



Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Unterausschuss Opernquartier	05.06.2008	
Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln	10.06.2008	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen
aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage
nach § 4 der Geschäftsord-
nung

Stellungnahme zu einem
Antrag nach § 3 der Ge-
schäftsordnung

Ersatzspielorte für die Städtischen Bühnen Köln

Der Rat hat mit Beschluss vom 19.06.2007 die Verwaltung unter anderem beauftragt, mögliche Ersatzspielorte für das Schauspiel und für die Oper zügig zu prüfen, die während der geplanten Generalsanierung des Bühnen-Gebäudeensembles am Offenbachplatz zur Verfügung stehen sollen.

In Verfolg dieses Beschlusses hat die Verwaltung, wie in der Mitteilung für den Betriebsausschuss Bühnen am 27.11.2007 dargestellt, aus organisatorischen, finanziellen und umweltbezogenen Gründen eine möglichst zentralisierende Interimslösung gesucht und aus finanziellen Gründen eine möglichst innenstadtnahe Lösung. Die Suche hat sich auf drei grundsätzlich denkbare Ausweichmöglichkeiten gerichtet:

1. Immobilien bzw. bestehende Bauten, in denen Spielstätten, Produktionsbetrieb, Büros untergebracht werden können;
2. unbebaute bzw. frei zu machende Grundstücke, auf denen fliegende Bauten für Spielstätten, Produktionsbetrieb, Büros errichtet werden können;
3. Kombinationen aus 1. und 2.

In allen Fällen waren die Erreichbarkeit durch den ÖPNV und die Möglichkeit, dem Zweck entsprechende Stellplätze anzubieten bzw. zu schaffen, wesentliche Voraussetzungen.

Wie in der zitierten Mitteilung vom 27.11.2007 erläutert, sind insgesamt 18 Standorte, die den genannten Bedingungen entsprechen, betrachtet worden. Im Ergebnis hat der Betriebsausschuss Bühnen am 27.11.2007 drei Standorte favorisiert:

1. Staatenhaus
2. Eifelwall
3. Grüngürtel zwischen Stauderstr. und Universität.

Von diesen drei Standortvorschlägen sind zwei vertieft untersucht worden, und zwar

- der Standort Staatenhaus
- und der Standort Eifelwall.

Auf eine vertiefte Betrachtung des Standortes Grüngürtel zwischen Stauderstr. und Universität ist verzichtet worden, eine Nutzung scheidet aufgrund landschaftsrechtlicher Bestimmungen aus. Die nachfolgend dargestellte Kostenschätzung für den Standort Eifelwall kann im Übrigen hilfsweise auch auf den Standort Grüngürtel übertragen werden.

I. Staatenhaus:

Opernbühne als Raumbühne im Mittelbau über zwei Etagen, Schauspielhaus im südlichen Seitenflügel mit neuem Bühnenturm.

Der Theaterplaner itv Berlin hat für eine Interimsnutzung des Staatenhauses eine Systemskizze erarbeitet (Anlage 1). Danach könnte die Raumbühne für die Oper in den Mittelbau eingeordnet werden. Dafür würde hier ein zweigeschossiger Raum geschaffen durch den Abbruch der Zwischendecke zwischen Erd- und Obergeschoss. Der Zugang zur Raumbühne würde vom Messe-raum über das vorhandene Foyer im Erdgeschoss zum Vorplatz erfolgen. Über Zwischengeschoss und 1. Obergeschoss wäre hier auch der Zugang von oben möglich. Im Bereich des 1. Obergeschosses könnte zusätzlich ein kleiner Saal angeordnet werden.

Die Einordnung des Schauspiels würde im linken (südlichen) Seitenflügel erfolgen. Der eigentliche Zuschauerbereich befände sich im vorhandenen Seitenflügel. Das Bühnenhaus würde neu davor gestellt.

Für die Oper würde ein Zuschauerraum für ca. 1.200 Personen, für das Schauspielhaus für ca. 600 Personen geschaffen werden.

Das Staatenhaus steht unter Denkmalschutz. Gegen eine Interimsnutzung des Objektes mit dem Ziel, die Oper und das Schauspielhaus dort unterzubringen, bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wenn Einbauten reversibel ausgeführt werden. Weitere denkmalrechtliche Abstimmungen sind erforderlich, sobald die Planungen sich konkretisieren. Nähere Angaben zur Hauptvorfahrt sind erforderlich; es sollte möglichst nicht in den ebenfalls unter Denkmalschutz stehenden Rheinpark eingegriffen werden. Für Umbauten des Staatenhauses, die sich aus der Interimsnutzung ergeben, würde im Rahmen der denkmalpflegerischen Notwendigkeiten eine Rückbauverpflichtung der Bühnen bestehen, im Übrigen nur, sofern ein Umbau eine Vermarktung nach Ende der Interimsnutzung störte.

Kostenschätzung:

Auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen Systemskizze hat itv die Kosten betrachtet. Die Nebenkosten nach HOAI sind mit 22 % angesetzt. Für Unvorhergesehenes und Rundungen wurde ein Ansatz von 10 % der Bruttogesamtsumme angenommen. Nicht berücksichtigt wurden Kosten für einen gegebenenfalls notwendigen Rückbau nach Ablauf der Nutzung als Interimsspielstätte sowie mögliche Kosten für Erschließung und Stellplätze.

Die geschätzten Kosten stellen sich wie folgt dar:

Raumbühne Oper:	
Bühnentechnik	5.735.086,00 €
Guckkastenbühne Schauspiel:	
Bühnentechnik	4.480.855,75 €

Architektur/Bauleistungen	11.219.165,30 €
Technische Ausrüstung	3.167.200,00 €
Summe	24.602.307,05 €
Zzgl. 22% Nebenkosten HOAI	5.412.507,55 €
Variante 3 Gesamt	30.014.814,60 €
Unvorhergesehenes 10%	3.001.481,46 €
	<u>33.016.296,06 €</u>

II. Eifelwall:

Zwei fliegende Bauten und Produktionsbereich

Diese Variante ist ebenfalls von itv untersucht worden. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:

Fliegende Bauten Opernhaus und Schauspielhaus

Das Konzept baut auf einem Baukörper auf, der sich aus genormten Industrieprodukten und praxiserprobten Systemlösungen zusammensetzen würde. Die Außenkontur würde aus Hochseecontainern gebildet. Individuell angepasste Bürocontainer ergänzten das System. Die Dachkonstruktion bildete ein Weitspannträger, der mit einer Membran kombiniert würde. Die geometrische Grundform könnte unterschiedlich konzipiert werden, so dass ein Anpassen an die umgebende Architektur des Standortes oder an spezielle Nutzungsanforderungen nötig wäre. Auch die Gestaltung der Außenfassade wäre unter den bereits genannten Aspekten möglich.

Die zwei untersuchten Spielstätten böten jeweils 1000 bzw. 650 Besuchern Platz. Die Gestaltung des Zuschauerbereichs mit Saal, Foyer und Gastronomiebereich wäre individuell auf die Vorstellung der Bühnen abstimmbare.

Im Ergebnis ist der Standort Eifelwall für die Aufstellung der Interimsspielstätten von Oper und Schauspiel geeignet. Größe und Lage des Grundstücks erfüllen alle Anforderungen hinsichtlich der notwendigen Infrastruktur.

Produktionsbereich

Um die Abteilungen der internen Produktion auch weiterhin für beide Spielstätten verfügbar zu machen, wurde planerisch auf Grundlage der Angaben der Bühnen ein entsprechender Produktionsbereich auf dem Grundstück angeordnet. Dabei wurde ein zentraler Komplex aus Containern vorgesehen. Eine funktionsabhängige Anordnung müsste in den folgenden Planungsphasen auf Grundlage des Raum- und Funktionsprogramms erfolgen.

Im Ergebnis ist die Anordnung eines Produktionsbereichs für die Interimsspielstätten von Oper und Schauspiel auf dem Grundstück Eifelwall in der vorgeschlagenen Form realisierbar.

Kostenschätzung:

Fliegender Bau Oper:	
Gesamtkosten Brutto:	22.140.545,00 €
Zzgl. 22% Nebenkosten HOAI:	27.011.464,90 €
Fliegender Bau Schauspiel:	
Gesamtkosten Brutto:	19.253.248,00 €
Zzgl. 22 % HOAI	23.488.962,56 €

Fliegender Bau Produktion:	
Gesamtkosten Brutto:	3.808.000,00 €
Zzgl. 22 % HOAI	4.645.760,00 €
 Variante 2 Gesamt:	 55.146.187,46 €
 Unvorhergesehenes /Rundung:	 <u>56.000.000,00 €</u>

Diesen Kosten sind hinzuzurechnen die Kosten für die Freimachung des Grundstücks in Höhe von 1,5 Mio. Euro sowie die geschätzten Kosten für die Ver- und Entsorgung von 300.000 Euro. Wegen der Einzelheiten wird auf die dem Erläuterungsbericht beiliegende Stellungnahme der Gebäudewirtschaft vom 18.12.2007 verwiesen.

III. Zusammenfassende Bewertung

Die Kostenbetrachtungen würde eindeutig für eine Entscheidung zugunsten des Interimsstandortes Staatenhaus sprechen: 33.016.000 Euro gegenüber 56.000.000 Euro für eine Nutzung des Standortes Eifelwall.

Das Staatenhaus hätte die für das Publikum attraktivere Stadtlage. Im Übrigen entspräche die vorgeschlagene Staatenhausnutzung insbesondere der künstlerischen Interimsplanung des künftigen Opernintendanten.

Darüber hinaus würde eine Nutzung des Eifelwalls als Interimsspielort der Bühnen die dort gewollte städtebauliche Entwicklung mindestens fünf Jahre verzögern.

Kalkulation der Interimsspielstätten Staatenhaus/Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen (Anlage 2)

Die Anlage erläutert die Kalkulationsansätze, die zur Berechnung der Gesamt-Herstellungskosten und den Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen geführt hätten.

Der ausgewiesene Anstieg der Herstellungskosten wäre im Wesentlichen darauf zurückzuführen, dass die zunächst beabsichtigte Nutzung des Offenbachplatzes als Interimsspielstätte aus bautechnischen Gründen nicht realisierbar ist. Stattdessen sähe die vorgeschlagene Lösung den Einbau zweier vollständig ausgestatteter Spielstätten in das stadteigene, denkmalgeschützte Staatenhaus vor. Gegebenenfalls wäre hier noch ein Nutzungsentgelt von 900.000 €/Jahr zu berücksichtigen.

Vorschlag zum weiteren Vorgehen

Die Verwaltung hält eine Kostengröße von rund 33 Mio. Euro für die Errichtung einer Interimsspielstätte für einen Zeitraum von drei Jahren nur dann für vertretbar, wenn die Investition in eine sinnvolle und angemessene Nachnutzung überführt werden kann. Das ist im Falle des Staatenhauses derzeit nicht erkennbar. Zwar gibt es ein grundsätzliches Interesse eines Investors, im Staatenhaus ein Luxushotel mit einer Spielstätte für Musicals zu errichten – die den Bühnen unter Berücksichtigung ihrer technischen Notwendigkeiten zunächst für drei Jahre zur Verfügung gestellt werden könnte – ein Realisierung erscheint derzeit fraglich. Vor dem Hintergrund der Rechtsprechungen zum europäischen Vergaberecht bei Verkäufen städtischer Liegenschaften ist diese Variante vergaberechtlich nur schwer realisierbar. Die Verwaltung kann dem Rat also derzeit nicht empfehlen, eine Interimslösung Staatenhaus für Oper, Schauspiel und Produktionsstätten zu beschließen.

Stattdessen beabsichtigt die Verwaltung die Prüfung folgender Alternativmodelle:

- Realisierung einer Interimsspielstätte Staatenhaus für Oper, Schauspiel und Produktionsstätten unter deutlich verringerten Kostenbedingungen
- Interimsunterbringung der Oper an einem anderen Ort; Unterbringung von Schauspiel und Produktionsstätten im Staatenhaus
- Unterbringung von Oper, Schauspiel und Produktionsstätten an jeweils verschiedenen Orten bei Nichtberücksichtigung des Staatenhauses.

Die Verwaltung beabsichtigt, eine Ratsentscheidung zu den Ersatzspielorten der Städtischen Bühnen in der Sitzung 28.08.2008 herbeizuführen.

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage Nr. 1 und 2