

# 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 Weg eführung 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 m<sup>2</sup> 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. €
<b>Gesamtkosten</b>	<b>826,3 Mio. €</b>	<b>918,3 Mio. €</b>	<b>874,9 Mio. €</b>	<b>809,3 Mio. €</b>	<b>859,1 Mio. €</b>

**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

