

Beschlussvorlage

 zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**
Betreff
Sanierung des Opernhauses und Neubau des Schauspielhauses sowie der Produktionsstätten in Köln, Offenbachplatz
Beschlussorgan

Rat

Beratungsfolge	Abstimmungsergebnis							
	Gremium	Datum/ Top	zugestimmt Änderungen s. Anlage Nr.	abge- lehnt	zu- rück- ge- stellt	verwiesen in	ein- stim- mig	mehr- heitlich gegen
Unterausschuss Opernquartier	14.08.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklungsausschuss	14.08.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln	19.08.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Finanzausschuss	25.08.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	
Rat	28.08.2008	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			<input type="checkbox"/>	

Beschlussvorschlag einschl. Deckungsvorschlag, Alternative

- Der Rat beauftragt die Betriebsleitung der eigenbetriebsähnlichen Einrichtung Bühnen der Stadt Köln mit der Entwurfsplanung für das Projekt Sanierung des Opernhauses und Neubau des Schauspielhauses und der Produktionsstätten in Köln, Offenbachplatz.
Mit der Objektplanung ist der erste Preisträger des Realisierungswettbewerbs, die Arbeitsgemeinschaft aus den Architekturbüros Chaix & Morel et Associés, Paris, und JSWD Architekten + Planer, Köln, zu beauftragen. Die Wettbewerbsarbeit, überarbeitet gemäß den Empfehlungen des Preisgerichts, wird Grundlage der Planung.
- Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der am Wettbewerbsverfahren beteiligte Kostenprüfer die Kosten für die Realisierung des Wettbewerbsentwurfs mit 273.445.000 Euro Bruttogesamtbaukosten eingeschätzt hat. Durch die Objektplaner ist die Einhaltung der bisher vorgegebenen Kostenannahmen nachzuweisen. Diese belaufen sich unter Berücksichtigung der vom Rat beschlossenen Optionen sowie aufgrund erforderlicher Ergänzungen im Raumprogramm der Auslobungsunterlagen auf 238,1 Mio. Euro. Hinzu kommen Mittel für die vorgesehenen Drittnutzungen zur Belegung des Opernquartiers in Höhe von 5,3 Mio. Euro, so dass die Gesamthöhe der Kostenvorgabe 243,4 Mio. Euro beträgt.

3. Bis zum Baubeschluss werden von den vorgenannten Planungs- und Baukosten weitere Mittel in Höhe von ca. 19,6 Mio. Euro für Planung, Projektsteuerung und Projektleitung benötigt. Die Mittel werden im Wirtschaftsplan der Bühnen veranschlagt und durch Kreditaufnahme vorfinanziert. Die entsprechende Kreditaufnahme wird als Zwischenfinanzierung in die Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingerechnet.
4. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme, die sich nach Abschluss des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Bauzeitinsen und exklusive der Kosten der Interimslösung auf ein Investitionsvolumen von 265.852 Tsd. Euro beläuft, erfolgt seitens der Bühnen über Kommunalkredite. Die Finanzierung führt – ungeachtet der Interimskosten, die bereits ab 2008 zu einer Erhöhung des Zuschussbedarfes der Bühnen führen – erstmalig ab 2013 zu einer Zuschusserhöhung für die Bühnen der Stadt Köln.
5. Die erarbeitete Entwurfsplanung einschließlich der geprüften Kostenberechnung ist dem Rat zur Beschlussfassung über die Realisierung (Baubeschluss) vorzulegen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/> Nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja, Kosten der Maßnahme 265.852 Tsd. €	Zuschussfähige Maßnahme ggf. Höhe des Zuschusses _____ %	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Jährliche Folgekosten a) Personalkosten € _____	b) Sachkosten € _____
Jährliche Folgeeinnahmen (Art, Euro)		Einsparungen (Euro)				

Problemstellung des Beschlussvorschlages, Begründung, ggf. Auswirkungen1. Beschlusslage

Mit Beschluss vom 22.6.2006 hat der Rat die Betriebsleitung des Eigenbetriebs Bühnen mit der Planung der Sanierung der Oper und dem Neubau des Schauspielhauses sowie der Produktionsstätten auf dem Offenbachplatz beauftragt mit der Maßgabe, einen Wettbewerb zur Realisierung auszuloben.

Am 8.11.2007 hat der Rat die Durchführung eines städtebaulichen und architektonischen Realisierungswettbewerbs zur Sanierung der Oper – sog. Vollversion mit Optionen – und zum Neubau des Schauspielhauses beschlossen.

2. Realisierungswettbewerb

Dementsprechend ist ein begrenzter Wettbewerb im Besonderen Verfahren nach RAW 2004 durchgeführt worden. Es wurden 31 Wettbewerbsarbeiten eingereicht. Das Preisgericht hat als Ergebnis seiner Sitzungen am 26. und 27.6.2008 folgende Preise beschlossen:

1. Preis: Atelier d'architecture Chaix & Morel + Associés, Paris, mit JSWD – Architekten + Planer, Köln
2. Preis: Nieto Sobejano Arquitectos S.L., Madrid
3. Preis: Atelier 5 Architekten und Planer, Bern, mit BAL, Bauplanungs- und Steuerungsgesellschaft mbH, Berlin
4. Preis: Max Dudler Architekt, Berlin
5. Preis: Auer und Weber und Assoziierte, Stuttgart

Für alle Preisträger sind die Einzelbewertungen des Preisgerichts als Anlage 1, Modellfotos und Pläne als Anlage 2 beigefügt.

Die Jury hat dem Auslober einstimmig empfohlen, die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit zur Grundlage der weiteren Bearbeitung zu machen. Hinweise und Kritik des Preisgerichts, wie sie in der schriftlichen Beurteilung der Arbeit zusammengefasst wurden, sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus empfiehlt das Preisgericht dem Auslober, dem Architekten bei der Überarbeitung eine deutliche Höhenreduzierung zur Aufgabe zu machen; die Höhe des Neubaus sollte unter der des Opernhauses bleiben.

Der Empfehlung des Preisgerichts, den 1. Preis zu realisieren, schließt sich die Verwaltung an. Die Oper wird komplett freigestellt, mit Hilfe des Solitärs werden zwei neue Stadträume geschaffen. Die theaternotwendigen Abläufe können – soweit sie noch nicht hundertprozentig erfüllt sind – nachgebessert werden. Der Empfehlung der Höhenreduzierung kann nur gefolgt werden, sofern sich daraus nicht die Auslagerung von Funktionsteilen ergibt.

3. Kosten

Die Kosten für die Realisierung des Wettbewerbsentwurfs werden von dem am Wettbewerbsverfahren beteiligten Kostenprüfer mit 273.445.000 Euro Bruttogesamtbaukosten (Bau- und Baunebenkosten, Kostengruppen 200 – 700 nach DIN 276) eingeschätzt. Durch den Objektplaner ist die Einhaltung der für den Wettbewerb vorgegebenen Kostenannahmen nachzuweisen. Diese betragen 243,4 Mio. Euro, nämlich 238,1 Mio. Euro einschließlich erforderlicher Ergänzungen im Raumprogramm und 5,3 Mio. Euro für Drittnutzungen zur Belegung des Opernquartiers – siehe unten. Nach Überarbeitung der Wettbewerbsarbeit sowie im Verlauf des Planungsprozesses werden die Kostenangaben durch eine qualifizierte Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung konkretisiert. Dies erfolgt unter Einbeziehung eines externen Kostenprüfers.

Der Ratsbeschluss zur Wettbewerbsauslobung vom 8.11.2007 ist von Baukosten von 230,9 Mio. Euro ausgegangen. Damit waren die folgenden – notwendigen – Optionen nicht abgedeckt:

Im Hinblick auf mögliche regionale Kooperationen hat die Verwaltung den Raummehrbedarf für eine produzierende Ballettcompagnie untersucht. Im Ergebnis war das Raumprogramm mit einer zusätzlichen Kubatur von 4.904 m³ ausulegen. Dies führte zu zusätzlichen Bruttobaukosten von 3,2 Mio. Euro. Die Verwaltung hat diese Option in die Aufgabenstellung des Wettbewerbs aufgenommen und die Kostenannahme auf 234,1 Mio. Euro angehoben.

Notwendig war außerdem eine Änderung der Höhe des Orchesterproberaums von 6 auf 9 m, was zu einer Kostensteigerung von 1,3 Mio. Euro führte. Weiter musste das Raumprogramm um Lagerflächen ergänzt werden (4.126 m³), die Kosten erhöhten sich um weitere 2,7 Mio. Euro.

Auf Wunsch des Unterausschusses Opernquartier hat der Rat den Wettbewerbsteilnehmern aufgegeben, ohne Funktionsbeeinträchtigung für die Bühnen zusätzlich vermarktbar Flächen für Einzelhandel und Gewerbe am Standort zu schaffen bei Vorgabe einer kritischen Masse von 1.500 m². Die Realisierung dieser Mietfläche verursacht zusätzliche Kosten von 5,3 Mio. Euro.

In Summe führt dies zu einer Kostenannahme von 243,4 Mio. Euro, deren Einhaltung vom Objektplaner nachzuweisen ist.

Den Planungs- und Baukosten für die Sanierung der Oper und den Neubau des Schauspiels von 243,4 Mio. Euro sind hinzuzurechnen Herstellungskosten für Palladium und Expo XXI von 2,75 Mio. Euro. Unter Berücksichtigung der Bauzeitzinsen von 22,5 Mio. Euro führt das zu Herstellungskosten von insgesamt 268,6 Mio. Euro. Miete, Umzugskosten usw. für Palladium und Expo XXI von 16,3 Mio. Euro führen zu einer Gesamtinvestition von 284,95 Mio. Euro (Anlagen 3a und 3b).

4. Finanzierung

Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgt durch Kommunalkredite. Zur Begründung wird auf die als Anlagen 4a und 4b beigefügten Darstellungen der betrachteten Finanzierungsmodelle verwiesen.

Für die Durchführung der Planung bis hin zu einem Baubeschluss werden Mittel von insgesamt ca. 19,6 Mio. Euro brutto benötigt. Diese Mittel umfassen gemäß Mittelabflussplan die Mittel für Projektsteuerung und Projektleitung, Planungen der Architekten und Fachingenieure einschließlich Nebenkosten bis zum Abschluss der Entwurfsplanung. Die bis heute verauslagten, mit Ratsbeschluss vom 08.11.2007 bewilligten Mittel im Zusammenhang mit dem durchgeführten Realisierungswettbewerb in Höhe von 2,3 Mio. Euro brutto sind hierin nicht erneut enthalten.

Die erforderlichen Mittel werden im Wirtschaftsplan der Bühnen veranschlagt und durch Kreditaufnahme vorfinanziert. Diese Kreditaufnahme wird als Zwischenfinanzierung in die Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingerechnet. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme, die sich nach Abschluss des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Bauzeitinsen und exklusive der Kosten der Interimslösung auf ein Investitionsvolumen von 265.852 Tsd. Euro beläuft, erfolgt seitens der Bühnen über Kommunalkredite. Die Finanzierung führt – ungeachtet der Interimskosten, die bereits ab 2008 zu einer Erhöhung des Zuschussbedarfs der Bühnen führen – erstmalig ab 2013 zu einer Zuschusserhöhung für die Bühnen der Stadt Köln.

Die Darstellung über die Auswirkungen durch die Zuschusserhöhung der Bühnen auf den städtischen Haushalt kann erst mit Fortschreibung der Finanzplanung dargestellt werden, die aktuell mit dem Jahr 2011 endet.

Die Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan der Bühnen sind den Anlagen 3a und 3b zu entnehmen. Eine detaillierte Kostenbetrachtung der Interimsspielstätten findet sich in den Anlagen 1 und 2 der Ratsvorlage 2975/2008 "Ersatzspielorte für die Städtischen Bühnen Köln".

Weitere Erläuterungen, Pläne, Übersichten siehe Anlage(n) Nr. 1, 2, 3a, 3b, 4a und 4b