

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Sanierung Orangerie im Volksgarten

Beschlussorgan

Finanzausschuss

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	11.09.2018
Liegenschaftsausschuss	13.09.2018
Ausschuss für Umwelt und Grün	18.09.2018
Finanzausschuss	24.09.2018

Beschluss:

Der Finanzausschuss beauftragt die Verwaltung mit dem Verein „Orangerie im Volksgarten e.V.“ für die Immobilie sowie die erforderliche Grundstücksfläche einen Erbbaurechtsvertrag zu vereinbaren.

Der Erbbaurechtsvertrag enthält die Verpflichtung für den Verein, die geplante Sanierung und Umbau der Theaterspielstätte Orangerie in Bauherrenfunktion durchzuführen. Für die zweckgebundene Verwendung der städtischen Mittel ist ein Fördervertrag abzuschließen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Der Rat hat in der Sitzung am 07.11.2017 u.a. die überplanmäßige Mittelbereitstellung aus der Sonderauskehrung des LVR 2017 in Höhe von 1,8 Mio Euro für die Sanierung der Orangerie beschlossen. Die Mittelverwendung ist für fünf Bauphasen vorgesehen:

1. Austausch Fenster und Türen
2. Neubau Foyer (neuer Zugang, Barrierefreiheit)
3. Gewölbesanierung
4. Dach und Fassade
5. Backstage und Ausstattung

Die Freigabe der Mittel erfolgt durch Beschlüsse der jeweiligen Fach- sowie des Finanzausschusses.

Mit Dringlichkeitsantrag AN/0742/2018 der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Köln und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 11.05.2018 wird die Verwaltung beauftragt, einen Zeit-/Maßnahmenplan zur Sanierung der Orangerie vorzulegen.

Der Verein Orangerie im Volksgarten e.V. hat 2016 der Verwaltung ein Konzept zur Sanierung der Orangerie als Theaterspielstätte vorgeschlagen, das darauf basiert, die Baumaßnahmen während der üblichen spielfreien Zeiten in fünf Bauphasen durchzuführen. Das Bauphasenkonzept wird vom Verein favorisiert, um längere Schließungen zu vermeiden und so den Spielort in der öffentlichen Wahrnehmung präsent zu halten. Dieses Vorgehen wurde in 2017 mit Unterstützung des Landschaftsverbandes Rheinland und der Stadt Köln für die 1. Bauphase (Austausch der Fenster) erfolgreich realisiert.

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln wurde zwischenzeitlich gebeten, eine Einschätzung zu dem geforderten Zeit-/Maßnahmenplan zu geben. Nach Rückmeldung der Gebäudewirtschaft kann mit der Prüfung der bereits erstellten Pläne und Unterlagen frühestens ab dem 01.04.2019 begonnen werden. Die weiteren Schritte zur Konzepterarbeitung, Beschlussvorlage, Vergabe und Ausführung der geplanten fünf Bauphasen wird wiederum frühestens 2021 beendet werden können. Bei einer Beauftragung der Gebäudewirtschaft kann jedoch das Bauphasenkonzept **nicht** umgesetzt werden, da die phasenweise Umsetzung die Ressourcen der Gebäudewirtschaft zulange binden würde und gleichzeitig in den Phasen nur nach einem eng getakteten Zeitplan gearbeitet werden kann.

In erneuten Gesprächen mit dem Verein wird eine Schließung des Theaters weiterhin sehr kritisch gesehen, zumal die Dauer der Schließung abhängig vom Bauverlauf ist. Daher favorisiert der Verein weiterhin das geplante Bauphasenmodell.

Unter Abwägung aller Interessen schlägt die Verwaltung den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit dem Verein Orangerie im Volksgarten e.V. vor. Die damit einhergehende Übertragung der Bauherreneigenschaft auf den Verein ermöglicht diesem die Einwerbung von Drittmitteln, um einen angemessenen Eigenanteil an der Sanierung beitragen zu können. Darüber hinaus ermöglicht ein Erbbaurechtsvertrag dem Verein eine nachhaltige kulturelle Bewirtschaftung der Immobilie als Theaterhaus zu entwickeln. Eine längerfristig wirkende Programmplanung konnte bisher nicht aufgebaut werden, da die Nutzung der Immobilie nur auf einem jeweils einjährigen Mietvertrag basiert.

Die Verwaltung schätzt auf Grundlage der bisherigen Zusammenarbeit das geschäftliche Gebaren des Vereins als sehr zuverlässig ein. Die Kommunikation erfolgt frühzeitig und ist als verbindlich zu bewerten und auch die Verwendungsprüfungen konnten bisher immer positiv abgeschlossen werden.

Anknüpfend an den Erbbaurechtsvertrag wird ein Fördervertrag zur Umsetzung der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zwischen der Stadt Köln und dem Verein vereinbart. Darin werden die Regularien zur zweckgebundenen Verwendung der städtischen Mittel sowie die förderrechtlichen Voraussetzungen geregelt und eng von der Verwaltung begleitet. In diesem wird auch ein verbindlicher Zeit-/Maßnahmenplan zur Umsetzung der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen enthalten sein.