

## Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

### Betreff

**Sicherung des Bühneninterims für Schauspiel und Oper Köln**

### Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln	20.06.2016
Finanzausschuss	27.06.2016
Rat	28.06.2016

### Beschluss:

1. Der Rat stimmt vor dem Hintergrund der veränderten Situation für die Generalsanierung des Bühnenensembles am Offenbachplatz der Verlängerung des Bühneninterims bis zum 31.08.2019 zu.

Der Rat beschließt die Anschlussnutzung des **Depots** in Köln-Mülheim als Spielstätte des Schauspiels. Der Rat beauftragt die Betriebsleitung der Bühnen der Stadt Köln, auf Basis des mit dem Eigentümer des Depots verhandelten Angebotes einen Mietvertrag über weitere fünf Jahre, also bis zum 31.12.2022 abzuschließen.

Der Rat beschließt die Anschlussnutzung des **Staatshauses** in Köln Deutz für die Spielzeiten 2017/18 und 2018/19 als Spielstätte der Oper. Die Spielstätte der Kinderoper verbleibt ebenfalls im Staatenhaus. Zwingende Voraussetzung für diese Entscheidung ist Beschlussfassung des Rates über die Erbbaurechtsvergabe an die BB Group GmbH (2012/2016).

2. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass ein neuer Wiedereröffnungstermin und ein neuer Kostenrahmen für die Sanierungsmaßnahme des Ensembles am Offenbachplatz voraussichtlich erst im 1. Quartal 2017 belastbar dargestellt werden kann. Eine Grundlage dafür ist der Ratsbeschluss vom 15.03.2016.
3. Sollte die Inbetriebnahme und Wiedereröffnung des Ensembles am Offenbachplatz nicht zum 31.08.2019 erfolgen können, wird die Betriebsleitung der Bühnen beauftragt, dem Betriebsausschuss Bühnen, dem Finanzausschuss und dem Rat rechtzeitig ein Anschluss- und Überbrückungskonzept für den Zeitraum bis zum Wiedereröffnungstermin vorzulegen.
4. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die erforderlichen Mittel für die Verlängerung des Interims für die Spielzeiten 2016/17, 2017/18 und 2018/19 in der Mittelfristplanung des Wirtschaftsplanes der Bühnen bereits vorgesehen sind. Der Anteil des Interims am

entsprechend zu erhöhenden Betriebskostenzuschuss der Bühnen der Stadt Köln (bereits bereinigt um die Entlastung in der Spielzeit 2016/17) beträgt in den Spielzeiten 2017/18 und 2018/19 insgesamt 16,45 Mio. Euro. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass in dieser Summe die Kosten für das Interim von Oper (Staatenhaus), Schauspiel (Depot) und Bühnenservice enthalten sind. Aufgrund der Laufzeit des für das Depot angebotenen Mietvertrages bis 2022 und verschiedener Anmietungen für die übergreifenden Bühnenbereiche teilweise bis 2021 wird der Betriebskostenzuschuss der Bühnen in den Jahren 2019 bis 2022 um 8,71 Mio. Euro erhöht („Nachlaufkosten der Verlängerung“). Für ggf. erforderliche Ausgleichszahlungen an die BB Group GmbH stehen Mittel gemäß Ratsbeschluss vom 22.10.2015 (Vorlagen-Nr. 2756/2015 „Verlängertes Interim der Bühnen Köln“) zur Verfügung.

Durch die Erhöhung des Betriebskostenzuschusses gemäß Beschlussvorschlag kommt es nicht zu negativen Veränderungen des Haushalts in den Jahren 2016 und 2017.

5. Das bereits etablierte Interimscontrolling wird mit der Maßgabe einer sparsamen Bewirtschaftung des Interim fortgesetzt und der Betriebsausschuss Bühnen regelmäßig auf Basis eines Controllingberichtes informiert.

Der Rat ermächtigt und beauftragt die Betriebsleitung der Bühnen der Stadt Köln, im Rahmen des dem Beschlussvorschlag als Anlage 1 beigelegten Kostenplanes die entsprechenden Verträge abzuschließen. Für die Spielzeiten 2017/18 und 2018/19 sind die interimsbedingten Sondereffekte des Spielbetriebes in den Berechnungen enthalten. Soweit erforderlich werden die entsprechenden Bedarfsfeststellungsbeschlüsse hiermit gefasst. Ein Vergabevorbehalt wird nicht ausgesprochen.

## **BEGRÜNDUNG DER DRINGLICHKEIT**

Um die erforderlichen Planungsvorläufe für die Spielzeit 2017/18 einhalten zu können und um Planungssicherheit zu erlangen ist ein Beschluss für den Verbleib von Oper und Schauspiel vor der Sommerpause 2016 erforderlich.

Der Eigentümer des Depots fühlt sich an sein Angebot bis zum 28.06.2016 gebunden. Ein Beschluss ist hier zur Sicherung des Schauspielinterims unbedingt geboten. Für den Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit der BB Group GmbH würde eine Entscheidung über die Weiternutzung der Interimsspielstätte Staatenhaus erst nach der Sommerpause nicht absehbare Risiken mit sich bringen.

## Haushaltsmäßige Auswirkungen

**Nein**

### I. EINLEITUNG

#### 1. Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz

Der Rat der Stadt Köln hat am 15.03.2016 der Neustrukturierung der Projektorganisation zur „Sanierung der Bühnen am Offenbachplatz“ durch die Schaffung eines Technischen Betriebsleiters als 4. Mitglied der Betriebsleitung der Bühnen der Stadt Köln zugestimmt. Die Bestellung und Anstellung des 4. Betriebsleiters ist zum 01.05.2016 mit Herrn Bernd Streitberger umgesetzt worden. Der Technischen Betriebsleitung obliegt die vollumfängliche Wahrnehmung der Bauherrnaufgaben (Planung, Steuerung und Kontrolle der Sanierungsmaßnahme) mit dem Ziel, die Sanierung von Oper und Schauspielhaus sowie den Bau von Kinderoper und Neuem Haus am Offenbachplatz so qualitativ, so schnell und so kostengünstig wie möglich abzuschließen.

Bauherrn- und Projektleitungsfunktionen werden gemäß Ratsbeschluss bei Vermeidung der bisher vorhandenen Schnittstelle zwischen der Gebäudewirtschaft und den Bühnen bei den Bühnen gebündelt. Hierzu werden die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gebäudewirtschaft, die bisher im Sanierungsprojekt tätig waren, befristet von der Gebäudewirtschaft zu den Bühnen umgesetzt.

Herr Streitberger hat am 02.05.2016 offiziell seine Arbeit als 4. Betriebsleiter und die Umsetzung der entsprechenden Prozesse aufgenommen und wird zukünftig über das Sanierungsprojekt in den entsprechenden Gremien berichten. Die Neuaufstellung des Projektteams wird derzeit mit Hochdruck verfolgt. Insbesondere die Ausschreibung eines neuen Technikplaners als wesentliches Gewerk wird vorrangig betrieben.

Die Neuaufstellung, die Bestandsaufnahme der Baustelle und die Überarbeitung der Planung wird voraussichtlich ca. ein Jahr in Anspruch nehmen. Dies hat zur Folge, dass ein neuer Wiedereröffnungstermin und ein neuer Kostenrahmen für die Sanierungsmaßnahme des Ensembles am Offenbachplatz voraussichtlich erst im 1. Quartal 2017 bekannt gegeben werden können.

Vor dem Hintergrund der veränderten Sanierungssituation hat der Rat am 15.03.2015 (0262/2016) die Verwaltung beauftragt „..., zeitnah ein Konzept für die Verlängerung des Interim-Spielbetrieb von Oper, Schauspiel und Tanzgastspiele in Form einer Beschlussvorlage vorzulegen.“ Dieser Auftrag wird mit dieser Beschlussvorlage umgesetzt.

Die Spielzeiten 2017/18 und 2018/19 werden weiterhin im Interim stattfinden. Eine weitere Verlängerung ist nicht auszuschließen und ist rechtzeitig zu planen. Vor dem Hintergrund dieser Parameter wird auch der Wirtschaftsplan für die Spielzeit 2016/17 in die Gremien eingebracht. Die notwendigen Sondermittel für die Interimsspielzeit 2016/17 sind bereits beschlossen und kalkuliert.

#### 2. Fortsetzung des Spielbetriebs im Interim

Ziel dieser Beschlussvorlage ist die Gewährleistung der Spielzeiten 2017/18 und 2018/19 im Interimsspielbetrieb von Oper, Kinderoper, Schauspiel und Tanz.

Die Bühnen Köln begreifen das Interim als Herausforderung, bei der es gilt, der großen,

überregional ausstrahlenden Tradition von Oper und Schauspiel weiterhin gerecht zu werden. Die Kontinuität künstlerisch hochwertiger Produktionen ist weiterhin das Ziel der Bühnen.

Derzeit ist der Wiedereröffnungstermin im fertig sanierten Bühnenensemble noch nicht bestimmbar. Daher ist eine weitere Verlängerung des Interimsspielbetriebes über den 31.08.2019 hinaus nicht auszuschließen. Sollte die Inbetriebnahme und Wiedereröffnung des Ensembles am Offenbachplatz nicht zum 31.08.2019 erfolgen können, wird die Betriebsleitung der Bühnen dem Betriebsausschuss Bühnen rechtzeitig ein Anschluss- und Überbrückungskonzept vorlegen.

### **3. „Machbarkeitsstudie zur Zukunft des Depots in Mülheim“**

Seit der Spielzeit 2013/14 wird das Depot in Mülheim als Interimsspielstätte während der Sanierung des Ensembles am Offenbachplatz genutzt. Die Präsenz des städtischen Schauspiels auf der rechten Rheinseite, die Vernetzung des Theaters im Stadtteil und die Kooperation mit lokalen Akteuren und Einrichtungen haben eine wichtige Signalwirkung für die dort lebenden Kölnerinnen und Kölnern.

Als Grundlage für eine Beratung über eine möglicherweise langfristige Anmietung des Depots in Mülheim werden dem Betriebsausschuss Bühnen nach der Sommerpause o.g. Machbarkeitsstudie und die Berechnungen zu den finanziellen Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss vorgelegt.

## **II. OPER**

### **1. Fortsetzung des Interims der Oper im Staatenhaus**

Die erfolgreichen Verhandlungen der Stadt Köln mit der BB Group zur Sicherung eines Musicalstandorts für Köln, die in einen veränderten Erbbaurechtsvertrag münden, haben für die Bühnen den positiven Effekt, dass eine Fortsetzung des Interims der Oper im Staatenhaus nun möglich ist.

Die Bühnenleitung hat auch den Auftrag Alternativstandorte für das Operninterim zu prüfen, um die Fortsetzung des Spielbetriebs sicherstellen zu können, wahrgenommen.

Insgesamt wurden Ausgleichszahlungen an die BB-Group für die Zeit von 2016 bis 2019 (und ggf. 2 weitere Jahre Karenzfrist) in Höhe von maximal 3,2 Mio. € ausgehandelt. Diese Summe wird aus dem Betriebskostenzuschuss der Bühnen in jährlichen Tranchen bezahlt werden. Die Tranchen werden unter dem Vorbehalt der Rückerstattung ausgezahlt werden für den Fall, dass die BB-Group vom Erbbaurechtsvertrag zurücktritt.

Da in den Beschlüssen zum Interim vom 17.09.2015 im Hauptausschuss (Vorlagennummer 2756/2015) bereits Zahlungen in Höhe von 3,45 Mio. Euro an die BB-Group beschlossen worden waren, ist also festzuhalten, dass die Summe nachträglich insgesamt reduziert werden konnte und es an dieser Stelle für den Verbleib der Oper zu keinen weitere Zusetzungen des Betriebskostenzuschusses bedarf. Die zu viel beschlossene Summe i. H. v. 250.000,- € (3,45 minus 3,2 Mio.) wirkte sich bereits reduzierend auf die angehängte Interimberechnungen aus (Anlage 1).

Das Staatenhaus bietet mit seinen drei Spielstätten (850 / 800 / 200 Sitzplätze) sehr gute

Möglichkeiten, einen quasi Repertoirespielbetrieb umzusetzen. Die Räume sind sowohl für das klassische Repertoire wie auch die Moderne gut geeignet. Auch die Tatsache, dass die Spielstätte der Kinderoper im Staatenhaus untergebracht ist und damit alle Synergien des Hauses nutzen kann, spricht für sich. Die natürliche Akustik aller drei Spielstätten im Staatenhaus, die ohne Einzelverstärkung der Sänger und des Orchesters und ohne Raumklangverstärkung auskommen, ist für einen Ausweichort als sehr gut zu bezeichnen.

Pro Spielzeit können rund 160 Vorstellungen inkl. Tanz, Sonderveranstaltungen und Cäcilia Wolkenburg gespielt werden.

Bisher wurden rund 1,6 Mio. Euro in die Herrichtung des Staatenhauses investiert. Diese Investitionen können nun verlängert abgeschrieben werden und werden weiter genutzt.

Die Bauaufsicht hat aufgrund der Umsetzung der Vorgaben aus der Einrichtungszeit bereits eine Anschlussgenehmigung in Aussicht gestellt. Auch die Abstimmung mit dem Tanzbrunnen funktioniert partnerschaftlich.

Die Cäcilia Wolkenburg wird in der Spielzeit 2017 mit ihrem „Divertissementchen“ nach einem Interim in ein Zelt am Barmer Platz im Jahr 2016 im Staatenhaus seine Aufführungen durchführen können. Für die Form dieses Gastspiels kann die Bestuhlung im Staatenhaus 1 vorübergehend auf rund 1.000 Sitzplätze erhöht werden.

### **3. Interimsbedingte Sondereffekte des Opernspielbetriebes**

#### a) Einnahmeverluste

Seit Beginn des Interims im Jahr 2010 werden im Wirtschaftsplan der Bühnen zum einen der Spielbetrieb der Bühnen am Offenbachplatz abgebildet und zum andern daneben die Auswirkungen des Interims (und die der Sanierung) dargestellt. Nur über diese Herangehensweise kann die Funktionsfähigkeit des Gesamtbetriebes Bühnen Köln erhalten werden. Für das Interim gibt es dann jeweils gesonderte Berechnungen und Beschlüsse.

Auf diese Weise können genaue Aussagen zu den finanziellen Auswirkungen des Interims getroffen werden. Aus diesem Grund ist das etablierte System auch für ein Interimscontrolling unabdingbar.

Für die Oper bedeutet das Interim im Staatenhaus im Vergleich zum Offenbachplatz geringere Einnahmen bei gleichbleibendem finanziellem Aufwand. Dabei lassen sich die geringeren Einnahmeerlöse im Interim im Wesentlichen auf folgende Faktoren zurückführen:

- Das Staatenhaus verfügt im Vergleich zum Offenbachplatz nur über ca. 2/3 der Platzkapazität.
- Die Anzahl der möglichen Vorstellungen ist im Staatenhaus um ca. 1/4 reduziert.
- Aufgrund der eingeschränkten Repertoiretauglichkeit des Staatenhauses sind Anpassungen des Spielplans erforderlich und weniger – kostensparende – Wiederaufnahmen möglich.
- Die für den Offenbachplatz eingeplanten Preiserhöhungen können im Interim nicht umgesetzt werden und mussten zurückgenommen werden. Die Preise werden fortgesetzt nicht erhöht.
- Die Interimssituation an sich führt an allen Orten zu geringeren Zuschauerzahlen (Lage der Spielstätte, Verlust von Abo-Kunden etc.).

Die vorgenannten Faktoren führen dazu, dass die im Wirtschaftsplan der Bühnen ausgewiesenen Einnahmeziele nicht erreicht werden können. Sämtliche Berechnungen zum Interim

sehen seit 2011 den Ausgleich dieses Effektes über die Interimsbeschlüsse vor. Im Spielbetrieb im Staatenhaus wird in den Spielzeiten 2016/17 ff. mit Einnahmen von rund 2,6 Mio. gerechnet. Die Differenz zum Einnahmesoll in den Wirtschaftsplänen wird aus diesem Grunde (mit dem in der Spielzeit 2016/17 bereits angewandten) Betrag i. H. v. 3,5 Mio. € pro Spielzeit fortgeschrieben. Der Ausgleich der Erlöse zu Gunsten der Planungen im Wirtschaftsplan 2015/16 sowie dem aktuell in der Beratungsfolge befindlichen Wirtschaftsplan 2016/17 samt der jeweiligen Mittelfristplanungen korrespondieren mit den entsprechenden Berechnungen und Vorlagen.

#### b) Investitionen in Erhalt der Anlagen / Notwendige Umbauten

Der Spielbetrieb im Staatenhaus wurde zunächst für ein zweijähriges Operninterim geplant und das Gebäude entsprechend hergerichtet. Viele Einbauten erfolgten mobil und provisorisch. Da die Nutzung des Staatenhauses nach der Spielzeit 2015/16 nun für mindestens weitere zwei Jahre erfolgen soll, müssen einige provisorische Einbauten überarbeitet und zum Teil in die Anlagen investiert werden.

Insbesondere betrifft das die Sicherstellung der Funktionalität sicherheitsrelevanter Anlagen (Brandmeldeanlage, Sprinkleranlage, RWA-Anlage) sowie eine Optimierung der klimatischen Bedingungen (Vorbereitung einer temporär nutzbaren Kälteanlage, punktuelle Befeuchtungsanlagen).

c) Alle Entschädigungszahlungen und Ertüchtigung der Spielstätte Staatenhaus sowie interimsbedingten Sondereffekte des Spielbetriebs der Oper in den Spielzeiten 2017/18 und 2018/19 sind in den Berechnungen zur Anschlussnutzung des Staatenhauses enthalten und transparent dargestellt (beigefügt als Anlage 1).

### III. SCHAUSPIEL

#### 1. Verlängerung des Mietverhältnisses um fünf Jahre

Die Interimsspielbetrieb des Schauspiels konnte mit der Einrichtung des Depots in Mülheim erfolgreich gestaltet werden. Das Konzept wird vom Publikum hervorragend angenommen. Mit Depot I und II sowie der Grotte stehen drei Spielstätten zur Verfügung. Der Carlsgarten und die Gastronomie vor Ort stellen weitere Anziehungspunkte dar. Das Schauspiel konnte auch eine Verbindung zum Stadtteil Mülheim aufbauen und ist dort inzwischen vernetzt. Verschiedene Schauspielproduktionen und die Beteiligung des Schauspiels an BIRLIKTE sind gute Beispiele dafür. Darüber hinaus wurden vom Schauspiel zwei Patenschaften für Mülheimer Flüchtlingsunterkünfte übernommen.

Für die Fortsetzung des Spielbetriebs des Schauspiels liegt der Bühnenleitung ein befristetes Angebot mit folgenden Konditionen vor:

- Anschlussanmietung der Versammlungsstätte „Depot“ (rund 7.600 qm).
- Anschlussanmietung des Vorplatzes (2.900 qm) zur Nutzung als „Carlsgarten“
- Fortschreibung der bereits im Jahr 2012 geltenden Konditionen für vorgenannte Flächen, also bis zum 31.12.2022.
- Verbleib auch der Kostümwerkstätten, Kostümfundus und sonstigen Lager auf dem Gelände des Depots mit einer Laufzeit bis 31.12.2021.

- Unbegrenzt viele einjährige Verlängerungsoptionen, jeweils 12 Monate vor Ende der Mietzeit auszuüben.
- Untervermietungsmöglichkeiten bei unterstelltem vorzeitigem Auszug.

Die Laufzeit bieten den nötigen Puffer, um auch möglichen weiteren Verzögerungen am Offenbachplatz standhalten zu können. Sollte das Schauspiel früher an den Offenbachplatz zurückkehren können, ist der Vermieter zu Untervermietungen bereit. Die Bühnen würden darüber hinaus prüfen, ob die Flächen teilweise weiter bespielt werden könnten. Auch als Probeflächen und als Lager könnten die Flächen von den Bühnen weiter genutzt werden.

## **2. Interimsbedingte Sondereffekte des Schauspiel-Spielbetriebes**

### **a) Einnahmeverluste**

Aufgrund der geringeren Kapazität der Spielstätten im Depot im Vergleich zum Offenbachplatz können nicht die im Wirtschaftsplan der Bühnen ausgewiesenen und stets fortgeschriebenen Einnahmeziele erreicht werden. Sämtliche Berechnungen zum Interim sehen seit 2011 den Ausgleich dieses Effektes über die Interimstabellen vor. Aus diesem Grunde wird der bereits angewandte Betrag i. H. v. 500 T€ als „Mindererlös“ pro Spielzeit fortgeschrieben. Der Ausgleich der Erlöse zu Gunsten der Planungen im Wirtschaftsplan 2015/16 sowie Wirtschaftsplan 2016/17, der nun ebenfalls den Ratsgremien vorgelegt wird, samt der jeweiligen Mittelfristplanungen korrespondieren mit den entsprechenden Berechnungen und Vorlagen.

### **b) Investitionen in den Erhalt der Anlagen / Notwendige Umbauten**

Der Spielbetrieb im Depot wurde zunächst für ein zweijähriges Interim geplant und das Gebäude entsprechend hergerichtet. Viele Einbauten erfolgten mobil und provisorisch. Da die Nutzung des Depots nach der Spielzeit 2015/16 nun für mindestens weitere drei Jahre erfolgen soll, müssen einige provisorische Einbauten überarbeitet werden und in die Anlagen investiert werden. Insbesondere betrifft das die Lüftungsanlage und die Renovierung verschiedener Einzelbereiche (z. B. Zuschauertoiletten), die akustische Abtrennung verschiedener Bereiche und die Erweiterung der Bühnentechnik.

Sämtliche Kosten für die Anmietung und Ertüchtigung der Schauspielspielstätten sind in den oben genannten Kosten der Anlage 1 und 2 identisch enthalten und transparent ausgewiesen.

## **Prüfung von Alternativen**

Eine Prüfung von Alternativ zum Staatenhaus war zwingend geboten, da eine Übernahme des Staatenhauses durch den Musicalbetreiber ab Mitte 2017 zu erwarten war und dies der Rat durch seine Beschlüsse auch ausdrücklich befürwortet hat.

Mögliche Alternativen waren eine Studioanmietung bei MMC, der Errichtung eines Theaterbaus am Offenbachplatz, ein Theaterzeltbau, die Anmietung des Musical Dome sowie das Palladium. Letzteres wäre nur möglich gewesen, wenn die Stadt Köln das Objekt erworben hätte. Unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Erwägungen und der Einschränkungen für die anderen Alternativen, wäre der Erwerb des Palladiums ggf. die einzig realistische Alternative gewesen, wenn das Staatenhaus von der BB Group ab Mitte 2017 übernommen worden wäre.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der geprüften Alternativstandorte dargestellt:

### **I. Palladium**

Das Palladium wurde bereits in den Jahren 2010 bis 2013 von der Oper als feste Spielstätte genutzt. In den Jahren 2010 bis 2012 stand parallel zum Palladium noch das Opernhaus am Offenbachplatz (rund 1.300 Plätze) zur Verfügung. Darüber hinaus wurde in 2013 neben dem Palladium bereits der Musical Dome (1.600 Plätze) von der Oper bespielt. Für „große“ Opernabende (z.B. Werke von Richard Wagner, Richard Strauss, Hector Berlioz, Giacomo Puccini oder Giuseppe Verdi mit großer Orchesterbesetzung, großem Chor und Extra-Chor, Statisterie etc.) gab es also stets andere Aufführungsorte. Darüber hinaus gab es neben dem Palladium weitere „Oper Unterwegs“ Spielstätten.

In der Haupthalle des Palladiums können rund 600 gute Sitzplätze eingerichtet werden, zusätzlich rund 150 stark sichteingeschränkter Plätze. Ein Repertoirebetrieb in dieser einen Halle ist nicht möglich. Pro Spielzeit könnten daher maximal 60 bis 70 Vorstellungen gespielt werden. Ein Ankauf des Palladiums ohne die Anmietung und Herrichtung anderer Orte ginge also programmatisch einher mit dem Verlust „großer Opernabende“, einer stark reduzierten Spielfrequenz und daraus folgenden erheblichen Einnahmeverlusten.

Für das jährliche „Divertissementchen“ des Kölner Männer Gesang Vereins ist das Palladium zu klein. Dieses Gastspiel ist wirtschaftlich nur tragfähig darstellbar, wenn eine Kapazität ab 1.000 Plätzen eingerichtet wird.

Für das jährliche „Divertissementchen“ des Kölner Männer-Gesang-Vereins ist das Palladium zu klein. Dieses Gastspiel ist wirtschaftlich nur tragfähig darstellbar, wenn eine Kapazität ab 1.000 Plätzen eingerichtet wird. Denkbar wäre beispielsweise eine temporäre Anmietung der MMC-Studios in Köln-Ossendorf oder die Anmietung eines „fliegenden“ Baus für einen Zeitraum von rund acht Wochen. Hier ist mit Kosten i. H. v. rund 0,9 Mio. Euro zu rechnen. Auch wenn die Bühnen Köln der Cäcilia (bis auf die Produktion in 2016) stets das „spielfertige Haus“ zur Verfügung gestellt haben, können Mietkosten einer externen Anmietung in den Berechnungen für das Palladium nicht berücksichtigt werden, da sie eine quasi unmittelbare Subvention des KMGV bedeuten würden.

Als Kaufpreis für die Liegenschaft wurden 11,245 Mio. Euro ausgehandelt. Hier sind zusätzlich Nebenkosten für den Grunderwerb i. H. v. 10 % zu kalkulieren. Es liegt zur Kaufpreisermittlung ein externes Ertragswertgutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Gutachters in einer Fassung mit Stand 24.05.2016 vor. In der Ermittlung wird ein Ertragswert zwischen 9,9 Mio. und 12,59 Mio. Euro. ermittelt. Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Köln hat das Gutachten geprüft und kann die Annahmen und Einschätzungen des Gutachtens grundsätzlich nachvollziehen. Es konnte auf dem Verhandlungswege erreicht werden, sich auf einen Kaufpreis auf Basis des Mittelwertes der Gutachtenpreise, also 11,245 Mio. Euro, zu einigen.

Es ist davon auszugehen, dass das Palladium in seiner jetzigen Nutzung als Versammlungsstätte genehmigt und grundsätzlich in gutem Zustand ist. Als erforderlichen Bauunterhalt rechnet der Eigentümer mit rund 50.000,- Euro pro Jahr. Diese wurden in der Anlage 2 kalkuliert. Allerdings würde diese Summe zunächst nur für zwei Interimsspielzeiten über das Interimbudget abgesichert. Sollte das Palladium langfristig durch die Bühnen Köln genutzt werden, müsste die Summe im Betriebskostenzuschussanteil des normalen Spielbetriebes auf Dauer zugesetzt werden.

Die anzukaufenden Räume der Liegenschaft „Palladium“ reichen nicht aus, um einen funktionierenden Spielbetrieb der Oper darzustellen. Wie auch in der Zeit 2010 bis 2013 müssen zusätzliche Flächen für Garderoben, Maske, Einspielräume etc. angemietet und hergerichtet werden. Diese zusätzlichen Anmietungen müssten in unmittelbarer Umgebung des Palladi-

ums hergerichtet werden. Aktuell sind diese Flächen allerdings längerfristig anderweitig vermietet. Der Vermieter dieser Flächen, welcher zugleich auch Eigentümer des Palladiums ist, hat allerdings bereits signalisiert, dass er hier zu Lösungen mit den aktuellen Mietern kommen kann.

Darüber hinaus ist ein Umbau der Nebenhalle des Palladiums zu nutzbaren Lager-, Logistik- und Probeflächen erforderlich. Die Nebenhalle besitzt keine Genehmigung als Spielstätte. In der Vergangenheit wurden jeweils Sondergenehmigung für Einzelproduktionen eingeholt.

Sowohl in die Einrichtung der Spielstätte Palladium, als auch in die angemieteten Nebenflächen müsste erheblich investiert werden, um im Palladium wieder eine Spielstätte für die Oper herzurichten. Hierfür befinden sich Ansätze in der Kalkulation der Anlage 2.

Hinsichtlich des Verkaufszeitpunktes sieht der Eigentümer einen Verkauf erst zum 01.01.2018 vor. Für die Zeit bis zum 31.12.2017 sind nach Aussage des Eigentümers bereits zahlreiche Buchung vorgesehen, welche nicht ohne Konventionalstrafen rückabgewickelt werden können. Um eine Her- und Einrichtung des Gebäudes (ca. 2 Monate) für die Opern- und sodann den Spielbetrieb zur Spielzeit 2017/18 (Herbst 2017) zu ermöglichen, ist der Eigentümer bereit, gegen eine pauschale Entschädigungszahlung i. H. v. 300 T€, die für diesen Zeitraum bereits gebuchten Veranstaltungen zu stornieren und das Palladium zum 01.08.2017 an die Stadt Köln zu übertragen. Diese Summe wurde daher in Anlage 2 kalkuliert.

Innerhalb der Stadt Köln würde das Palladium dem Sondervermögen der Bühnen zugewiesen. Für die Unterhaltung ist über die Interimsberechnungen der Anlage 2 ein entsprechendes Budget für die Spielzeiten 2017/18 und 2018/19 vorgesehen. Die Kinderoper kann nicht im Palladium angesiedelt werden. Hier wurde ein Budget für eine externe Anmietung in der Anlage 2 vorgesehen.

Für die Oper bedeutet ein Interim im Palladium im Vergleich zum Offenbachplatz erheblich geringere Einnahmen. Der finanzielle Aufwand ist zwar ebenfalls geringer, im Verhältnis vergrößert sich aber das Delta zwischen Kosten und Einnahmen. Angesichts der geringeren Platzzahl und dem nur sehr eingeschränkt möglichen Repertoire, bleibt die Einnahmeerwartung auch deutlich hinter dem Staatenhaus zurück.

- Das Palladium verfügt im Vergleich zum Offenbachplatz nur über weniger als die Hälfte der Platzkapazität.
- Die Anzahl der möglichen Vorstellungen ist im Palladium etwa um die Hälfte reduziert.
- Aufgrund der nicht vorhandenen Repertoiretauglichkeit des Palladiums sind kaum – kostensparende – Wiederaufnahmen möglich. Ein Repertoire muss vollständig neu aufgebaut werden.
- Die für den Offenbachplatz eingeplanten Preiserhöhungen können im Interim nicht umgesetzt werden und wurden zurückgenommen. Die Preise werden fortgesetzt nicht erhöht.
- Im Palladium können die oberen Preis- und Platzkategorien nur eingeschränkt angewendet werden, da hiermit verbundene Zuschauererwartungen im Interim nicht erfüllt werden können.
- Die Interimssituation an sich führt zu geringeren Zuschauerzahlen (Lage und Erreichbarkeit der Spielstätte, Verlust von Abo-Kunden etc.).

Aufgrund dieser Faktoren bleiben die Einnahmeerlöse im Interim in der Variante Palladium deutlich hinter den geplanten Erlösen am Offenbachplatz zurück.

Alle interimsbedingten Sondereffekte des Spielbetriebs der Oper in den Spielzeiten 2017/18 und 2018/19 inkl. der reduzierten Einnahmeerwartung sind in den Berechnungen zum Palladium dargestellt (beigefügt als Anlage 2).

Im Spielbetrieb im Palladium wird in den Spielzeiten 2016/17 ff. mit Einnahmen von rund 0,9 Mio. gerechnet. Die Differenz zum Einnahmesoll in den Wirtschaftsplänen wird aus diesem Grund 5,2 Mio. € an Mindererlösen pro Spielzeit betragen. Aufgrund der reduzierten Vorstellungsanzahl würde allerdings der Aufwand im Spielbetrieb um rund 500.000,- Euro entlastet.

### 3. Anmietung Musical Dome

Der Musical Dome wird zurzeit von seinem Eigentümer an die Veranstalter der Produktion „Bodyguard“ vermietet. Der Vertrag enthält nach Bekunden der Beteiligten eine Verlängerungsoption zugunsten des Musical-Veranstalters für eine Verlängerung der Spieldauer dieser Produktion. Aufgrund dieser vertraglichen Bindung steht der Musical Dome nach derzeitigem Sachstand für die Oper nicht zur Verfügung. Im Übrigen wird auf die Ausführungen in der Vorlage Nr. 1016/2016 „Musical Dome Köln - Verlängerung des Gestattungsvertrages und 9. Änderungsvertrag“ verwiesen.

### 4. Theaterbau auf Offenbachplatz

Die Idee, einen temporären Zeltbau für die Interimszeit auf dem fertig sanierten Offenbachplatz zu errichten, wurde von den Bühnen vorgeprüft. Die Ergebnisse führten zu der Erkenntnis, dass eine solche Lösung theoretisch in Betracht kommt, aber eine Fülle von Fragen im Detail geprüft werden müssten. Hierzu gehören insbesondere aufkommende Probleme in den Bereichen:

- Tatsächlicher Nachweis der erforderlichen Flächen
  - Nebenflächen im Bühnenbereich
  - Flächen für die Kollektive Orchester, Chor, Technik
- Lösung der akustischen Probleme
  - Akustik im Innenbereich
  - Störschall von Nord-Süd-Fahrt
- Zahlreiche Detailfragen

Um insbesondere diese Fragen seriös beantworten zu können, wäre zumindest eine Machbarkeitsstudie und darauf fußend eine ausführliche Planung erforderlich gewesen. Eine grobe Zeitplanung hat bereits eindeutig offenbart, dass nicht genügend Zeit zum Planen und Bauen besteht, um zum 01.09.2017 eine funktionierende und über mindestens zwei weitere Spielzeiten tragfähige Lösung zu erzielen. Mit Vorlauf von mindestens 18 Monaten und positivem Ausgang aller aktuell als kritisch betrachteten Fragen (siehe oben), wäre eine solche Lösung theoretisch möglich.

Auch in einem solchen Bau wäre allerdings kein Repertoirebetrieb möglich gewesen. Eine bühnenintern erstellte, überschlägliche Kostenermittlung hat darüber hinaus ergeben, dass diese Alternative nicht wirtschaftlich ist.

Die Idee wurde daher aufgrund der vielen unkalkulierbaren Risiken nicht weiterverfolgt.

### 5. Anmietung MMC-Studios

Im September 2015 wurde als Alternative zum Staatenhaus insbesondere eine Anmietung der MMC-Studios in Ossendorf geprüft und dem Staatenhaus gegenübergestellt. Die Alternative erwies sich damals als wirtschaftlich vergleichbar, wurde aber von den künstlerisch Verantwortlichen, dem Gürzenich-Orchester, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie den Publikumsorganisationen eher kritisch betrachtet.

Die Bühnen sind mit den Vertretern von MMC erneut in Gespräche eingetreten und haben sich Angebote über Anmietungen bestimmter Studios und Nebenflächen vorlegen lassen. Dies wurde mit folgendem Ergebnis ausgewertet:

- Nutzung der (noch herzurichtenden) Studios 53 und 41 über zwei Jahre plus Verlängerungsoptionen (Variante wie 2015 mit Umbau zuzüglich erforderlicher Nebenflächen)
  - Kalkulation für eine Spielzeit: ca. 1,75 Mio. Kaltmieten plus einmalig 750.000,- € Investitionen
  - Bei unterstellter Anmietung für die Spielzeiten 2017/18 und 2018/19 läge man damit bereits bei 3,5 Mio. Kaltmieten zzgl. Investition i. H. v. 0,75 Mio., also bei 4,25 Mio. und damit deutlich über den 0,8 Mio. pro Spielzeit (also 1,6 Mio.) pauschalen Entschädigungszahlungen im Staatenhaus für zwei Jahre.
  - Weitere Investitionen in Herrichtungen, Personal und Mindererlöse etc. sind hier noch nicht kalkuliert.
  - Hinweis: In den MMC-Studios würde bei unterstellter Interimsverlängerung in die Spielzeit 2019/20 ff. eine weitere Miete anfallen. Im Staatenhaus würde nach den Spielzeiten 2019/20 und 2020/21 die pauschale Entschädigung entfallen.
- Die Variante ist damit von vornherein im Vergleich zum Beschlussvorschlag als unwirtschaftlich anzusehen und wird daher nicht weiterverfolgt.
- Ein Angebot zur Anmietung der an der Mall gelegenen Studios 30/31 über ca. 3 Monate liegen vor und könnten in Kombination mit anderen Interimsorten als Ergänzung betrachtet werden.
  - Eine durchgängige Nutzung über mehrere Spielzeiten wurde den Bühnen hier nicht angeboten.
- Ein Angebot zur Anmietung als Nutzung für Einzelproduktionen der Studios 30/31 liegt ebenfalls vor.
  - Innerhalb der Palladiumsalternative wurde dieses Angebot als örtliche Lösung für den Spielbetrieb der Wolkenburg kalkuliert.

In Anbetracht der Tatsache, dass eine Anmietung der MMC Studios unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht vertretbar ist, wurde die Alternative nicht weiterverfolgt und aus Kosten- und Kapazitätsgründen keine ausführliche Kalkulation angestellt.

## 6. Zeltbau

Als weitere mögliche Variante für eine Opernunterbringung käme ein „fliegender“ Theaterzeltbau in Frage, ähnlich wie es die Brüsseler Oper „La Monnaie“ für ihr geplantes Interim von rund neun Monaten in einem Brüsseler Vorort errichtet hat. Das Zelt des „La Monnaie“ wurde vor Ort in Augenschein genommen und sich mit den Verantwortlichen vor Ort ausgetauscht.

Grundsätzlich ist eine solche Lösung vorstellbar, allerdings sind folgende Prämissen zu be-

achten:

- Die Miete für die erste Spielzeit beträgt mindestens 4 Mio. Euro zzgl. Verbrauchskosten.
- Die Standortfrage müsste hinsichtlich aller Anforderungen (Publikum, Künstler, Anlieferung, Störschall von außen) zufriedenstellend gelöst werden.
- Es bestehen immense akustische Risiken sowohl im Hinblick auf Störschall von außen, als auch hinsichtlich der Erforderlichkeit, Solisten und Orchester zu verstärken, und darüber hinaus eine Raumklanganlage einrichten zu müssen.
- Die Brüsseler Lösung betrifft planerisch einen Zeitraum von weniger als einer Spielzeit. Extreme Kompromisse hinsichtlich Beheizung / Kühlung / Belüftung u. s. w. scheinen für einen einmaligen Betrieb hinnehmbar.  
Ein Betreiber über mehrere Jahre hinweg im Anschluss an ein bereits seit vier Jahren bestehendes Operninterim ist weder dem Publikum, noch den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zu vermitteln.

Im Hinblick auf die deutlich bessere Alternativen in wirtschaftlicher und tatsächlicher Hinsicht wurde diese Variante nicht weiterverfolgt.

#### IV. Bühnen-Service

Alle Anmietungen zur langfristigen Sicherung des Bühnenservice (Werkstätten, Lager, Verwaltung etc.) wurden erfolgreich vorverhandelt und liegen den Berechnungen zugrunde. Hier kommt es zu einzelnen Umzügen, da zum Teil Anmietobjekte nicht mehr zur Verfügung stehen. Die kostenfreie Nutzung der städtischen Immobilie am Laurenzplatz für die Operntendanz und Teile der Verwaltung wird dabei weiterhin unterstellt.

#### V. Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss / Haushalt

##### 1. Betriebskostenzuschuss

Die erforderlichen Mittel für die Verlängerung des Interims für die Spielzeiten 2016/17, 2017/18 und 2018/19 sind in der Mittelfristplanung des Wirtschaftsplanes der Bühnen bereits vorgesehen und führen gemäß Anlage 1 zu folgender Auswirkung auf den Betriebskostenzuschuss:

Entlastung 2016/17:	- 3,12 Mio. €
Erhöhung 2017/18:	9,86 Mio. €
Erhöhung 2018/19:	9,71 Mio. €
<b>Gesamt:</b>	<b>16,45 Mio. €</b>

Aufgrund der Laufzeit des für das Depot angebotenen Mietvertrages bis 2022 und verschiedener Anmietungen für die übergreifenden Bühnenbereiche teilweise bis 2021 ist es erforderlich, den Betriebskostenzuschuss der Bühnen in den Jahren 2019 bis 2022 um weitere 8,71 Mio. Euro zu erhöhen („Nachlaufkosten der Verlängerung“). Für ggf. erforderliche Ausgleichszahlungen an die BB Group GmbH stehen Mittel gemäß Ratsbeschluss vom 22.10.2015 (Vorlagen-Nr. 2756/2015 „Verlängertes Interim der Bühnen Köln“) zur Verfügung.

##### 2. Haushalt

Die erforderlichen Mittel für das Interim in den Spielzeiten 2017/18 und 2018/19 sind in der Mittelfristplanung des Wirtschaftsplanes der Bühnen für die Spielzeit 2016/17 bereits vorgesehen. Die Mittelfristplanung des städtischen Haushalts sieht die Beträge ebenfalls vor. Durch die Erhöhung des Betriebskostenzuschusses gemäß Beschlussvorschlag kommt es nicht zu negativen Veränderungen des Haushalts in den Jahren 2016 und 2017.