

Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

- A. Auftrag der Stadtverordnetenversammlung**
- B. Bewertung Bestandsaufnahme 2019**
- C. Variantenuntersuchung Willy-Brandt-Platz**
- D. Produktionszentrum**
- E. Investitionskosten**
- F. Fazit**



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

A) Auftrag der Stadtverordnetenversammlung

Beschluss § 2619 der Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2018:

Bauliche Prüfung

- Ist eine bauliche Sanierung unter Bestandsschutz bzw. Bestandserhalt doch möglich?

Funktionale Prüfung

- Können Funktionen ganz oder teilweise ausgelagert werden?

Kostenseitige Prüfung

- Kann eine bestandswahrende Sanierung mit deutlich verminderten Kosten erfolgen?



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

B) Bewertung Bestandsaufnahme 2019

- Gebäude muss komplett saniert werden (bis auf Werkstätten)
- Keine abschnittsweise Sanierung in Sommerpausen möglich
- Kein Weiterbetrieb einer Bühne bei Sanierung möglich (Baufreiheit notwendig)
- Auslagerungen in jedem Fall notwendig und sinnvoll (z.B. Produktionszentrum)

Technische Anlagen

- Die Anlagentechnik (Strom/Lüftung/Heizung) muss fast komplett erneuert werden
- Stromleitungen und Lüftungskanäle müssen komplett erneuert werden
- Ca. 60% der Regen- und Schmutzwasserleitungen sind zu erneuern

Statik

- Das Dach ist sanierungsbedürftig und an vielen Stellen bereits undicht

Brandschutz

- Weite Bereiche der tragenden Bauteile erfüllen nicht die gültigen Vorschriften
- Viele Lagerbereiche sind brandschutzrechtlich nicht gesichert

Arbeitsstättenverordnung

- Das Gebäude erfüllt in Teilen nicht die Vorgaben des gültigen Arbeitsstättengesetzes



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

C) Variantenuntersuchung Willy-Brandt-Platz

Es wurden vier Varianten geprüft:

- Variante 1: **Basis-Sanierung**
- Variante 2: **Verbesserte Sanierung**
- Variante 3: **Doppelanlage neu** am Willy-Brandt-Platz
- Variante 4: **Zwei Neubauten in innerstädtischer Lage**



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

Variante 1: Basis-Sanierung

- ✓ Brandschutzrelevante Mängel werden behoben
- ✓ Arbeitsschutzrechtliche Mängel werden beseitigt
- ✓ Alle technischen Anlagen werden erneuert, inklusive der Leitungen
- ✓ Gemeinsames Produktionszentrum für Werkstätten, Probebühnen, Lager

Vorteile

- Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen zum Brandschutz und zur Arbeitsstätten-Richtlinie
- Anlagentechnik wird erneuert

Nachteile

- Mängel im Betrieb können nicht behoben werden.
- Unzureichende Gebäudestruktur bleibt bestehen
- Keine Öffnung des Gebäudes für die Öffentlichkeit, keine städtebauliche Integration
- Andienung weiterhin schlecht gelöst
- Hohe Interimskosten (zwei Interimsspielstätten notwendig)
- Kosten-/Nutzenrelation sehr schlecht



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

Variante 2: Verbesserte Sanierung

- ✓ Gesetzliche Bestimmungen werden eingehalten
- ✓ Neustrukturierung des Nordbereiches für bessere öffentliche Nutzung
- ✓ Abriss des Magazingebäudes (südlich hinter Opernbühne) für:
 - ✓ Anliefer tasche für die Opernbühne
 - ✓ Verbesserung der Logistik: Installation eines automatisierten Lagersystems
 - ✓ Opernprob ebühne an der Spielstätte
- ✓ Gemeinsames Produktionszentrum für Werkstätten, Prob ebühnen, Lager

Vorteile

- Auch hier werden dieselben Vorteile wie mit der Basis-Sanierung erreicht

Zusätzliche Vorteile

- Öffentliche Zugänglichkeit verbessert
- Bessere Andienung / Logistikkonzept deutlich verbessert
- Künstlerische und logistische Verbesserung für die Oper durch Opernprob ebühne vor Ort

Nachteile

- Unterschiedliches Höhenniveau der beiden Bühnen/Häuser bleibt erhalten
- komplexe Wegeführung und fehlende Barrierefreiheit bleibt erhalten
- Keine Verbesserung der künstlerischen Qualität (keine Multifunktionale Spielstätte und Werkraumbühne)
- Hohe Interimskosten (zwei Interimsspielstätten notwendig)



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

Variante 3: Doppelanlage neu

- Beide Bühnen werden am Willy-Brandt-Platz neu errichtet
- Beide Bühnen gehen während der Bauzeit in Interimsspielstätten
- Ein eigenes Produktionszentrum wird benötigt für gemeinsame Werkstätten und Lager

Vorteile

- Komplettes neues, optimiertes Gebäude
- Künstlerische Verbesserungen (Werkraumbühne / Multifunktionale Spielstätte / Zuschauerräume und Bühnen)
- betriebliche Verbesserungen
- Bessere Nutzung für die Öffentlichkeit
Städtebauliche Integration kann verbessert werden
- Zukunftssichere Spielstätten

Nachteile

- Kosten für Interim hoch (zwei Spielstätten)



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

Variante 4: Zwei Neubauten in Innenstadtlage

- **Eine** Bühne wird am Willy-Brandt-Platz neu errichtet / eine **zweite** an einem anderen zentralen Standort in der Innenstadt.
- Nur **eine** Bühne geht während der Bauzeit in eine Interimsspielstätte
- **Eine** Bühne zieht direkt in ein neues Gebäude
- Ein eigenes Produktionszentrum wird benötigt für gemeinsame Werkstätten und Lager

Vorteile

- Auch hier ergeben sich grundsätzlich dieselben Vorteile wie bei einem Neubau der Doppelanlage

Zusätzliche Vorteile

- Nur eine Interimsspielstätte (kostengünstiger)
- Mehr Fläche durch getrennte Grundstücke (Integration der Probebühnen)
- Zusätzliche Nutzungen am Willy-Brandt-Platz werden möglich

Nachteile

- Zusätzliches Grundstück notwendig
- ca. 700 m² mehr Nutzfläche (ca. 1,6% der aktuellen Gesamtnutzfläche) notwendig
- Eine Spielstätte muss in das Interim



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

D) Produktionszentrum

Für alle Varianten wird ein eigenes Produktionszentrum – wie in vergleichbaren Städten bereits üblich - notwendig.

Vorteile:

- Funktionale Defizite bei den Werkstätten werden behoben
- Senkung der Gesamtkosten durch Auslagerungen in das Produktionszentrum
- Eine Zusammenlegung mit weiteren Funktionen ergibt Optimierungen der Betriebsabläufe
- Abläufe in Werkstätten und Lagern werden verbessert (u.a. durch ebenerdige Andienung)
- Externe Standorte werden zusammengeführt
- Effizientes, automatisiertes Lagersystem möglich
- Bessere Logistik: deutlich weniger Fahraufwand
- Auch während einer Interimszeit wird ein eigenes Produktionszentrum benötigt (z.B. für Interim-Lager/-Werkstätten)
- Entlastung des Grundstücks am Willy-Brandt-Platz



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

E) Investitionskosten

Kosten Stand 30. November 2019

Kosten in Mio. €	Basis-Sanierung	Verbesserte Sanierung	Neubau Doppelanlage	Zwei Neubauten (Interim Schauspiel/Oper)	
Hauptgebäude inkl. Abbruch	389,0 Mio. €	440,8 Mio. €	494,9 Mio. €	511,3 Mio. €	
Risikozuschlag	116,7 Mio. €	132,2 Mio. €	52,7 Mio. €	54,3 Mio. €	
Produktionszentrum	96,5 Mio. €	94,6 Mio. €	96,5 Mio. €	96,5 Mio. €	
Kosten für Interimsgebäude	98,1 Mio. €	98,1 Mio. €	97,4 Mio. €	27,5 Mio. €	69,9 Mio. €
Baupreissteigerung (Prognose)	126,0 Mio. €	152,5 Mio. €	133,4 Mio. €	119,6 Mio. €	127,0 Mio. €
Gesamtkosten	826,3 Mio. €	918,3 Mio. €	874,9 Mio. €	809,3 Mio. €	859,1 Mio. €

Kosten-Vergleich Machbarkeitsstudie 2017: > 1 Milliarde Euro angepasst an aktuelle Baupreissteigerungen und Risikozuschläge (Stand 30.11.19)



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

F) Fazit

Die Untersuchung der Stabsstelle ergänzt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie von 2017.

Die Ergebnisse zeigen:

Eine Neubaulösung inklusive ein eigenes Produktionszentrum ist empfehlenswert

- Der Bühnenbetrieb ist garantiert zukunftsfähig – funktional und technisch
- Neue, optimierte Gebäude sind wirtschaftlich und nachhaltig
- Es können neue Konzepte für die stadträumliche Entwicklung und die Nutzung für die Öffentlichkeit umgesetzt werden
- Die Risiken für Planung und Bauen sind minimiert



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

