

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Sanierung der Bühnen Köln
Planungsbeschluss für Werkstattneubau im Rahmen der Kooperation mit dem WDR auf dem
Gelände in Bocklemünd****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln	21.03.2017
Finanzausschuss	03.04.2017
Rat	04.04.2017

Beschluss:

1. Der Rat nimmt die Machbarkeitsstudie der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln zur „Planung der Bühnenwerkstätten in Bocklemünd“ vom Dezember 2016 zur Kenntnis. Er nimmt weiterhin zur Kenntnis, dass für die benannte Maßnahme auf Basis der Machbarkeitsstudie eine positiv beschiedene Bauvoranfrage vom November 2016 vorliegt.
2. Der Rat beauftragt die eigenbetriebsähnliche Einrichtung Bühnen der Stadt Köln mit der Planung des Projekts „Bühnenwerkstätten auf dem WDR-Gelände in Bocklemünd“ auf Grundlage der Machbarkeitsstudie bis zur Leistungsphase 3. Zur Erreichung einer höheren Kosten- und Terminalsicherheit ist beabsichtigt, die für Termine und Kosten relevanten Leitdetails der Ausführungsplanung (Leistungsphase 5) vorzuziehen, damit diese ebenfalls Grundlage der zu erstellenden Kostenberechnung werden können. Die Beauftragung erfolgt grundsätzlich stufenweise. Die Betriebsleitung wird ermächtigt, die entsprechenden Verträge auf Basis vorausgegangener Vergabeverfahren einzugehen. Ein Vergabevorbehalt wird nicht ausgesprochen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, bei der Planung des Gebäudes und der Technischen Anlagen insbesondere auf nachhaltige, energieeffiziente und ggf. Energieüberschüsse erwirtschaftende Systeme zu setzen. Durch die Bauweise soll ein umweltschonendes Gebäude entstehen, welches durch Einsparung von Energie die Nebenkosten und damit langfristig den Betriebskostenzuschuss an die Bühnen senkt. Soweit es sich bei der Planung ergibt, sind in diesem Zusammenhang Alternativen auszuarbeiten.
4. Die Entwurfsplanung einschließlich der geprüften Kostenberechnung ist dem Rat zur Beschlussfassung über die Realisierung des Projektes (Baubeschluss) vorzulegen.
5. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die finanziellen Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen bei Realisierung der Maßnahme erst hinreichend konkret ermittelt werden können, wenn eine fortgeschrittene Bauplanung vorliegt. Die Verwal-

tung wird daher aufgefordert, zur Vorlage des Baubeschlusses die Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen unter Berücksichtigung der Investitionen, der Abschreibungen, der Finanzierung und der laufenden Kosten mit dem Baubeschluss vorzulegen.

6. Bis zum Baubeschluss werden für die Maßnahmen „Werkstättenneubau auf dem WDR-Gelände in Bocklemünd“ Mittel in Höhe von ca. 700 T€ für Planung und Projektleitung benötigt. Die Mittel werden durch Kreditaufnahme vorfinanziert und im Wirtschaftsplan der Bühnen veranschlagt.
7. Der Rat beauftragt die Bühnen der Stadt Köln, verschiedene langfristige Finanzierungsmodelle für den Neubau der Werkstätten zu prüfen und zum Baubeschluss hierzu ein Konzept vorzulegen. Im Rahmen der Finanzierung sollen auch ggf. erwirtschaftete Überschüsse aus den Jahresabschlüssen der Bühnen Berücksichtigung finden.
8. Der Rat beauftragt die Betriebsleitung der Bühnen, unter Berücksichtigung der zwischen WDR und Bühnen bestehenden Kooperationsvereinbarung, einen Erbbauvertragsvertrag zu verhandeln und die Ergebnisse daraus in die Berechnungen der Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen einfließen zu lassen. Der Abschluss des Vertrages wird unter den Vorbehalt der Zustimmung des Rates und in diesem Zusammenhang des Baubeschlusses gestellt.
9. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Wahrnehmung der Bauherrnaufgaben sowie die Projektleitung für den Neubau der Werkstätten auf dem WDR-Gelände in Bocklemünd innerhalb der Betriebsleitung der Bühnen der Technischen Betriebsleitung zugeordnet werden.
10. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass der Verbleib der Bühnenwerkstätten in der Oskar-Jäger-Str. bis zur Beendigung dieses Projektes mit zusätzlichen Kosten verbunden ist. Die Betriebsleitung wird zur Vermeidung eines Werkstätteninterims beauftragt, den aktuellen Standort zu sichern und wird ermächtigt, die entsprechenden Verträge zu schließen. Die zusätzlichen Kosten sind über den Wirtschaftsplan der Bühnen darzustellen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen **Nein** **Ja, investiv** Investitionsauszahlungen _____€Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____Im Rahmen BKZ sind im WPL 2017/2018 Zinsen in Höhe von 70 TEUR berücksichtigt. _____ 0 % **Ja, ergebniswirksam** Aufwendungen für die Maßnahme _____€Zuwendungen/Zuschüsse Nein Ja _____ %**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen _____€

b) Sachaufwendungen etc. _____€

c) bilanzielle Abschreibungen _____€

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:

a) Erträge _____€

b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten _____€

Einsparungen: ab Haushaltsjahr:

a) Personalaufwendungen _____€

b) Sachaufwendungen etc. _____€

Beginn, Dauer _____

Begründung:**Einführung / Historie**

Der Rat der Stadt Köln hat am 01.03.2011 den richtungsweisenden Entschluss gefasst, das Riphahn-Ensemble am Offenbachplatz mit Oper, Schauspiel, Kinderoper und Kleinem Haus denkmalgerecht zu sanieren (0089/2011). Von Anbeginn der beschlossenen Maßnahme am Offenbachplatz war allen Beteiligten klar, dass zusätzlich zu diesem Großprojekt auch die Sanierung des Orchesterprobenzentrums in der Stolberger Straße und die Ertüchtigung der Bühnenwerkstätten mit Schreinerei, Schlosserei, Malersaal sowie Dekorateur- und Plastikerwerkstatt – derzeit in der Oskar-Jäger-Straße in Ehrenfeld untergebracht – gehören.

Die Sanierung des Orchesterprobensaals in der Stolberger Straße wurde im Sommer 2015 im Zeit- und Kostenplan abgeschlossen.

Hinsichtlich der noch zu findenden Lösung für die Bühnenwerkstätten hat der Rat in allen Beschlüssen zur Sanierung der Gebäude am Offenbachplatz immer wieder zur Kenntnis genommen, dass für die Sanierung der Bühnenwerkstätten zusätzliche Mittel aufgewendet werden müssen.

Für die Bühnenwerkstätten wurden seit 2009 folgende Ratsbeschlüsse gefasst:

„Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass die Realisierung aller Varianten des Beschlussvorschlages zur denkmalgerechten Sanierung des Ensembles am Offenbachplatz (...) die

Sanierung, Optimierung und Erweiterung des Produktionszentrums Oskar-Jäger-Straße (...) notwendig macht.

In diesem Zusammenhang wurde die Verwaltung beauftragt, mögliche Synergien für das Produktionszentrum durch dauerhafte Kooperationen mit Dritten zu prüfen.“

- Auszug aus den Ratsbeschlüssen vom 07.10.2010 und 01.03.2011 -

Aufgrund dieser Beschlusslage haben die Bühnen in den letzten Jahren neben der Sanierung des Offenbachplatzes, dem Orchesterprobenzentrum in der Stolberger Str. und dem Interimsspielbetrieb von Oper und Schauspiel verschiedene Anstrengungen unternommen, um eine vernünftige und langfristig tragfähige Lösung auch für die Bühnenwerkstätten zu finden.

So wurden insbesondere die Sanierung der bestehenden Werkstätten in einer angemieteten ehemaligen Lagerhalle in der Oskar-Jäger-Straße, eine Anmietung auf dem Mülheimer Carlswerkgelände, eine Kooperation mit den Werkstätten der Bonner Bühnen sowie eine Kooperation im Werkstättenbereich mit dem WDR in Köln-Bocklemünd geprüft. Hierzu wurden diverse Verhandlungen mit Vermietern, Architekten, Kooperationspartnern und Investoren geführt, um für jedes der genannten Modelle eine fundierte Entscheidungsbasis zu vorzulegen. Auf Basis der Ergebnisse dieser Modellplanungen und -rechnungen hat sich die Kooperation mit dem WDR als eindeutig sinnvollstes Modell hervorgetan. Die Zusammenarbeit zwischen WDR und Bühnen ist auch ein positives Signal für die Öffentlichkeit, da hier strukturähnliche Betriebe gemeinsam Synergien heben.

Über die Einrichtung der Werkstätten hinaus haben sich beide Betriebe dazu bekannt, zusätzliche Kooperationsbereiche zu erschließen. Gemeinsam soll die Ausbildung von Schreinerinnen und Schreincrn, Metallbauerinnen und Metallbauern, Bühnenmalerinnen und Bühnenmalern und Plastikerinnen und Plastikern organisiert werden. Darüber hinaus werden Synergien in der Logistik, in der Maschinennutzung, im Einkauf und in der Lagerhaltung erschlossen.

Der Betriebsausschuss Bühnen hat in seiner Sitzung am 28.10.2014 (3074/2014) die im Vorfeld auf Grundlage der Beschlüsse verhandelten *„Eckpunkte der Kooperationsvereinbarung zwischen WDR und Bühnen der Stadt Köln über die Einrichtung einer Bühnenwerkstatt auf dem Produktionsgelände in Bocklemünd“* zur Kenntnis genommen.

Der Verwaltungsrat des WDR sowie Rat der Stadt Köln haben im Februar bzw. im März 2015 (0212/2015) die gleichlautend eingebrachte Kooperationsvereinbarung zwischen WDR und Bühnen beschlossen. In der Folge wurde die Vereinbarung zwischen dem Intendanten des WDR, dem Oberbürgermeister der Stadt Köln sowie der Betriebsleitung der Bühnen unterzeichnet.

Die Kooperationsvereinbarung beinhaltet für den Bereich der Werkstätten u.a. auch die Nutzung und den Umbau von Räumlichkeiten auf dem WDR-Gelände in Bocklemünd durch die Bühnen der Stadt Köln.

Auf Grundlage der Beschlüsse und des Kooperationspapiers wurde zwischen dem WDR und den Bühnen der Stadt Köln am 18.12.2015 ein Mietvertrag bezüglich der Hallen 9 und 14 in Köln Bocklemünd geschlossen. Dieser sah unter anderem auch die Herrichtung der Mietflächen für die Bühnen durch den WDR vor.

Im Rahmen der Detailplanung zum nutzerspezifischen Umbau dieser Hallen hat sich im Einvernehmen zwischen WDR und Bühnen als Ergebnis der Leistungsphase 2 herausgestellt,

dass das Maß der baulichen Anpassungen zur sinnhaften Nutzung der Hallen als Werkstätten der Bühnen der Stadt Köln einen Umfang erreicht hat, welcher eine Alternativplanung notwendig macht. Dies insbesondere vor dem Hintergrund der zuvor nicht absehbaren statischen Herausforderungen in den herzurichtenden Gebäuden. Alle Planungsaufträge zum Umbau der Hallen wurden mithin sowohl von den Bühnen der Stadt Köln als auch vom Westdeutschen Rundfunk angehalten bzw. aufgehoben.

Die Bühnen und der WDR haben sodann im Einklang mit der Beschlusslage zur Kooperation eine Variante zur ursprünglich geplanten Herangehensweise erarbeitet.

Der WDR hat in diesem Zusammenhang zur Realisierung von Bühnenwerkstätten auf dem Gelände in Bocklemünd eine Bebauung zwischen dem Freimersdorfer Weg und der Verteilerstraße (Hallen 1 bis 5 und 21) vorgeschlagen. Hierzu würde ein langfristiger Erbbaurechtsvertrag zwischen WDR und Bühnen zur Bereitstellung eines entsprechenden Grundstückes abgeschlossen. Auf diesem Grundstück ist angedacht, nach vorherigem Abriss der dort noch stehenden abgängigen Hallen, eine Neubebauung zu errichten.

Vorgenannte Historie wurden dem Rat der Stadt Köln und dem Betriebsausschuss Bühnen kontinuierlich berichtet. Zuletzt wurde der Stand des Projektes dem Betriebsausschuss Bühnen im November 2016 zusammengefasst zur Kenntnis übermittelt (3192/2016).

Mit diesem Projekt könnten nicht nur die Kooperationsziele zwischen WDR und Bühnen aufrechterhalten werden, sondern es bestünde für die Bühnen erstmals die Möglichkeit, die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages für die Werkstätten an die geplante Nutzungs- und Abschreibungsdauer der Spielstätten am Offenbachplatz zu koppeln. Das bedeutet, dass für die gesamte Dauer der Nutzung der Spielstätten am Offenbachplatz gesichert ist, dass für den Bühnenbetrieb funktionierende Werkstätten zur Verfügung stehen. Ein weiterer wirtschaftlicher Vorteil ist, dass die Investitionen der Bühnen nicht in fremde Anmietobjekte, sondern in ein dem Eigentum angenähertes Objekt (Erbbaurecht) erfolgen würden. Es zeigt sich also, dass diese Variante in vielerlei Hinsicht für die Bühnen eine sinnvolle Lösung darstellt.

Sachstand

Seit Dezember 2016 liegt den Bühnen eine von der Gebäudewirtschaft der Stadt Köln erstellte Machbarkeitsstudie mit dem Titel „*Planung der Bühnenwerkstätten in Bocklemünd*“ vor. Dem Kooperationspartner WDR wurde die Machbarkeitsstudie bereits präsentiert. Die Kooperationspartner befinden sich in regelmäßigem Austausch zum Projekt.

Die bisherigen Planungen haben in diesem Zusammenhang ergeben, dass das erforderliche Raumprogramm auf dem Grundstück grundsätzlich umsetzbar ist.

Die bauliche Umsetzung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage weiterverfolgt. Diese Bauvoranfrage wurde durch die Technische Betriebsleitung und die Geschäftsführende Direktion der Bühnen Anfang September 2016 beim Bauaufsichtsamt eingereicht. Die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens wurde mit Bauvorbescheid vom 31.10.2016 positiv beschieden.

Bezüglich des bestehenden Mietvertrags für die Gebäude des bisherigen Umbauprojektes in Bocklemünd besteht Einigkeit darüber, dass dieser Vertrag in beiderseitigem Einvernehmen aufgehoben wird. Dies allerdings nur, wenn auf Basis eines entsprechenden Ratsauftrages zugleich ein Erbbaurechtsvertrag hinsichtlich des neu zu bebauenden Grundstückes geschlossen wird.

Zusammenfassung der Inhalte der Machbarkeitsstudie

Die Machbarkeitsstudie ist als Anlage 1 der Vorlage beigefügt.

In Rücksprache mit dem Zentralen Vergabeamt konnten die bereits für das Umbauprojekt gefundenen Planungs- und Fachingenieursbüros auch für Stellungnahmen und fachtechnische Einschätzungen im Rahmen der Erstellung der Machbarkeitsstudie herangezogen werden. Dies bot zum einen den Vorteil, dass die eingebundenen Fachingenieurinnen und Fachingenieure bereits umfangreich über das Anforderungsprofil der Bühnenwerkstätten informiert waren und zum anderen das Ergebnis der Machbarkeitsstudie nun auf einem breiten Fachspektrum hinsichtlich der Machbarkeit, Kostenannahmen und Terminrahmen fußt.

Konkret wurden fachtechnische Einschätzungen und Beratungen in den Bereichen Brandschutz, Statik, Technische Ausrüstung, Bauphysik, Schadstoff-/Geotechnik und Landschafts- und Artenschutz hinzugezogen.

Das Anforderungsprofil an die Bühnenwerkstätten hinsichtlich des Raumbuchs, der Anordnung und des funktionalen Zusammenhangs sowie der Funktionalität ist seit Anbeginn des Projektes Bühnensanierung im Wesentlichen unverändert.

Die im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelte Lösung stellt nun – im Vergleich zu vorherigen Szenarien – erstmals die Möglichkeit dar, dieses Anforderungsprofil in vollem Umfang umzusetzen. Dies bedeutet:

- **Effiziente Raumanordnung und –funktionalität**

Die Machbarkeitsstudie stellt acht voneinander getrennte Nutzungsbereiche dar. Dies sind die Werkstattbereiche der fünf Gewerke, eine Montagehalle, ein Verwaltungsbereich sowie ein Sanitärbereich. Alle Werkstattbereiche sowie die Montagehalle sind ebenerdig angeordnet und über eine gemeinsame – aber von den jeweiligen Werkstattbereichen abgetrennte – Erschließungsachse verbunden. Dies ermöglicht einen effizienten Transport von Material und Dekorationselementen zwischen den Werkstattbereichen und zur Anlieferung – ohne dabei andere Gewerke in der Arbeit in ihren Werkstattbereichen zu beeinträchtigen.

Bei der Raumanordnung wurden darüber hinaus bauphysikalische Aspekte beachtet. So können bspw. die lärmintensiven Werkstätten (Schlosserei und Tischlerei) von den anderen Werkstattbereichen akustisch getrennt werden oder die gleichmäßige Belichtung im Malersaal von Norden erfolgen.

Die Werkstattbereiche können mit einfachen Krananlagen ausgestattet werden, um die Belastung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beim Transport und Aufbau von Material und Dekorationselementen zu minimieren.

- **Raumgrößen**

Bereits im Jahr 2011 wurden die Nettonutzflächen für die Werkstattbereiche Malersaal, Schreinerei, Schlosserei, Dekoration, Plastiker, Vormontage, Verwaltung, Umkleiden, Sanitär- und Aufenthaltsräume sowie Flächen für die Entsorgung ermittelt. Das Ergebnis führte in Summe zu von 5.875 qm erforderlichen Werkstattflächen. Dieses

Flächenerfordernis wurde allen bisher geplanten Projektvarianten zugrunde gelegt.

Diese Nettonutzfläche muss um die zusätzlich erforderlichen *Verkehrs-, Technik-* sowie die *Konstruktionsgrundflächen* ergänzt werden:

- Die zusätzlich erforderlichen *Verkehrsflächen* z. B. Flure und Treppenhäuser ermitteln sich aus der Gebäudegeometrie und der Bedienbarkeit der Werkstätten unter Berücksichtigung des Gesamtlogistikkonzeptes der Bühnen. In den Verkehrsflächen von 962 qm sind die Flächen für die wettergeschützte Anlieferung von Material bzw. für das Be- und Entladen der LKW für den Kulissen-transport mit ca. 600 qm enthalten.
- Des Weiteren sind auch die entsprechenden *Technikflächen* für die Ansiedlung der erforderlichen technischen Einrichtungen (Heizung, Lüftung, Sanitär, etc.) vorzusehen. Auch diese Technikflächen wurden in der Machbarkeitsstudie unter Hinzuziehung eines Haustechnikplaners vorgeplant. Die erforderliche Technikfläche beträgt 1.016 qm.
- Die Verkehrs- und Technikflächen wurden somit geometrisch hergeleitet und sind zu den Nettonutzflächen für die Werkstattbereiche hinzuzuzählen.
- Über einen üblichen Faktor (9 – 15,5 %, hier 14 %) wurden die Nutzflächen mit der *Konstruktionsgrundfläche* (Wände etc.) beaufschlagt, um die Bruttogeschossfläche zu erhalten. Diese beträgt dann 8.950 qm.

Im Rahmen der Planung werden diese Herleitungen dann zu konkreten Flächen.

• Funktionale Montagehalle

Die Montagehalle von ca. 525 m² ermöglicht eine Vormontage gesamter Bühnenbilder in Originalmaßen der Opern- und Schauspielbühne am Offenbachplatz. So kann der Gesamteindruck des Bühnenbildes sowie die Anschlüsse zwischen den einzelnen Elementen bereits früh im Produktionsprozess überprüft werden. Dies spart insbesondere Zeit auf der Bühne sowie Ressourcen für etwaig erforderliche Nacharbeiten. Eine in der Machbarkeitsstudie berücksichtigte Punktzuganlage ermöglicht das sichere Aufrichten und Aufsetzen großer Bühnenbildelemente und ist ein gewichtiger Aspekt der Arbeitssicherheit und -ergonomie für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Werkstätten.

• Logistik und Integration des einheitlichen Transportsystems

Mit der Sanierung der Bühnen wurde ein neues einheitliches Transportsystem mittels Fahrlafetten (bis zu 9m lange Fahrwagen) als „Produktionsband“ für die Bühnenbild-Prototypen – von den Bühnenwerkstätten bis in alle Spielstätten, Probebühnen und Lager – eingeführt. Das einheitliche System reduziert die Anzahl von Umschlagvorgängen, den damit verbundenen Zeitverlust und vor allem die körperlichen Belastungen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Die Integration dieses Systems ist in der Machbarkeitsstudie in den Verkehrswegen innerhalb der Werkstätten und bspw. einer Hubplattform an der Anlieferung berücksichtigt.

- **Kostenannahme**

Die Machbarkeitsstudie kommt auf Basis einer Kostenannahme (+/- 35%) zu Bruttobaukosten in Höhe von rund 18,5 Mio. Euro. Diese Summe stellt keine Gesamtkosten und insbesondere keine tatsächlichen Auswirkungen für den Betriebskostenzuschuss der Bühnen dar.

Die finanziellen Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen bei Realisierung der Maßnahme können erst hinreichend konkret ermittelt werden, wenn eine fortgeschrittene Bauplanung vorliegt. Auf Grundlage des gegenständlichen Beschlussvorschlages würden daher mit Vorlage des Baubeschlusses die Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen unter Berücksichtigung der Investitionen, der Abschreibungen, der Finanzierung und der laufenden Kosten vorgelegt.

Unter Berücksichtigung der Annahmen der eingebundenen Fachingenieurbüros ist die Umsetzung der Bühnenwerkstätten in Bocklemünd mit einer Projektlaufzeit von ca. 57 Monaten machbar.

Kooperation mit dem WDR

Unabhängig von den hier dargestellten baulichen Maßnahmen werden selbstverständlich auch die weiteren im Kooperationsvertrag festgeschriebenen Ziele aufrechterhalten. Der WDR und die Bühnen der Stadt Köln verfolgen weiterhin eine enge Kooperation, deren Details zu beispielsweise gemeinsamer Ausbildung, gemeinsamer Maschinennutzung und gemeinsamem Materialeinkauf in weiteren Einzelverträgen geregelt werden sollen.

Im Bereich der Ausbildung von Bühnenmalerinnen und Bühnenmalern sowie Plastikerinnen und Plastiker wird der Kooperationsgedanke aktuell bereits gelebt. Die Auszubildenden der Bühnen und des WDR bekommen die Möglichkeit drei bis vier Wochen in den Werkstätten des jeweils anderen Kooperationspartners zu hospitieren und zu lernen. Durch die unterschiedlichen Anforderungen im Dekorationsbau beim Fernsehen und am Theater können die Auszubildenden in dieser Zeit sowohl den Umgang mit anderen Maschinen als auch neue Techniken und Arbeitsweisen erlernen. Weiterhin werden durch die Meisterinnen und Meister gemeinsame Exkursionen organisiert und durchgeführt.

Im Rahmen der Abarbeitung des Ratsauftrages zur Prüfung von „*Kooperationen mit Dritten im Werkstattbereich*“ wurde die Kooperation mit dem WDR eindeutig als tatsächlich und wirtschaftlich sinnvolle Zusammenarbeit der beiden öffentlichen Institute ermittelt. Da vergleichbare und kostengünstige Grundstücke nicht vorhanden sind, bzw. ggf. nur unter Verlusten der anderen Kooperationsziele eine echte Alternative wären, werden aktuell keine weiteren Standorte geprüft.

Die Tatsache, dass über die Logistik des Geländes in Bocklemünd (Pforte, Kantine, Winterdienste, Müllentsorgung etc.) erhebliche Synergien und Kosteneinsparungen möglich sind, macht die Kooperation darüber hinaus erhaltenswert.

Fundierte Aussagen zu Baukosten und deren Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen erst nach vertiefter Planung

Die Erfahrungen mit verschiedenen Bauprojekten haben gezeigt, dass fundierte Aussagen zu Baukosten und Bauzeit erst nach einer grundlegenden Planung möglich sind. Hierbei ist der Abschluss der Leistungsphase 3 mit Kostenberechnung und Terminplan gemeint. Zur Erreichung einer höheren Planungstiefe und einer damit einhergehenden größeren Kostensicherheit sollten auch die kostenrelevanten Leitdetails aus allen zu beauftragenden Leistungsbildern bereits beauftragt werden. Erst auf Basis dieser Planung, bei der beispielsweise der Grundriss sowie die zu verwendenden Materialien feststehen, lassen sich konkrete Abschreibungsverläufe zum Gebäude und den Technischen Anlagen, eine entsprechende Finanzierung sowie der Energieverbrauch fundiert schätzen. Auf die sodann ermittelten Baukosten wird gemäß Stadtvorstandsbeschluss ein Risikopuffer in Höhe von 10% addiert werden.

Aus vorgenannten Gründen müssen hinsichtlich konkreter Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss das Ergebnis der Planung und die darauf fußenden Berechnungen abgewartet werden. Die konkreten Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss werden also zum Baubeschluss vorgelegt.

Zusammensetzung der Planungskosten

Für die Leistungsphasen 1-3 (Grundlagenermittlung, Vorentwurf, Entwurf) werden 700.000,- Euro brutto inklusive Umsatzsteuer und 5% Nebenkosten veranschlagt. Hierin enthalten sind die HOAI Leistungen für Gebäudeplanung, Freianlagenplanung, Technische Ausrüstung (TA), Tragwerksplanung (Statik) sowie die Kosten für die Sachverständigen der thermischen und akustischen Bauphysik, des Brandschutzes und weiteren ergänzenden Ingenieurleistungen. Eine detaillierte Aufstellung der möglichen gesamten Planungskosten ist der Honorarermittlung in Anlage 2 zu entnehmen.

Finanzierungsmodelle / Weitere Faktoren

Entscheidend für die langfristigen Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen wird auch die Finanzierung des Projektes sein. In der aktuellen Niedrigzinsphase ist es den Bühnen beispielsweise bereits gelungen 200 Mio. € über ein spezielles Finanzierungsmodell über 40 Jahre zu rund 1,4% Zinsen zu sichern. Aufgrund der realen Verbindung der Projekte „Offenbachplatz“ und „Werkstättenneubau“ nehmen die Bühnen für beide Projekte eine gleiche Nutzungsdauer von 50 Jahren an. Dies vor dem Hintergrund, dass für den Spielbetrieb am Offenbachplatz stets auch Bühnenbilder gebaut werden müssen.

Es erscheint daher sinnvoll, verschiedene langfristige Finanzierungsmodelle (beispielsweise Berücksichtigung der Finanzierung innerhalb des Finanzierungskonzeptes der Gesamtmaßnahme Offenbachplatz, KfW-Programme etc.) für den Werkstättenneubau zu prüfen und zum Baubeschluss hierzu ein Konzept vorzulegen.

Im Rahmen der Finanzierung sollen ggf. auch erwirtschaftete Überschüsse aus den noch in Erstellung befindlichen Jahresabschlüssen der Bühnen einbezogen werden.

Die Ergebnisse eines noch im Detail zu verhandelnden Erbbaurechtsvertrag zwischen WDR und Bühnen haben ebenfalls erhebliche Auswirkungen auf die langfristige Betriebskostenzuschussentwicklung der Bühnen. Hierbei sind zwischen WDR und Bühnen bestehende Ko-

operationsvereinbarung und die Expertise des Liegenschaftsamtes bei der Verhandlung solcher Verträge entsprechend zu berücksichtigen. Die Ergebnisse aus den Verhandlungen werden in die Berechnungen der Auswirkungen auf den Betriebskostenzuschuss der Bühnen einfließen. Der Abschluss des Vertrages wird unter den Vorbehalt der Zustimmung des Rates und in diesem Zusammenhang des Baubeschlusses gestellt werden.

Organisatorische Anbindung bei Technischer Betriebsleitung

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln hat die weitere Bearbeitung der Projektleitung innerhalb dieses Projektes unter Verweis auf andere, prioritär zu bearbeitende Projekte, ablehnen müssen.

Durch die mit Ratsbeschluss vom 15.03.2016 (0262/2016 - Neufassung) und zum 01.05.2016 neu geschaffenen Technische Betriebsleitung bei den Bühnen ist innerhalb des Eigenbetriebes nun die entsprechende Kompetenz zur Wahrnehmung von Bauherrnaufgaben und Projektleitung vorhanden. Die Bühnen würden bei unterstelltem Beschluss das Projekt als abgegrenztes Teilprojekt innerhalb der Bühnensanierung aus sich heraus unter der Leitung des Technischen Betriebsleiters führen. Ob eine externe Projektsteuerung erforderlich ist, wird noch geprüft.

Voraussichtlich ist innerhalb des „Team Streitberger“ dafür die Besetzung einer weiteren Stelle erforderlich. Sofern ein entsprechender Baubeschluss erfolgen sollte, könnte die Stelle unmittelbar ausgeschrieben werden, da in dem am 17.11.2016 beschlossenen Stellenplan für die Bühnen (3070/2016) im sogenannten „Stellenpool“ hierfür entsprechende Kapazitäten vorhanden sind. Eine Anpassung des Arbeitsvertrages des Technischen Betriebsleiters wäre bei unterstellter Beschlussfassung durch eine weitere Aufgabenzuweisung durch den Rat entbehrlich.

Die Geschäftsführende Direktion der Bühnen wirkt analog der Kompetenzen im Sanierungsprojekt Offenbachplatz bei der Realisierung der Bühnenwerkstätten in Bocklemünd an dem Projekt mit.

Erneute Prüfung von Alternativen

Neben den in der Vergangenheit geprüften Möglichkeiten wäre eine mögliche Alternative der Verzicht auf die Kooperation mit dem WDR und die standortunabhängige Ausschreibung eines Investorenmodells mit einem mindestens 20 Jahre laufenden Mietvertrag. Die voraussichtliche Miethöhe für eine solche Lösung kann gegenwärtig nur schwer eingeschätzt werden, mit einer Nettokaltmiete von 8,00 – 9,00 €/m² muss jedoch gerechnet werden, da die Bühnen nicht vorsteuerabzugsberechtigt sind und die Vermieterinnen und Vermieter deshalb die Umsatzsteuer auf die Miete aufschlagen wird. Bei einer benötigten Hauptnutzfläche von ca. 6.800 m² läge die Jahresmiete bei einer Kaltmiete von 8,50 €/m² bei 693.600,00 €.

Sicherstellung der Produktionsfähigkeit der Werkstätten

Aufgrund der bisherigen konkreten Planungen und des Abschlusses des Mietvertrages mit dem WDR für hergerichtete Werkstattflächen mit konkreten Zielterminen, wurde der bisherige Mietvertrag für die Bühnenwerkstätten in Ehrenfeld nicht verlängert. Dies auch vor dem Hintergrund, dass der aktuelle Vermieter eine Anschlussanmietung akquirieren konnte.

Eine Verlängerung des Mietvertrages in der Oskar-Jäger Straße über 2018 hinaus zumindest bis 2020 wird derzeit mit dem Vermieter abgestimmt und wurde dem Grunde nach in Aussicht gestellt. Die Bühnen bemühen sich gemeinsam mit dem aktuellen Vermieter zur Vermeidung eines „Werkstätteninterims“ mit Nachdruck darum, den Standort zu sichern. Allerdings wird der Standort nur durch Zahlung einer Abstandszahlung an den Nachmieter zu halten sein. Die bisher sehr geringe Grundmiete von 3,50 € pro qm wird sich dabei voraussichtlich in etwa verdoppeln. Die zusätzlichen Kosten werden über den Wirtschaftsplan der Bühnen dargestellt.

FAZIT

Die Bühnen Köln benötigen als einer der größten selbst produzierenden Mehrspartenbetriebe in Europa für ihren originären Betrieb zur Herstellung von Neuproduktionen in Oper, Schauspiel und Kinderoper an zeitgemäßen Arbeitsplätzen effektive Werkstätten.

In den letzten Jahren haben die Bühnen verschiedene Anstrengungen unternommen, um eine vernünftige und kostengünstige Lösung für die Bühnenwerkstätten zu finden. Dabei wurde im Rahmen der Prüfungen, Planungen und Berechnungen deutlich, dass eine langfristige Zukunft der Bühnenwerkstätten im Mietverhältnis auf dem Gelände in der Oskar-Jäger-Straße aus tatsächlichen Gründen nicht mehr möglich ist. Alternativprojekte in Mülheim oder in Kooperation mit Bonn wurden nach umfassender Prüfung bereits im Jahr 2013 ebenfalls als unwirtschaftlich identifiziert.

Um die bestehende und langfristig sinnvolle Kooperation mit dem WDR aufrecht zu erhalten, ist ein Werkstättenneubau auf dem Gelände in Bocklemünd eine sinnvolle Lösung. Darüber hinaus stellt die Investition in (quasi) eigenes Eigentum eine wirtschaftlich effiziente Lösung dar. Sämtliche Alternativprojekte hätten als Grundlage die langfristige Anmietung von Flächen und damit die Abhängigkeit von Vermieterinnen und Vermietern sowie das Risiko von Investitionen in fremdes Eigentum bedeutet.

Um die konkreten finanziellen Auswirkungen der Investition „Werkstättenneubau“ belastbar bewerten zu können, ist nun im ersten Schritt eine fundierte Planung auf Basis der Beschlussvorschläge erforderlich.

ANLAGEN:

- 1: Machbarkeitsstudie
- 2: Honorarkalkulation