Förderverein e. V.
 Deutsche Grammophon GmbH
 Köln Chor
 Westdeutscher Rundfunk
 Musikforum e. V.
 Premium Event GmbH
 Kölner Kurrende e. V.
 Kultur Ruhr GmbH
 Festival Alte Musik Knechtsteden e. V.
 Freunde von Concerto Köln e. V.
 Musik Triennale Köln GmbH
 Philharmonischer Chor Köln e. V.
 Verein der Freunde und Förderer Alte Musik am Mittelrhein e. V.
 Sony Music Entertainment Germany GmbH

In den letzten Jahren wurden folgende Einnahmen zu Gunsten der Bühnen erwirtschaftet:

Spielzeit	Vermietungen	Einnahmen
2015/16	46 Tage	19.425,- €
2016/17	64 Tage	21.470,- €
2017/18	62 Tage	24.145,- €

Um die Einnahmen durch Vermietungen weiter zu optimieren, haben die Bühnen ein Exposé zum Orchesterprobenzentrum erstellt (Anlage 1). Auf die Möglichkeiten der Anmietung wird sukzessive branchenüblich hingewiesen werden. Darüber hinaus ist das Exposé abzurufen unter:

www.oper.koeln/de/Vermietungen

Es besteht die Erwartung, dass durch die Verbesserung der technischen und akustischen Qualität des Gebäudes neben den bereits benannten noch weitere Mietergruppen auf das Orchesterprobenzentrum aufmerksam werden und es so zu einer erhöhten Nachfrage kommt, die eine optimale Auslastung der Leerstände gewährleisten kann.

- **Berechnungsgrundlagen des Mietzinses bei Fremdvermietungen**

Die Fremdvermietung des Orchesterprobenzentrums Stolberger Str. an Dritte erfolgte **vor der Sanierung** zu folgenden Konditionen:

<i>Pauschalpreis</i>	750,- €	<i>Tagessatz</i>
<i>Pauschalpreis</i>	350,- €	<i>bei Vermietung ab 14:00 Uhr</i>
<i>Preis pro Stunde</i>	30,- €	<i>bei eingetragenen gemeinnützigen Vereinen</i>
<i>Preis pro Stunde</i>	90,- €	

Im Rahmen der Ausarbeitung der Dienstanweisung zur Nutzung und Bewirtschaftung des Orchesterprobenzentrums wurde auf Grundlage dieser Konditionen und unter Berücksichtigung der wesentlichen Verbesserungen der Räumlichkeiten durch die Sanierung ein neuer Entgeltkatalog erstellt.

Um einen angemessenen Preis für die Fremdvermietung zu ermitteln, wurden zusätzlich Preise in verschiedenen Theater-, Opern- und Orchesterhäusern in der Bundesrepublik Deutschland, welche Probenräume zur Fremdvermietung zur Verfügung stellen, abgefragt. Anhand der dadurch erlangten Informationen betreffend Preise und Funktionalität der einzelnen Probenräume konnten leider keine echten Vergleiche ermittelt werden, da die ähnlichen Gebäude und Mieten erheblich variieren. Dennoch konnte aufgrund der gewonnenen Informationen im Zusammenspiel mit den ursprünglichen Mietpreisen ein angemessener und wirtschaftlich sinnvoller Entgeltkatalog für die Fremdvermietung des Orchesterprobenzentrums erarbeitet werden. Dabei zahlen gemeinnützige Vereine, wie in der Vergangenheit, etwa 45 % des Preises.

Die Fremdvermietung des Orchesterprobenzentrums Stolberger Str. an Dritte erfolgt demnach **nach der Sanierung** zu folgenden Konditionen:

	Miete	Reduzierte Miete eingetragener gemeinnütziger Verein
Tagessatz	900,-	400,-
Halber Tagessatz	500,-	220,-
3 Stunden	350,-	160,-
Jede weitere Stunde	100,-	50,-

- **Fazit**

Die Sanierung des Orchesterprobenzentrums Stolberger Str. hat die Funktionalität des Gebäudes verbessert und so auch die Attraktivität für Fremdmieten erhöht. Durch die zur Kenntnis gereichte Dienstanweisung zur Nutzung und Bewirtschaftung des Orchesterprobenzentrums Stolberger Str. 3 wird eine zweckgerechte und wirtschaftliche Nutzung der Leerzeiten im Interesse des Marktes und der Bühnen Köln ermöglicht.

gez. Wasserbauer

Anlagen