



**Stabsstelle Zukunft Städtische Bühnen**

## **Bericht zum Interim**

Stand 25.02.2020

## Inhalt

1. Ausgangslage.....	3
2. Untersuchungsansatz.....	3
3. Beauftragungen.....	4
4. Raumprogramm .....	4
5. Standortbetrachtungen für Interimsspielstätten .....	5
6. Kosten .....	5
7. Zeitplan für modulare Interimsspielstätten .....	6
8. Referenzprojekte.....	6
9. Fazit .....	7

## **1. Ausgangslage**

Ein Bestandteil der Untersuchung zur Sanierung der Städtischen Bühnen Frankfurt war die Frage nach einer Auslagerung des Spielbetriebs während der Um- bzw. Neubauphase vom Opern- und Schauspielhaus.

Sowohl das Schauspiel als auch die Oper arbeiten seit Jahren erfolgreich und anerkannt auf hohem künstlerischen Niveau; die Oper Frankfurt ist 2018 bereits zum 4. Mal zum Opernhaus des Jahres gekürt worden. Die künstlerische Qualität von Schauspiel und Oper soll – soweit möglich – auch im Interim erhalten bleiben, d.h. ein Repertoire-Betrieb soll auch während einer Interimszeit möglich sein.

Für eine mögliche Sanierung der Doppelanlage am Willy-Brandt-Platz geht die Untersuchung zur Sanierung von Baufreiheit aus. Somit müssen sowohl für das Schauspiel als auch die Oper Interimsspielstätten sowie für alle Mitarbeiter angemessene Arbeitsplätze für die Interimszeit zur Verfügung gestellt werden.

## **2. Untersuchungsansatz**

Bereits die Machbarkeitsstudie beinhaltet Angaben zu Interimsmodellen und entsprechende Kostenansätze (s.S. 88 - 93 der Machbarkeitsstudienveröffentlichung).

Die Untersuchung zur Sanierung bearbeitete die Thematik von Interimsspielstätten in vertiefter Form, so dass die hier vorgestellten Ergebnisse aktuelle Rahmendaten widergeben. Es wurden dafür in Zusammenarbeit mit Vertretern der Städtischen Bühnen Frankfurt (SBF) Funktionspakete zusammengestellt mit dem Ziel, die Anzahl der Interimsstandorte möglichst gering zu halten. Somit ergaben sich – basierend auf dem aktuellen Raumprogramm – konkrete Flächenanforderungen für die einzelnen Funktionspakete.

Die Werkstätten werden gemäß derzeitigem Ansatz mit den aktuell extern angemieteten Lagerflächen dauerhaft in einem neu zu errichtenden Produktionszentrum (PZ) an einem noch zu findenden Standort zusammengefasst. Sofern die Probebühnen in den um- oder neugebauten Hauptgebäuden nicht untergebracht werden können, werden diese ebenfalls im Produktionszentrum vorgesehen.

Ein besonderes Augenmerk wurde im Rahmen der Untersuchung auf die Interimsspielstätte Oper gerichtet, da der Opernbetrieb mit Orchester und Chor auch im Interim mehr Flächen benötigt als das Schauspiel. Es wurde untersucht, wie ein Repertoirebetrieb für die Oper auch im Interim gewährleistet bleiben kann, wie diese Interimsspielstätte aussehen könnte und welche Kosten entstehen würden. Damit die Oper Frankfurt den Großteil ihres Repertoires aufführen kann, bedarf es im Interim einer Bühnendrehscheibe mit annähernd demselben Durchmesser der jetzigen großen Drehbühne am Willy-Brandt-Platz von 38,5 Metern.

### **3. Beauftragungen**

Das Ingenieurbüro CML Gesellschaft für Planung und Projektmanagement mbH (CML), das bereits in der Bearbeitungsphase der Machbarkeitsstudie erste Untersuchungen zum Interim erstellt hatte, wurde auch für diese erweiterte Untersuchung zur Sanierung beauftragt.

Des Weiteren wurde für eine detailliertere Kostenermittlung für eine Interimsspielstätte Oper das Büro theater projekte daberto + kollegen (theapro) herangezogen, das bereits mehrere und ganz unterschiedliche Interimsspielstätten geplant und deren Ausführung begleitet hat.

Zusätzlich konnte im Verlauf der aktuellen Untersuchung zur Sanierung von der aac Academy for Architectural Culture ein Workshop mit internationalen Studierenden für eine Interimsspielstätte für die Oper durchgeführt werden. Auch hier wurde ein konkretes, mit den SBF abgestimmtes Raumprogramm zugrunde gelegt für eine Spielstätte, in der ein Großteil des Opern-Repertoires aufgeführt werden könnte. Die entstandenen Entwürfe wurden vom 25.1.2020 bis zum 23.2.2020 im Deutschen Architekturmuseum (DAM) ausgestellt.

### **4. Raumprogramm**

Für eine mögliche Interimszeit wurde ein entsprechendes Raumprogramm mit den SBF erarbeitet, das dann zu sinnvollen Funktionspaketen zusammengestellt wurde. Ziel ist es, die Anzahl der Interimsstandorte und die benötigten Flächen für alle Funktionen der Bühnenbetriebe in einer Interimszeit möglichst gering zu halten.

Übersicht Funktionspakete mit Angabe zur Nutzfläche (m<sup>2</sup> NF)

- Oper (optional mit Orchester- sowie Chorprobenräume)	ca. 9.600 m <sup>2</sup> (+ 850 m <sup>2</sup> )
- Schauspiel (inklusive Kammerspiele)	ca. 6.300 m <sup>2</sup>
- Verwaltung mit Vorverkauf	ca. 1.300 m <sup>2</sup> + 230 m <sup>2</sup>
- Gebäudemanagement, Archiv, Fundus (im PZ) sowie	ca. 1.200 m <sup>2</sup>
- Werkstätten Kostümapteilung (im PZ)	ca. 1.050 m <sup>2</sup>

Die für das Interim reduzierte Nutzfläche (NF) summiert sich auf rund 20.000 m<sup>2</sup> (ohne Werkstätten, externe Probebühnen, Lager).

Je nach verfügbaren Standorten sind Varianten denkbar. Im Idealfall sind die Mitarbeiter, Spielstätten und Funktionsbereiche während einer Interimszeit auf insgesamt möglichst wenige Standorte verteilt, die für die Mitarbeiter mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und Individualverkehr (IV) gut erreichbar sind. Für Verwaltung und Vorverkauf können bestehende Büroflächen angemietet werden.

## **5. Standortbetrachtungen für Interimsspielstätten**

Auch während einer Interimszeit müssen die Spielstätten für Besucher gut erreichbar sein – mit ÖPNV und IV. Als mögliche Standorte für Interimsspielstätten für Oper und/oder Schauspiel wurden im Rahmen der Untersuchung zur Sanierung sowohl 6 bestehende Spielstätten als auch 35 weitere Liegenschaften betrachtet. Neben der Erreichbarkeit sind bei der Bewertung der Standorte die Verfügbarkeit, der Anlieferverkehr sowie das stadträumliche Umfeld betrachtet worden. Bockenheimer Depot, Alte Oper sowie das Kinder- und Jugendtheater im Zoogesellschaftshaus sind geeignet als Teilspielorte für Oper und/oder Schauspiel. Abstimmungen mit den Hauptnutzern sind noch nicht geführt und damit weiterhin notwendig, Einschränkungen des Spielbetriebs der Hauptnutzer wahrscheinlich.

Sofern neu zu errichtende modulare Interimsspielstätten notwendig werden sollten, kommen 8 Grundstücke grundsätzlich in Frage. So eignet sich das Bockenheimer Depot mit einer möglichen temporären baulichen Erweiterung um eine weitere Spielstätte für ein Schauspielinterim. Der Roßmarkt ist als Standort für ein Schauspielinterim ebenfalls denkbar. Aus einer vertieften Nutzwertanalyse sind folgende Grundstücke aus fachlicher Sicht geeignet für eine Interimsspielstätte: Raab Karcher-Areal, Juridicum/Labsaal, Kommunikationsfabrik, Willy-Brandt-Platz/Gallusanlage, Jugendverkehrsgarten, Mühlberg.

## **6. Kosten**

a) Um eine fundierte Aussage zu Interimskosten treffen zu können, sind die Kosten für ein Vollinterim detailliert von CML ermittelt worden:

Die Mietkosten für Verwaltung und Vorverkauf basieren auf aktuellen Durchschnittspreisen und ergeben rund 605.000 EUR (brutto) pro Jahr.

Für die Kosten (Kostengruppen der DIN 276 (KGR) 300 + 400) für Interimsspielstätten in modularer Systembauweise sind folgende Varianten untersucht und mittels Kennwerten bepreist worden:

Interim Oper (als Repertoire-Betrieb)	ca. 59,1 Mio. EUR (brutto)
---------------------------------------	----------------------------

Interim Schauspiel (als Repertoire-Betrieb)	ca. 31,4 Mio. EUR (brutto)
---	----------------------------

*oder*

Interim Schauspiel (Bockenheimer Depot mit Ergänzung)	ca. 20,0 Mio. EUR (brutto)
---	----------------------------

Probenräume Orchester und Chor	ca. 3,8 Mio. EUR (brutto)
--------------------------------	---------------------------

Danach reicht die Kostenspanne für die Kostengruppen 300 (Hochbau) und 400 (Technische Ausrüstung inklusive Bühnentechnik) für Opern- und Schauspielinterimsspielstätten von 82,9 Mio. EUR bis 94,3 Mio. EUR (brutto).

Für die Nebenkosten KG 700 werden lediglich 20 % beaufschlagt, da die Interims-Planung für die Spielstätten als weniger komplex beurteilt wird.

Für die Kostenberechnung wurde ein Wiederverkaufswert der Anlagen von 20 % der Errichtungskosten angenommen.

Für das Interim beim Bau von zwei getrennten Spielstätten ist nur eine Interimsspielstätte notwendig. Als günstigste Variante ist ein Schauspielinterim mit 25 Mio. EUR (brutto inkl. 20 % NK) angesetzt. Die Summe setzt sich aus den Kosten für eine Interimsspielstätte neben dem Bockenheimer Depot und weiteren Kosten für diverse Umbauten des Bockenheimer Depots selbst zusammen.

b) Für ein Operninterim mit Repertoirebetrieb in modularer Systembauweise hat theapro einen Kostenrahmen zusammengestellt, basierend auf in der Vergangenheit geplanten und realisierten Interimsspielstätten exemplarisch auf 2 unterschiedlichen Grundstücken. Dieser Kostenrahmen resultiert aus einem Grobkonzept für eine Interimsspielstätte auf dem mit den SBF abgestimmten Raumprogramm. Proebühnen sowie ein Orchesterprobesaal sind in der Kubatur enthalten. Eine durchdachte Anordnung der Nutzungen ermöglicht eine Reduzierung der Verkehrsfläche (VF) auf 10% der Nutzfläche. In das Grobkonzept sind außerdem grundsätzliche Betrachtungen zu Brandschutz, Fluchtwegesituation, Akustik, Nutzungsmöglichkeiten und somit Umzug bestehender bühnentechnischer Elemente eingeflossen.

Die Kostenschätzung für eine solche Operninterimsspielstätte nach Bauelementen inklusive einer Baupreissteigerung von 4 % p. a. auf 2 Jahre und einer Reserve von 20 % ergibt rund 52 Mio. EUR (brutto). Die Kosten nur für die Kostengruppen 300 und 400 inklusive Theatertechnik ergeben rund 45,3 Mio. EUR (brutto).

Die Baukosten für die Interimsgebäude wurden auch anhand von vergleichbaren, derzeit in Planung befindlichen Bauten ermittelt. Die geschätzten Investitionskosten belaufen sich in den Sanierungsvarianten und beim Neubau einer Doppelanlage auf 98,1 Mio. EUR (brutto). In der Variante „Zwei Neubauten“ an unterschiedlichen Standorten belaufen sich die Kosten auf 27,5 Mio. EUR (brutto, inkl. Risikozuschlag) für ein Schauspielinterim bzw. 69,9 Mio. EUR (brutto, inkl. Risikozuschlag) für ein Operninterim.

## **7. Zeitplan für modulare Interimsspielstätten**

Basierend auf dem Grobkonzept für eine Operninterimsspielstätte und auf bereits realisierten Interimsspielstätten in anderen Städten lässt sich eine gut nutzbare, modulare Interimsspielstätte in rund 2,5 Jahren planen und bauen. Eine Inbetriebnahme erfolgt im Anschluss und ist zeitlich zusätzlich zu berücksichtigen. Ein Umzug von bestehenden bühnentechnischen Elementen ins Interim ist innerhalb einer (verlängerten) Sommerpause machbar (ca. 8 Wochen).

## **8. Referenzprojekte**

Im Rahmen der Untersuchung zur Sanierung erfolgte auch eine Auseinandersetzung mit Interimsspielstätten anderer Städte als Referenzprojekte. Grundsätzlich stellten sich hier zwei Fragen:

1. Wie haben andere Bühnenbetriebe und Städte die Frage des Interims gelöst?
2. Wie können Interimsspielstätten aussehen?

Die Bühnen Köln haben inzwischen zahlreiche Varianten des Interims durchlaufen: Aufführungen an wechselnden Spielorten, Anmietung eines Musicalzelts sowie Anpassung bestehender Hallen aus städtischem Besitz. Aktuell bieten die Interimsspielstätten für die Bühnen Köln je 2 Bühnen für Schauspiel und Oper, d.h. es können gleichzeitig 2 Stücke aufgeführt werden.

Die Fachplaner des Validierungsteams, theatre project, haben zudem eine Übersicht realisierter internationaler Interimsspielstätten zusammengestellt, welche verdeutlicht, dass Interimsspielstätten in der Regel Bühnenformate für einen Stagione-Betrieb offerieren, wie exemplarisch die „Holzoper“, die in Genf für 2 Jahre stand.

## **9. Fazit**

Die Sicherstellung der künstlerischen Qualität während einer Interimszeit ist für Bühnenbetriebe stets eine große Herausforderung. Im Rahmen der Untersuchung zur Sanierung wurde angestrebt, den Repertoirebetrieb zu erhalten. Das in enger Kooperation mit den SBF erarbeitete erste reduzierte Interimsraumprogramm spiegelt dies wider, indem im Interim u.a. eine Drehscheibe mit vergleichbaren Dimensionen vorgesehen ist. Die daraus erfolgte Zusammenstellung von sinnvollen Funktionspaketen strebt eine Minimierung der Anzahl der Interimsstandorte an und ermöglichte eine Bewertung von ggf. mitnutzbaren bestehenden Spielstätten sowie von unterschiedlichen Liegenschaften im Stadtgebiet (Grundstücken).

Die detaillierten Untersuchungen, im Besonderen die für eine mögliche modulare Spielstätte für die Oper ergaben einen Kostenrahmen für die Erstellung eines Gebäudes von rund 45 - 60 Mio. EUR (brutto). Dazu addieren sich Kosten für ein Schauspiel-Interim von ca. 20 - 30 Mio. EUR (brutto) sowie Miete für Büroflächen für Verwaltung und Vorverkauf. Nicht enthalten sind bei diesen Angaben die Kosten für die Erstellung eines dauerhaften Produktionszentrums für Werksstätten, ggf. Probebühnen und Lager.

Neben einer Kostenbetrachtung basierend auf Kostenkennwerten wurde eine Interimsspielstätte für die Oper Frankfurt (das komplexeste Funktionspaket) genauer spezifiziert und nach Kostenelementen ermittelt.

## **Stabsstelle Zukunft Städtische Bühnen**

Andrea Jürges, 02.03.2020