

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Sanierung Orchesterprobenzentrum Stolberger Straße
hier: Vorlage der reduzierten Entwurfsplanung**

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Unterausschuss Kulturbauten	27.06.2013
Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln	01.07.2013
Finanzausschuss	15.07.2013
Rat	18.07.2013

Beschluss:

1. Der Rat hat am 18.12.2012 den Baubeschluss für die „Sanierung und akustische Optimierung des Orchesterprobenzentrums Stolberger Str.“ gefasst und die Verwaltung beauftragt, die Gesamtkosten zu reduzieren und in der Planung die Empfehlungen des Rechnungsprüfungsamtes umzusetzen.

Durch Verzicht und Umplanungen unter weitestgehender Umsetzung der Rechnungsprüfungsamtsempfehlungen wurden mit der vorliegenden Planung nun die Gesamtprojektkosten ausgehend von 3,14 Mio. Euro um rund 367.000 Euro reduziert.

2. Der Rat beauftragt nun die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Bühnen der Stadt Köln auf der Grundlage der überarbeiteten vorgelegten Entwurfsplanung mit der Ausführung des Projekts.
3. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Architekten aufgrund der Entwurfsplanung die Bruttogesamtbaukosten (Kostengruppe 200 – 700) für diese Maßnahmen mit rund 2.678.000,- Euro berechnet haben. Hinzu kommen ca. 95.000,- Euro Interimskosten, was zu Gesamtprojektkosten in Höhe von 2.773.000,- Euro führt.

Die in der Bauphase benötigten Mittel werden in den Wirtschaftsplänen der Bühnen veranschlagt und durch Kreditaufnahmen finanziert. Der Betriebskostenzuschuss der Bühnen wird gemäß der beiliegenden Berechnung „Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss“ per anno zur Finanzierung von Zins und Tilgung erhöht. Durchschnittlich erfolgt eine Erhöhung um rd. 161.000,- Euro per anno. In diesen Berechnungen sind die erwarteten Mehreinnahmen aus Fremdvermietungen berücksichtigt. Die jährliche Betriebskostenzuschusszusatzung hat sich damit von ursprünglich zum Beschluss gestellten 186.000,- Euro auf rd. 161.000,- Euro und damit um rund

25.000,- Euro reduziert.

Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die vollständige Umsetzung der „Variante 2“ der Machbarkeitsstudie nach einer Kostenschätzung zu Gesamtprojektkosten von rund 3,5 Mio. Euro geführt hätte.

4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass durch den Umplanungsbeschluss das bauliche Ergebnis verändert und die Sanierungsempfehlungen des Rechnungsprüfungsamtes umgesetzt wurden. Es ist zu einer Umverteilung der Sanierungsmittel dahingehend gekommen, dass die Außenhülle des Gebäudes gesichert wird und damit die Einbauten im Innenraum nachhaltig geschützt werden.
5. Um die Vermietung des Orchesterprobenzentrums an Dritte zu optimieren, wird die Betriebsleitung der Bühnen beauftragt, eine Gebührensatzung für die Nutzung des dann sanierten Orchesterprobenzentrums auszuarbeiten und dem Rat sowie vorbereitend dem Betriebsausschuss Bühnen zu gegebener Zeit zum Beschluss vorzulegen.
Der Rat nimmt zur Kenntnis dass durch die Vermietung der Leerzeiten an Dritte Einnahmen in Höhe von rund 8.000,- Euro per anno zusätzlich erwirtschaftet werden können.
Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass durch die Reduzierung des Sanierungsumfangs im Innenausbau (u.a. keine vollständige Entkopplung des Saales) die Möglichkeiten der parallelen Stimmzimmernutzung und die der Fremdvermietung nicht voll ausgeschöpft werden können.
6. Der Rat nimmt neuerlich 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.

- 4) Bauliches Ergebnis der Entwurfsplanung
- 5) Gebäudeausstattungsstandard
- 6) Bauzeit
- 7) Interim
- 8) Fremdvermietungen
- 9) Kosten der Gesamtmaßnahme
- 10) Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes
- 11) Auswirkung auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen
- 12) Stellungnahme Markus Stenz
- 13) Fazit

Annex: Sanierung der Bühnenwerkstätten

Anlagen

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

1) Einleitung

Nachdem in der 1. Kostenschätzung in der Projektplanung erkannt wurde, dass die vollständige Umsetzung der „Variante 2“ der Machbarkeitsstudie aufgrund von zusätzlich erforderlichen Maßnahmen und zusätzlichem Sanierungsbedarf aus dem Erkenntnisgewinn durch die Ausarbeitung der Detailplanung zu Gesamtprojektkosten von rund 3,5 Mio. Euro geführt hätte, hatten die Bühnen im Einvernehmen mit der Geschäftsführung des Gürzenich-Orchesters und dem Orchestervorstand des Gürzenich-Orchesters Umplanungen zur Kostenreduzierung von gut 600.000,- EUR eingeleitet.

Der ursprüngliche Verwaltungsvorschlag zur Sanierung sah daraufhin Gesamtkosten in Höhe von fast 2,9 Mio. Euro vor. Die Beschlussalternative enthielt zusätzlich alle vom Rechnungsprüfungsamt vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen und hätte zu Gesamtprojektkosten in Höhe von 3,14 Mio. Euro geführt.

Der Rat ist diesen Beschlussvorschlägen nicht gefolgt und hat am 18.12.2012 sodann folgenden Umplanungsbeschluss gefasst: *„Zur Erhaltung der baulichen Substanz erfolgt die Sanierung nach Maßgabe der Empfehlungen des Rechnungsprüfungsamtes in seiner Stellungnahme vom 12.10.2012. Mit dem Ziel einer deutlichen Reduzierung der Gesamtprojektkosten ist der Innenausbau neu zu planen und auf die notwendigen Maßnahmen zu beschränken.“*

Die Umplanungen gemäß Ratsbeschluss vom 18.12.2012 wurden vom bereits beauftragten Büro „JRL Architekten“ (Jöhnssen – Ranft – Lüke) übernommen. „KMG Ingenieursgesellschaft für Gebäude- und Versorgungstechnik mbH“ führte die Berechnungen zu den Umplanungen für die technische Gebäudeausstattung durch.

Die Beratung und Planung der Akustik erfolgte durch „Peutz Consult GmbH“, welche auch für die Sanierung am Offenbachplatz die Fachplaner dieses Aufgabenbereiches sind.

2) Definition der „notwendigen Maßnahmen“

Gemäß Ratsbeschluss wurden alle einzelnen Maßnahmen des Innenausbaus auf ihre Notwendigkeit hin untersucht und führten zu folgendem Ergebnis:

• Orchesterprobensaal

Der Orchesterprobensaal ist das Kernstück der Sanierung. Die Notwendigkeit der akustischen Verbesserungen des Saals ergeben sich aus folgenden Aspekten:

○ Künstlerischer Aspekt

Die Akustik des Orchesterprobensaals ist für ein großes Orchester – im Gegensatz zu einem Chor oder einer Kammermusikformation – minderwertig.

Dazu ein Auszug aus dem Akustikgutachten des Fachplaners für Raumakustik:

„Der Probensaal stellt mit einer Nachhallzeit von 1,7 s und einer Lautstärke von +10 dB aus akustischer Sicht einen idealen Kammermusiksaal dar. (...) Für ein vollständiges Sinfonieorchester ist die Nachhallzeit für eine gute Klangentwicklung der Streichergruppen zu kurz und die Lautstärke viel zu hoch. Zum Vergleich: In einem Konzertsaal und einem Opernhaus betragen die Werte des Stärkemaßes ca. +3 bis +5 dB bei einer Nachhallzeit in einem Konzertsaal von 2,2 s und in einem Opernhaus von 1,7 s. (...) Die hohe Lautstärke führt, neben den zu erwartenden unangenehmen hohen Schallpegeln an den Ohren der Musiker zu einer Reduktion der Hörbarkeit und Klarheit durch Maskierung der einzelnen und leiseren Noten. Dazu führt der im Saal derzeit vorhandene Reflektor zu einer Unbalance im Saal. Sowohl die Lautstärke als auch die Klarheit sind im Bereich unterhalb des Reflektors deutlich anders als an anderen Stellen im Saal. (...) Dazu schirmt der Reflektor Teile des Raumvolumens ab, das akustisch effektive Raumvolumen ist wegen des Deckenreflektors niedriger als das wirkliche Raumvolumen, was ebenfalls zu einer höheren Lautstärke führt.“

Die objektiv messbaren akustischen Probleme bestätigen auch Markus Stenz und das Orchester in der subjektiven Wahrnehmung wie folgt:

- *„In der Stolberger Str. kann man Dynamiken wie Pianissimo und Fortissimo im Saal nicht proben:

 - *Der Saal wird schnell zu laut und klingt zu hart.*
 - *Pianissimo-Passagen sind schwierig zu spielen: Selbst piano oder pianissimo gespielte Passagen hören sich oft zu laut an. Die Musiker spielen leise, aber es fühlt sich laut an.*
 - *Ab forte werden metallische Frequenzen (ab 2-4 kHz) dominant.*
 - *Posaunen, Blech und Schlagzeug sind zu laut.**
- *Die Musiker können sich nicht hinreichend gegenseitig hören.*
- *Eine feine Formung des Klanges ist für den Dirigenten nicht möglich.*
- *Es gibt eine gewisse Unbalance und akustische Ungleichmäßigkeit im Saal.*
- *Es treten keine Echos im Raum auf.*
- *Der Saal gibt zu wenig Raumantwort für Blechbläser, Oboen, Streicher etc.*
- *Bei einer vollen Orchesterprobe ist der Saal nicht mehr räumlich erfahrbar.*
- *In der Stolberger Straße zu einem künstlerisch zufriedenstellenden Ergebnis zu gelangen, ist derzeit nur kompromissbehaftet bis gar nicht möglich.“*

○ Aspekte der Arbeitsbedingungen / des Arbeitsschutzes

Das Orchester benötigt eine Arbeitsstätte mit verlässlichen und guten Arbeitsbedingungen. Es verbringt einen großen Teil seiner Dienste bei Proben und Aufnahmen im Saal der Stolberger Straße. Die Akustik ist – vergleichbar der Instrumente, die die Orchestermusiker spie-

len, – ein untrennbarer Teil für die Arbeit eines Orchesters. Daher ist es erforderlich, dass die Sanierung nach jahrelanger Vernachlässigung des Gebäudes nicht nur die Instandsetzung und Ertüchtigung so alltäglicher Dinge wie Heizung, Beleuchtung oder der sanitären Anlagen umfasst, sondern eben auch der Akustik.

Die akustische Optimierung des Saales in Bezug auf die Lautstärke ist auch unter dem Aspekt des Arbeitsschutzes und der Fürsorgepflicht des Arbeitgebers zu betrachten. Auch daraus ergibt sich dringender Verbesserungsbedarf.

- **Ökonomischer Aspekt**

Es sei an dieser Stelle daran erinnert, dass die nachgereichte Anlage zur Ausgangsvorlage 3835/2012 zu dem Ergebnis gekommen ist, dass durch den Verzicht auf akustische Maßnahmen im Saal aufgrund der hohen „Sowieso-Kosten“ maximale Einsparungen von rund 100.000,- Euro erzielt würden.

Da es sich beim Saal um das Kernstück der Sanierung handelt, wurde dieser Sparvorschlag nicht weiter verfolgt.

Fazit: Aus dem oben Dargelegten wird deutlich, dass man den Probensaal zwar ohne verbesserte Akustik nutzen kann, damit aber seine Bestimmung und Funktion nicht erfüllt sind. Die Verbesserung der Akustik ist die Essenz der Sanierung.

- **Notwendigkeiten für Fremdvermietungen**

Gemäß Ratsbeschluss wird *„die Betriebsleitung darüber hinaus beauftragt, nach erfolgreicher Sanierung des Gebäudes die Vermietung der Leerzeiten an Dritte im Orchesterprobenzentrum zu optimieren, um so zusätzliche Einnahmen zu generieren.“*

Damit dieser Auftrag erfüllt werden kann und gleichzeitig das Orchester in seiner Arbeit nicht übermäßig eingeschränkt wird, ergeben sich folgende weitere Notwendigkeiten der Sanierung:

- **akustische Entkoppelung der Stimmzimmer vom Saal**

Status Quo: Derzeit hört man im Probensaal, wenn in den übrigen Stimmzimmern im Gebäude geübt wird. Es würden also externe Mieter in ihrer Arbeit gestört, wenn Orchestermitglieder in den Nebenräumen üben und sich auf die Opernvorstellungen vorbereiten.

Um während der Vermietung an Dritte die Möglichkeit eines gleichzeitigen Arbeitens des Gürzenich-Orchesters in den Nebenräumen zu gewährleisten, müssen diese Nebenräume vom Saal entkoppelt werden, insbesondere der Pauken- und Schlagzeugraum. Das Sanierungskonzept sah ursprünglich eine vollständige akustische Entkopplung des Saales vor. Die vollständige Entkopplung des Saales wurde nun zur Kosteneinsparung reduziert. Das Konzept sieht nun insbesondere die Entkopplung des Schlagzeugraumes vor. Die übrigen Stimmzimmer werden nicht entkoppelt. Rein praktisch müssen damit die lauterer Instrumente bei Fremdvermietungen in den vom Saal räumlich möglichst weit entfernt liegenden Zimmern üben. Die Praxis wird zeigen, ob dies akustisch ausreicht oder ob nachträglich andere Lösungen gefunden werden müssen.

- **Weitere notwendige Maßnahmen**

- **Erneuerung der Lüftungsanlage**

Die Nutzung der hochwertigen Instrumente im Probensaal setzt hinsichtlich der Temperatur und der Luftfeuchtigkeit ein stabiles Raumklima voraus. Aufgrund der Störanfälligkeit und daraus resultierenden Ausfällen der vorhandenen Lüftungsanlage kann im Probensaal dieses stabile Raumklima nicht mehr gewährleistet werden. Daher sind die Erneuerung der Lüftungsanlage und der Gebäudeautomation notwendige Maßnahme die baulich umgesetzt

werden müssen.

Für die Inbetriebnahme und den Betrieb von raumluftechnischen Anlagen gibt die VDI 6022 (Hygieneanforderungen an raumluftechnische Anlagen) Maßnahmen und Werte vor, die für die Sicherstellung eines einwandfreien Betriebszustandes gesetzlich gefordert werden. Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgabe ist unter anderem das Reinigen und die Schaffung von Revisionsöffnungen in die bestehenden über 30 Jahre alten Lüftungskanäle unumgänglich und für die Inbetriebnahme und Abnahme der neuen Lüftungsanlage zwingend umzusetzen. Auch die Lüftungsschächte der Außenluftansaugung und der Abluft müssen aufgrund der Vorgaben der VDI 6022 aus hygienischen Gründen mit wärme gedämmten Blechkanälen nachträglich ausgekleidet werden.

Die einzelnen Anlagenkomponenten wie Heizung, Lüftung, Luftbefeuchter werden durch die Gebäudeautomation miteinander verknüpft und optimal aufeinander eingestellt. Hierdurch erfolgt auch die Vorgabe und Verfolgung von den gesetzten Klimawerten.

○ **Sanitäranlagen**

Aufgrund des gestiegenen Frauenanteils im Orchester ist es erforderlich die Anzahl der Toiletten dahingehend anzupassen. Auch das Bauteilalter, der marode Zustand aller Leitungen und die zahlreichen Rohrbrüche in der Vergangenheit machen diese Baumaßnahme zu einer notwendigen und baulich umzusetzenden Maßnahme. Die Kosten für die Erneuerung der Toilettenanlagen im Erdgeschoss, sowie dem 1. und 2. Obergeschoss sind in der Kostenberechnung enthalten und stellen nach Überzeugung aller Projektbeteiligten notwendige Maßnahmen dar. Diesem Ergebnis hat sich auch das Rechnungsprüfungsamt angeschlossen.

○ **Dächer**

Zum Zustand der Dächer wurde in der Ausgangsvorlage hinreichend Stellung genommen. Der Rat hat am 18.12.2012 die Ertüchtigung aller Dachflächen nach den Vorgaben des Rechnungsprüfungsamtes beschlossen.

Die neuerliche Planung und Kostenberechnung enthält die Umsetzung dieser Vorgaben und des Beschlusses.

○ **Barrierefreiheit im Erdgeschoss**

Im Bereich der Sanitäranlagen kann aufgrund der zuvor beschriebenen Umplanung eine zusätzliche Unisex-Behindertentoilette geschaffen werden.

Die Zugänge ins Gebäude und in den Saal sind in der vorliegenden Planung schwellenfrei. Dieses ist nicht nur für motorisch eingeschränkte Personen notwendig, sondern auch eine Arbeitserleichterung für die Transportarbeiter und schonender für die Musikinstrumente. Die Umbauten sind technisch notwendig und in der vorliegenden Planung enthalten.

○ **Beseitigung von Brandschutzmängeln**

Im kompletten Gebäude müssen die vom Brandschutzgutachter festgestellten Brandschutzmängel beseitigt werden. Das heißt zum Beispiel, dass Lüftungskanäle in Flucht- und Rettungswegen feuerbeständig in F-90-Qualität verkleidet werden oder vorhandene Decken- und Wanddurchbrüche im Zuge der Baumaßnahme fachgerecht geschlossen werden.

Es ist unumgänglich, dass die vorhandenen veralteten Brandschutzklappen durch Brandschutzklappen mit Zulassungsbescheiden ersetzt werden. Das oberste Fenster im Treppenhaus wird als Rauch-Wärme-Abzug umgebaut.

Die Umbauten sind technisch notwendig und in der vorliegenden Planung enthalten.

○ **Erneuerung Notstromdiesel**

Der vorhandene Notstromdiesel dient dem Funktionserhalt der Doppelpumpenhebeanlage, welche das anfallende Regenwasser der Dach- und Parkplatzflächen in den höherliegenden Kanal der Stolberger Straße pumpt. Der Notstromdiesel ist überaltert und die Abgasführung der Anlage entspricht nicht mehr dem technischen Stand und den heutigen Vorschriften. Mit-

telfristig ist mit einem Versagen der Anlage zu rechnen, was Eindringen von Regenwasser in das Kellergeschoss zur Folge hätte.

Die Erneuerung ist technisch notwendig und in der vorliegenden Planung enthalten.

- **Erneuerung der Parkplatzbeleuchtung**

Die Verkabelung der vorhandenen Beleuchtung ist schadhaft und wurde aus Kostengründen bisher nur provisorisch repariert. Mittelfristig ist mit einem Totalausfall zu rechnen. Aufgrund der abgelegenen Lage des Grundstücks, des Gebäudeeingangs und des Parkplatzes ist es notwendig, dass die Beleuchtung einwandfrei funktioniert und Angsträume beseitigt werden. Die Kosten für die Außenbeleuchtung wurden in der vorliegenden Planung gesenkt, indem die Anzahl der Mastleuchten auf ein Minimum reduziert wurde und der Hauptparkplatz durch Strahler, die am Gebäude befestigt werden, beleuchtet wird.

Die Umbauten sind technisch notwendig und in der vorliegenden Planung enthalten.

- **Erneuerung der Fenster im Erdgeschoss und der Toilettenräume im 1. und 2. Obergeschoss**

Das gesamte Erdgeschoss und die Sanitärräume im 1. und 2. Obergeschoss werden saniert. Aufgrund dieser Arbeiten werden in diesen Bereichen auch die Fenster ausgetauscht. Die Bestandsfenster (Aluminiumrahmen mit 2-Scheiben Isolierverglasung) in den Räumen im 1. und 2. Obergeschoss, die lediglich pinselsaniert werden, werden nicht erneuert, sondern nur überarbeitet. Dies entspricht nicht der ursprünglichen Empfehlung des Rechnungsprüfungsamtes, führt aber zu weiteren Kosteneinsparungen. Das Rechnungsprüfungsamt hatte seinerzeit die Erneuerung aller Fenster u.a. deswegen empfohlen, da auch alle Räume in den Obergeschossen grundlegend saniert werden sollten. Da im 1. und 2. Obergeschoss nun keine Vollsanierung geplant ist, kann von der damaligen Argumentation im Sinne einer Kosteneinsparung Abstand genommen werden.

Das Rechnungsprüfungsamt hat sich dieser Argumentation und dem Sanierungsvorschlag aufgrund der neuen Gegebenheiten angeschlossen.

- **Zwischenergebnis**

Die beschriebenen baulichen Maßnahmen werden von den Projektbeteiligten und dem Rechnungsprüfungsamt als notwendige Maßnahmen angesehen und sind Bestandteil der vorliegenden Planung und des Beschlussvorschlags.

3) Verzicht auf bauliche Maßnahmen

In einer Gesamtschau ist festzuhalten, dass von der „Variante 2“ der Machbarkeitsstudie hin zum vorliegenden Beschlussvorschlag auf folgende Maßnahmen zur Kostenreduzierung verzichtet wurde:

- Verzicht zur ersten Ratsvorlage (18.12.2012):
 - Aufbau im 1. Obergeschoss an der Süd-Seite. Dadurch Verlust von ca. 110 qm Nutzfläche.
 - Komplette akustische Entkoppelung als „Raum-In-Raum-Lösung“ des Schlagzeugraumes zugunsten einer einfacheren Bauweise mit ähnlichem Nutzen.
 - Akustische Verbesserung der Stimmzimmer. Der Status Quo wurde als hinreichend nutzbar akzeptiert.
- Verzicht zur vorliegenden Ratsvorlage:
 - Zugang Instrumentenlager vom Treppenhaus aus entfällt.
 - Auf Verbesserung der Anlieferung wird verzichtet. Verbreiterung und Einbau zusätzlicher Türen entfallen. Die Bestandstüren bleiben überwiegend erhalten.
 - Auf den Einbau einer Einbruchmeldeanlage wird verzichtet.

- Eine Vorrichtung einer Mithöranlage vom Saal in die Nebenzimmer sowie zum Tonstudio wird nicht gebaut.
- Auf bauakustische Maßnahmen zur Entkoppelung der Stimmzimmer wird weitgehend verzichtet.
- Aufenthaltsraum für Orchestermusiker entfällt. Ggf. kann eine Doppelnutzung mit Stimmzimmern im Tagesbetrieb eingerichtet werden.
- Im 1. und 2. Obergeschoss werden kaum Grundrissveränderungen vorgenommen. Es erfolgt lediglich eine Pinselsanierung.

4) Bauliches Ergebnis der Entwurfsplanung

Zusammenfassend führen die Reduzierungen der baulichen Maßnahmen und die oben aufgezählten notwendigen Maßnahmen zu folgendem baulichen Ergebnis:

- Im Erdgeschoss entsteht ein akustisch und klimatisch optimierter Probensaal.
- Die Toilettenanlagen im gesamten Gebäude werden grundsaniert.
- Alle Dachflächen werden erneuert.
- Im 1. und 2. Obergeschoss erfolgt lediglich eine Pinselsanierung.
- Die Fenster im Erdgeschoss und in den Toiletten werden erneuert. Die übrigen Fenster werden ertüchtigt.

5) Gebäudeausstattungsstandard

Bei dem vorgesehenen Gebäudeausstattungsstandard handelt es sich um den gewöhnlichen Baustandard der Stadt Köln. Es wird damit gemäß dem Bau-, Qualitäts- und Ausstattungsstandard für Schulgebäude der Stadt Köln geplant.

Im Geschossbau werden die Wände mit Raufasertapete bekleidet und gestrichen. Die Böden erhalten einen Linoleumbelag. Im Probensaal wird die Innenwandbekleidung gemäß den akustischen Anforderungen der Fachplaner erneuert und das vorhandene Parkett überarbeitet.

Beim Rechnungsprüfungsamt erfolgte eine technische und wirtschaftliche Prüfung und hierzu wurden die Kostenberechnung und Beschreibungen der Architekten und des Planungsbüros der Technischen Ausrüstung vorgelegt. Das Rechnungsprüfungsamt unterstützt in seiner Stellungnahme vom 30.04.2013 das vorliegende Sanierungskonzept.

6) Bauzeit

Der Baubeginn ist in Abstimmung mit den langfristigen Konzert-, Opern-, CD-Aufnahme- und Tourneepfanungen des Gürzenich-Orchesters auf Sommer 2014 terminiert worden.

Da die verschobene Bauzeit noch innerhalb des Operninterims liegt, zieht der verspätete Baubeginn keine schwerwiegenden Umplanungen in der Orchesterdisposition nach sich. Es wird allerdings ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Baubeginn im Sommer 2014 der spätmöglichste Termin ist. Nur so kann sichergestellt werden, dass der Orchesterprobensaal in vollem Umfang und saniert zur Verfügung steht, wenn zur Spielzeit 2015/16 das Opernhaus wiedereröffnet wird und die Anzahl der Neuproduktionen und der Wiederaufnahmen und damit die Anzahl der Orchesterproben wieder deutlich höher liegen.

7) Interim

Für die einjährige Bauzeit (etwa während der Spielzeit 2014/15) benötigt das Gürzenich-Orchester einen Ausweichprobensaal für die Orchesterproben, die ansonsten in der Spielzeit 2014/15 in der Stolberger Straße stattfinden würden. Darüber hinaus werden ganzjährig Stimmzimmer und Lagerflächen benötigt.

Das ursprüngliche Interimskonzept (siehe dazu die Ausgangsvorlage 3835/2012) konnte um ein Jahr verschoben werden. Sobald es einen Ratsbeschluss gibt, werden die Reservierungen in konkrete Mietverträge umgesetzt.

8) Fremdvermietungen

Gemäß Ratsbeschluss vom 18.12.2012 wird *„die Betriebsleitung darüber hinaus beauftragt, nach erfolgreicher Sanierung des Gebäudes die Vermietung der Leerzeiten an Dritte im Orchesterprobenzentrum zu optimieren, um so zusätzliche Einnahmen zu generieren.“*

Bisher wurde durch die Vermietung von Leerständen mit der Stolberger Str. rund 20.000,- Euro p.a. erzielt und dem allgemeinen Bühnenetat zugerechnet. Die Tagesmiete beträgt aktuell pauschal 750,- Euro. Eingetragene Vereine zahlen 30,- Euro pauschal pro Stunde.

Verschiedenste Institutionen sind bisher Mieter gewesen. Darunter fanden sich beispielsweise das Kölner Kammerorchester, die MusikTriennale, der WDR mit seinen verschiedenen Klangkörpern, die MusikFabrik, der Oratorienchor Köln, die KölnMusik, verschiedene Ensembles der Freien Szene etc.

Gespräche mit der Leitung der WDR Klangkörper haben ergeben, dass hier insbesondere für den Rundfunkchor und das Rundfunkorchester großes Interesse an der Anmietung eines akustisch und logistisch optimierten Probenraumes mit entsprechender Peripherie besteht. Darüber hinaus sind auch das Kölner Kammerorchester, die Kartäuserkantorei und weitere Ensembles interessiert.

Die Betriebsleitung nimmt den Fremdvermietungsauftrag an, weist in diesem Zusammenhang allerdings auf folgende Schwierigkeiten hin:

- Durch die Umplanungen zur Kostenreduzierung wird auf bauakustische Maßnahmen (wie Vorsatzschalen zum Saal) zur Entkoppelung der Stimmzimmer im 1. und 2. Obergeschoss sowie auf die vom Saal unabhängige Anlieferung von Instrumenten verzichtet. Dadurch ist eine Parallelnutzung mit dem Saal nicht uneingeschränkt möglich und erfordert Einschränkungen und einen größeren Abstimmungsbedarf für die Musiker und Mitarbeiter des Orchesters. Die konkreten Auswirkungen werden sich in der Zukunft zeigen.
- Wenn die Oper ab 2015/16 voraussichtlich wieder mehr spielt, ist vermutlich mit geringeren Leerzeiten zu rechnen, da das Gürzenich-Orchester für mehr Produktionen mehr Proben ansetzen muss. Dabei hat das Orchester die Dispositionshoheit.

Die Betriebsleitung schlägt daher vor, dass die Vermietung des Orchesterprobenzentrums an Dritte mittels einer von ihr zu entwerfenden Gebühren- und Zugangssatzung geregelt wird. Eine solche wird dem Rat sowie vorberatend dem Betriebsausschuss Bühnen zu gegebener Zeit zum Beschluss vorgelegt. Dabei können durch die Vermietung der Leerzeiten an Dritte Einnahmen in Höhe von voraussichtlich 8.000,- Euro zusätzlich erwirtschaftet werden.

9) Kosten der Gesamtmaßnahme

Durch den neuerlichen Abruf der Leistungsphase 3 bei den Planungsteams in Form von Umplanungen wurden Mehrkosten im vierstelligen Bereich erforderlich. Es ist darüber hinaus davon auszugehen, dass aufgrund des späteren Baubeginns Baukostensteigerungen im Vergleich zu den Kostenberechnungen der Planer aus dem 4. Quartal 2012 entstehen können.

Die Architekten kommen aufgrund der Entwurfsplanung zu Bruttogesamtbaukosten (Kostengruppe 200 – 700) für die vorgenannten Maßnahmen von rund 2.678.000,- Euro. Hinzu kommen ca. 95.000,- Euro Interimskosten, was zu **Gesamtprojektkosten in Höhe von 2.773.000,- Euro** führt. Das Ergebnis wurde vom Rechnungsprüfungsamt bestätigt.

Nachrichtlich wird darauf hingewiesen, dass bei unterstellter Kapitalisierung der Mehrein-

nahmen aus Fremdvermietungen die Gesamtprojektkosten um rund 151.000,- Euro reduziert werden können.

- **Kostenentwicklung**

Die vollständige Umsetzung der „Variante 2“ der Machbarkeitsstudie hätte nach einer Kostenschätzung zu Gesamtprojektkosten von rund 3,5 Mio. Euro geführt.

Der ursprüngliche Verwaltungsvorschlag aus dem 4. Quartal 2012 zur Sanierung enthielt bereits Einsparungen in Höhe von rund 0,6 Mio. Euro und sah Gesamtkosten in Höhe von fast 2,9 Mio. Euro vor.

Die Beschlussalternative zu diesem Verwaltungsvorschlag enthielt die vom Rechnungsprüfungsamt empfohlenen zusätzlichen baulichen Maßnahmen und hätte zu Gesamtprojektkosten in Höhe von 3,14 Mio. Euro geführt.

Der Rat hat in seinem Beschluss vom 18.12.2012 die Umsetzung der vom Rechnungsprüfungsamt empfohlenen zusätzlichen Maßnahmen beschlossen - dies allerdings mit dem Auftrag, die Gesamtkosten zu reduzieren.

Durch Verzicht und Umplanungen unter weitestgehender Umsetzung der Rechnungsprüfungsamtsempfehlungen wurden mit der vorliegenden Planung nun die Gesamtprojektkosten ausgehend von 3,14 Mio. Euro um rund 367.000 Euro reduziert. Geht man vom ursprünglichen Planungsauftrag gemäß Machbarkeitsstudie aus, wurden die Kosten von rund 3,5 Mio. auf 2,773 Mio. Euro also um rund 727.000,- Euro gesenkt und damit die Gesamtprojektkosten deutlich reduziert.

10) Stellungnahme des Rechnungsprüfungsamtes

Dem Rechnungsprüfungsamt lagen die Umplanungen zur Prüfung vor. Der Prüfbericht liegt der Beschlussvorlage als Anlage 1 bei.

Eine direkte Stellungnahme zu den Prüfbemerkungen des Rechnungsprüfungsamtes liegt als Anlage 1a bei.

Das Rechnungsprüfungsamt kommt zu dem Ergebnis, dass die Gesamtbaukosten kaum verringert werden konnten. Da jedoch nun die Dachsanierung eingeplant und weitere Reduzierungen berücksichtigt wurden, kommt das Rechnungsprüfungsamt zu dem Ergebnis, dass „ein vertretbares Sanierungskonzept erarbeitet wurde und die Kostenberechnung angemessen ist.“

11) Auswirkung auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen

Die konkreten finanziellen Auswirkungen der geplanten Sanierungs-, Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen im Orchesterprobezentrum Stolberger Straße auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen wurden vom Wirtschaftsprüferbüro Kremer-Hamböcker-Boddenberg berechnet und sind detailliert in der Anlage 4 dieser Vorlage beigefügt.

Im Rahmen der plangemäßen Restnutzungsdauer der Immobilie Stolberger Straße ist mit einer Erhöhung des Betriebskostenzuschusses der Bühnen im Zeitraum 2014 bis 2040 als Mittelwert per anno von rd. 161.000,- Euro – im Wesentlichen bedingt durch Finanzierungskosten und Abschreibungen – zu rechnen.

Im Haushaltsplan der Stadt Köln und dessen Mittelfristplanung sind die Zuschusserhöhungen aus der ursprünglichen Beschlussvorlage vom 18.12.2012 in Höhe von 186.000,- Euro enthalten. Bei Beschluss der Sanierungsmaßnahme in der vorgelegten Fassung würden sich die Zuschüsse an die Bühnen also nachträglich um rund 25.000,- Euro verringern.

12) Stellungnahme Markus Stenz

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

Dass das Gürzenich-Orchester wie jedes Orchester in allen vergleichbaren Städten für seine Probenarbeit im Opernbetrieb und zur künstlerischen Arbeit im Aufnahmestudio einen dafür ausgelegten Probenraum benötigt, steht außer Frage.

Zunächst sollte ein solcher Ort für das Orchester am sanierten Offenbachplatz geschaffen werden. Zur Reduzierung der Kosten bei der Opersanierung wurde darauf verzichtet und gleichzeitig ein ehrenwortartiges Versprechen gegeben, den mehrere Millionen-Euro-Block, der für das Orchester am Offenbachplatz vorgesehen war, so zu fassen, dass die Stolberger Straße saniert wird und auf Jahrzehnte hinaus das akustisch einwandfreie Zuhause des Gürzenich-Orchesters sein kann.

Seitdem gab es eine Reihe von Richtungsentscheidungen, die immer wieder geprägt waren von Verzicht: Sei es im Rahmen der Machbarkeitsstudie, als sich das Orchester für die „Variante 2“ ausgesprochen hatte und auf die kostenintensiveren, aber hinsichtlich ihrer Funktionalität umfangreicheren Varianten „V3“ und „V4“ verzichtete; oder im Rahmen der Entwurfsplanung, als in Absprache mit dem Orchester weitere Reduzierungen zur Kostensenkung vorgenommen wurden und u.a. auf 110 qm zusätzliche Nutzfläche sowie auf akustische Maßnahmen in den Stimmzimmern verzichtet wurde.

Bei all diesen Weggabelungen wurde immer die Variante verfolgt, die künstlerisch ohne Kompromisse ist, aber ansonsten auslotet, welche Punkte verzichtbar sind. Das bauliche Ergebnis der vorherigen Entwurfsplanung reichte aus, um sinnvoll arbeiten zu können, bot allerdings keinerlei Spielraum mehr für weitere Reduzierungen. Dennoch enthielt der Ratsbeschluss vom 18.12.2012 die Aufgabe weiterer Einsparungen.

Diese Aufgabe versucht die vorliegende Entwurfsplanung nun umzusetzen. Allerdings darf nicht übersehen werden, dass damit aus den ursprünglichen Sanierungsplänen für eine optimale Nutzung der Stolberger Straße eine Pinselsanierung im 1. und 2. Obergeschoss, sowie eine reduzierte Sanierung im Erdgeschoss geworden ist. Auf zahlreiche sinnvolle und keineswegs luxuriöse Maßnahmen wurde verzichtet – etwa die akustische Entkoppelung der Stimmzimmer, die ein gesichertes paralleles Arbeiten während der Vermietung des Saals an Dritte gewährleisten hätte; die Verbesserung der Anlieferung, die ein material- und personalchonenderes Arbeiten sowie Transporte unabhängig von Vermietungszeiten des Saals an Dritte ermöglicht hätte; die Mikrophonverbindung vom Tonstudio in den Orchestersaal; den Einbau einer Einbruchmeldeanlage zur Sicherung der hochwertigen Instrumente, usw. All dies sind Verzichte, die nur noch schwer unter der Überschrift „Sanierung mit dem Ziel eines optimal nutzbaren Probenraumes ohne künstlerische Kompromisse“ zu fassen sind.

Unangetastet blieb das wichtigste Ziel und Kernstück der Sanierung: die akustische Verbesserung des Orchesterprobensaals. Sowohl was das musikalische Arbeiten, als auch die Gewährleistung der Sicherheit am Arbeitsplatz angeht, offenbart der Probensaal aus den 1980er Jahren seine Defizite und ist nicht mehr auf der Höhe der Zeit. Diesen Orchesterprobenraum zu sanieren, ohne die minderwertige Akustik zu optimieren, käme einem Schildbürgerstreich gleich. Man hätte einen Raum „saniert“, der seine eigentliche Bestimmung und Funktion aktuell nicht erfüllt, und auch auf Jahrzehnte hinaus nicht erfüllen kann.

Die vorliegende Planung gewährleistet das Mindestmaß der Notwendigkeiten – nämlich eine solche Verbesserung der akustischen Bedingungen in der Stolberger Straße. Auch wenn ich die vorherige Entwurfsplanung aus dem Jahre 2012 für zielführender halte, hoffe ich zumindest auf den Beschluss für die nun vorliegende, billigere Entwurfsplanung 2013. Sonst weiß

ich auch nicht mehr, wie es gehen sollte.

13)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 über Fremdvermietungen von der Sanierung profitieren. Die akustische Qualität des Saals sowie die Funktionsfähigkeit des Gebäudes werden verbessert. Zudem wird das Gebäude auf einen technisch modernen Stand gebracht.

Der Rat hat mit seinem Umplanungsbeschluss vom 18.12.2012 das bauliche Ergebnis verändert. Der Schwerpunkt der Sanierung liegt neben den oben dargestellten „notwendigen Maßnahmen“ nun auch in der Erhaltung der baulichen Substanz, insbesondere durch Sanierung der Dachflächen. Die Empfehlungen des Rechnungsprüfungsamtes wurden unter den oben dargestellten Prämissen umgesetzt.

Die intensiven Planungen haben gezeigt, dass die „Sanierung und akustische Optimierung des Orchesterprobenzentrums Stolberger Str.“ insgesamt zu Kosten in der dargestellten Höhe führen. Es ist aber zu einer Umverteilung der Sanierungsmittel dahingehend gekommen, dass die Außenhülle des Gebäudes gesichert wird und damit die Einbauten im Innenraum nachhaltig geschützt werden. Dazu mussten weitere Einsparungen im Innenausbau durch Reduzierungen und Verzicht vorgenommen werden.

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 Erhaltung der Bühnenwerkstätten mit Schreinerei, Schlosserei, Malsaal, Kascheure, Rüst-kammer 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 im Mai 2013:

- Mit dem Vermieter der Werkstattgebäude in der Oskar-Jäger-Str. konnten zunächst zwei weitere Mietvertragsverlängerungsoptionen abgeschlossen werden. Diese machen eine Verlängerung der aktuellen Werkstattdsituation bis zum 30.09.2016 möglich. Damit ist zunächst der Zeitdruck aus dem Projekt genommen, wenngleich die Verhandlungen nach wie vor stocken.
- Die Bühnen arbeiten darüber hinaus derzeit an einer weiteren Alternative zu den Anmietungen in der Oskar-Jäger-Str. Sobald ein tragfähiges Konzept entscheidungsreif ist, wird eine Beschlussvorlage den politischen Gremien vorgelegt werden.

Begründung der Dringlichkeit

Um den zwischen der Orchesterdisposition und den Architekten abgestimmten Bauzeitplan nicht zu gefährden, ist eine Beschlussfassung im Rat noch vor der Sommerpause 2013 unbedingt erforderlich.

Anlagen

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