

WÜRTTEMBERGISCHE STAATSTHEATER Sanierung und Erweiterung



Ausweichspielstätte an den Wagenhallen
Option Zuckerfabrik
Alternative Hybridgebäude oder Neubau

Beteiligungsportal des Landes Baden-Württemberg

Landeshauptstadt Stuttgart

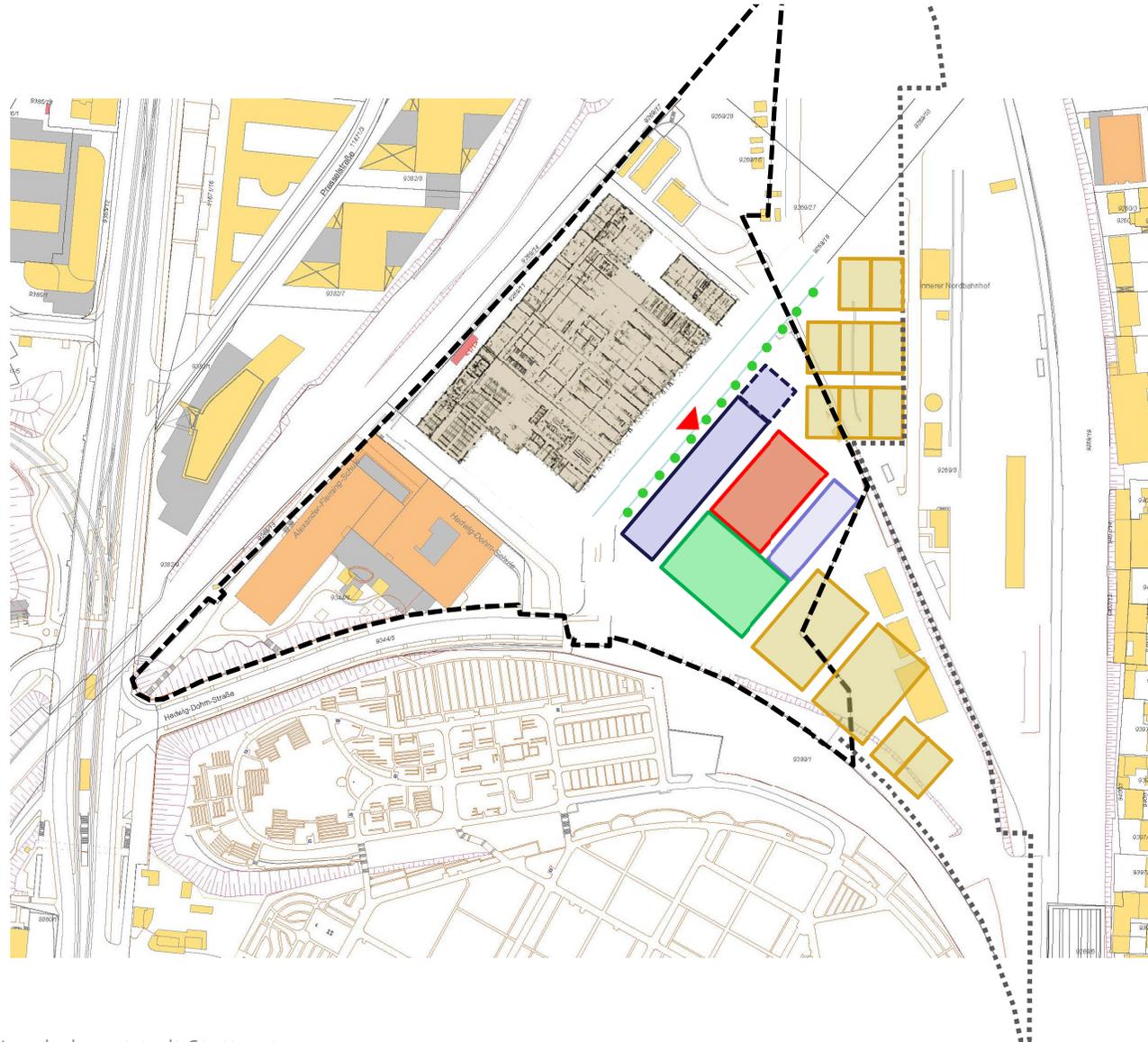
© Matthias Baus, Don Carlos; Stuttgarter Ballett, Kaash



Die Landeshauptstadt Stuttgart hat drei Themen erarbeitet.

- I. Ausweichspielstätte für Oper und Ballett an den Wagenhallen
- II. Option Zuckerfabrik
- III. Alternative Hybridgebäude oder Neubau

I. Im Oktober 2018 wird das Ergebnis der Standortsuche für die Ausweichspielstätte vorgestellt und grundsätzlich akzeptiert.

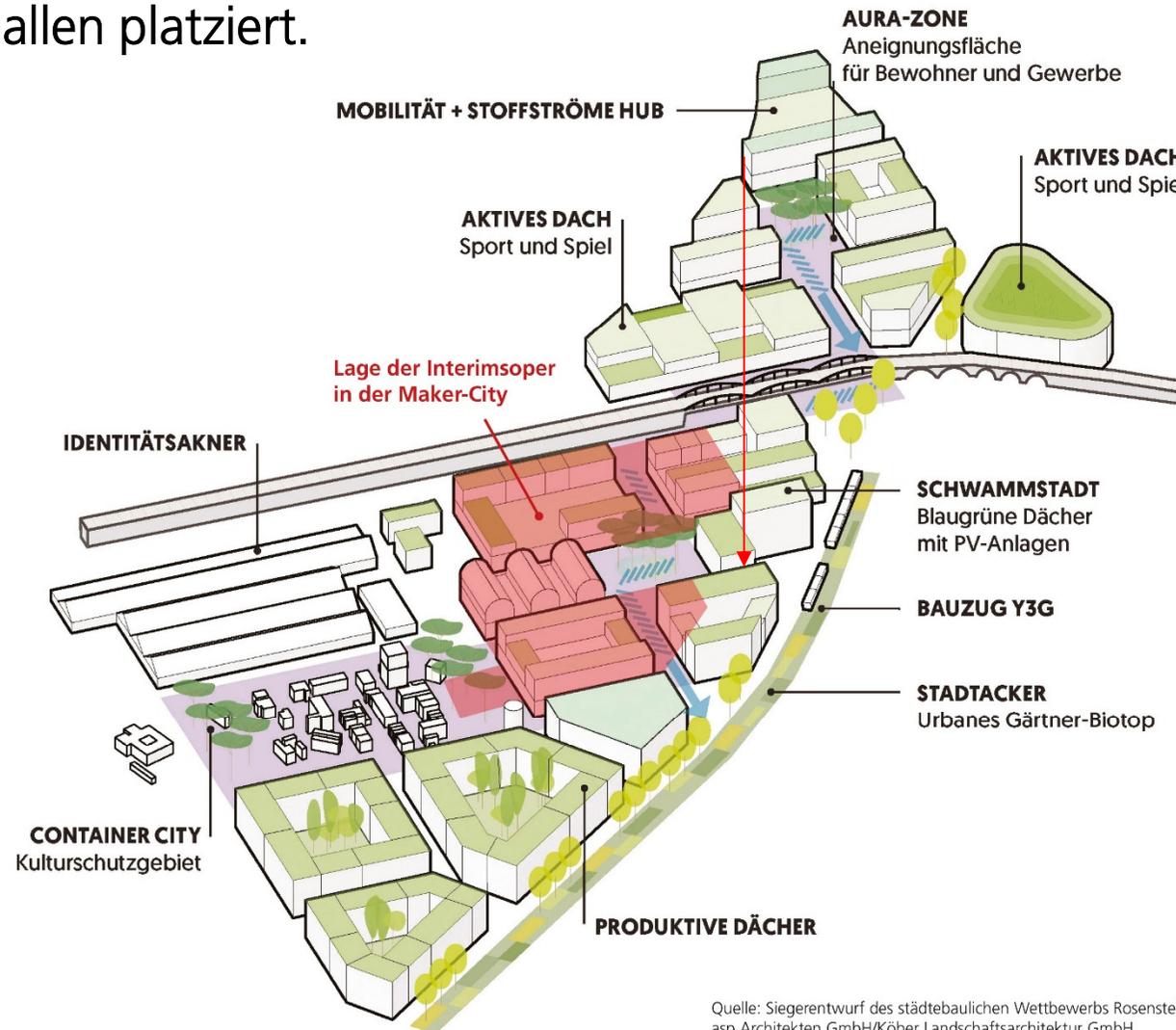


Baufeld C1-Areal
Spielstätte gegenüber
den Wagenhallen

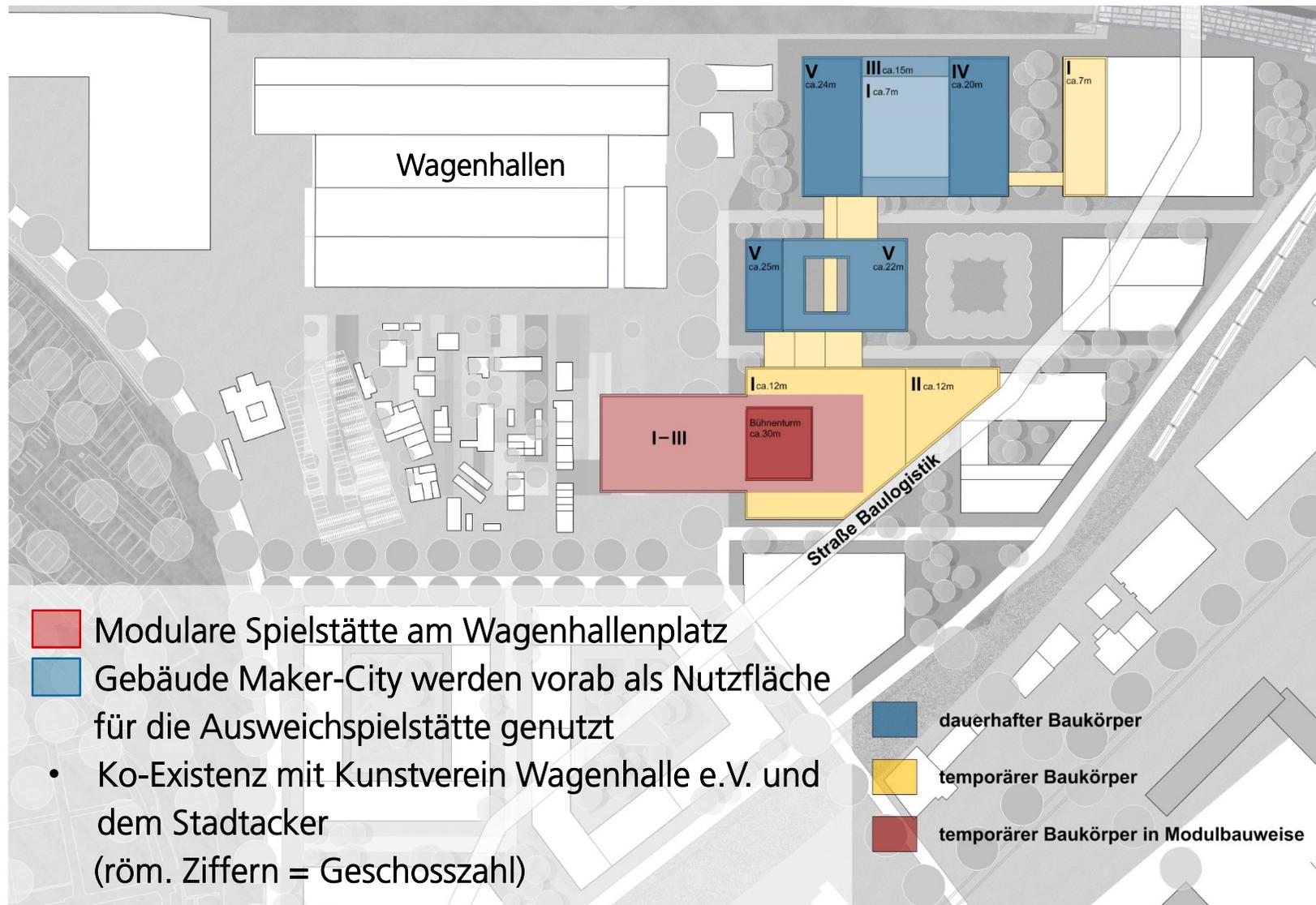
Prinzip:

- Modularer ■ ■ ■
Veranstaltungsbau
- Dauerhaftes ■
mehrgeschossiges
Gebäude
- Temporäre ■
Hallenbauten
(Werkstätten,
Lager, etc.)

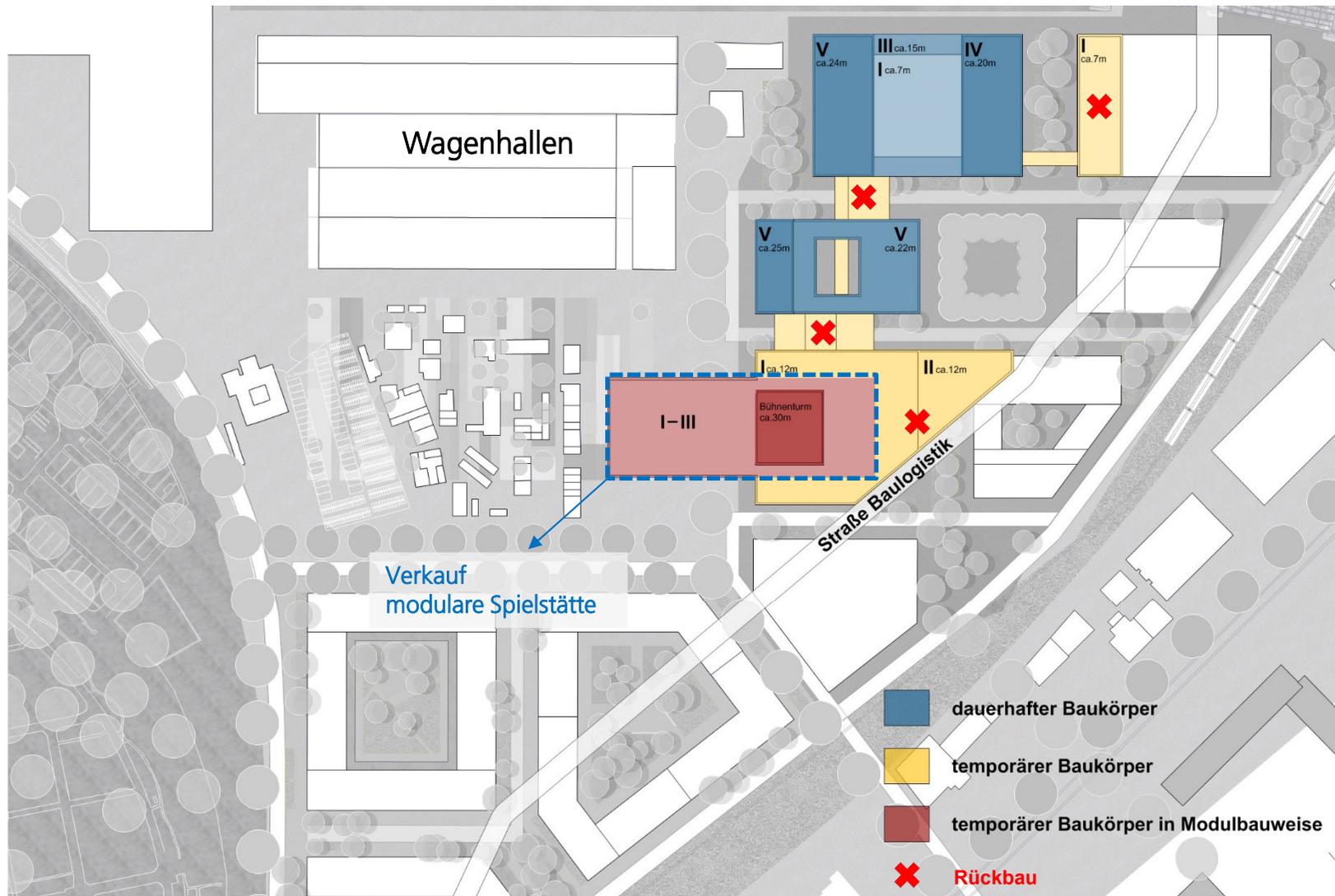
Mit dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs Rosenstein vom 22. Juli 2019 wurde die Idee fortentwickelt und die Ausweichspielstätte nördlich der Wagenhallen platziert.



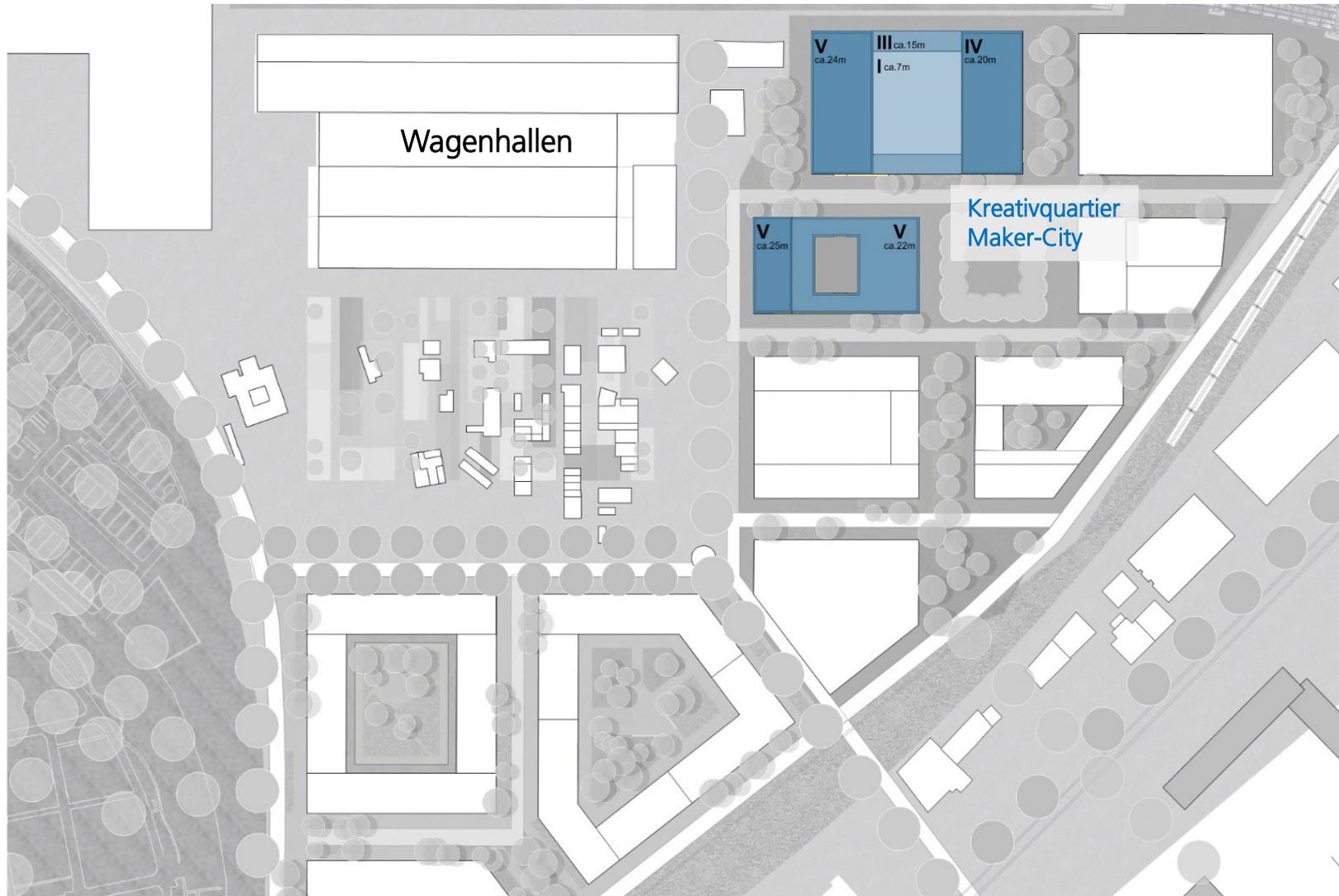
Die Ausweichspielstätte wird in die städtebauliche Struktur des künftigen Rosenstein-Quartiers eingepasst, namentlich in die sog. Maker City.



Mit Abschluss der Opernhaussanierung bleiben zwei Gebäude stehen, einige Gebäude werden rückgebaut, die Spielstätte wird verkauft.



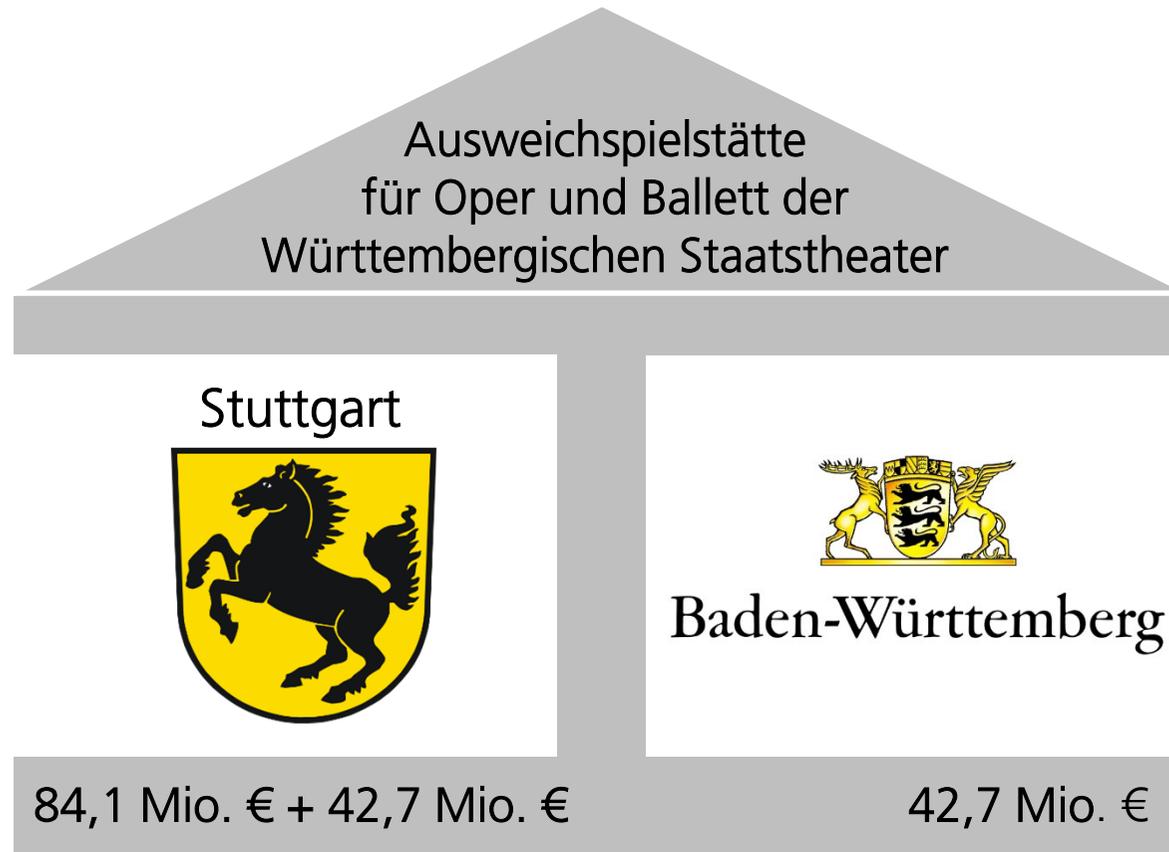
Nach den Staatstheatern ziehen in die dauerhaften Gebäude Kreative, Start-Ups und kleinere Betriebe ein. Auch Wohnungen sind vorgesehen.



Die Kosten der Ausweichspielstätte sind so gerechnet, dass 16% Baukostensteigerung berücksichtigt wurden.

Bauteil	Kosten
Zu tragen allein durch die Stadt	
Dauerhafte Gebäude inkl. Tiefgarage der Maker City (Immobilienvermögen der Landeshauptstadt)	<u>84,1 Mio. €</u>
Zu tragen hälftig durch Stadt und Land	
Ausweichspielstätte (inkl. Verbindungsbauten, temporäre Parkplätze & Logistikstraße)	104,2 Mio. €
Wiederverkauf der modularen Spielstätte (moderater Erlös)	- 18,8 Mio. €
	<u>85,4 Mio. €</u>

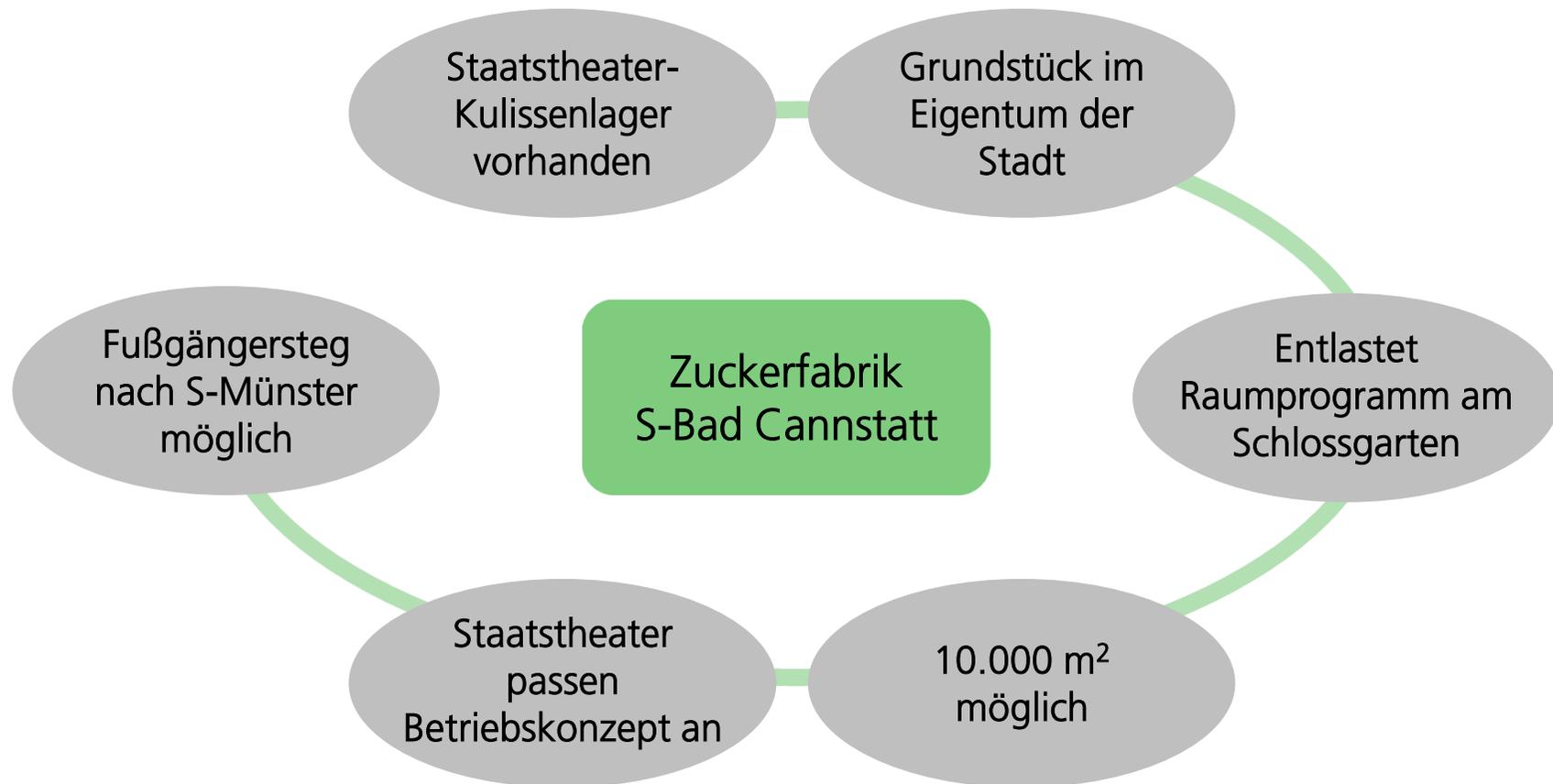
Die Landeshauptstadt Stuttgart und das Land Baden-Württemberg teilen sich die Kosten, die der Ausweichspielstätte zuzurechnen sind. Die Stadt zahlt zusätzlich die dauerhaften Gebäude.



Die Planungen für die Ausweichspielstätte sollen 2020 beginnen. Sobald Oper und Ballett umgezogen sind, beginnt die Sanierung und Erweiterung am Oberen Schlossgarten.



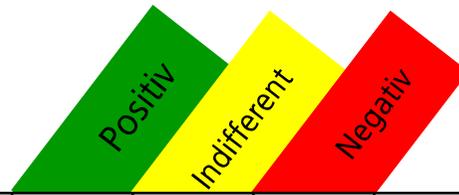
II. Die Sanierung des Opernhauses soll den Städtebau im Oberen Schlossgarten verbessern. Daher hat die Stadt ein Grundstück an der Zuckerfabrik vorgeschlagen, um da Teile der Werkstätten oder Verwaltung unterzubringen.



III. Die Stadt hat das Thema Hybridgebäude „Oper und Konzertsaal im gleichen Saal“ begutachten lassen. Fazit: Das Ergebnis bringt keine gute musikalische Qualität – weder für Opern noch für Konzerte.



Frage				Anmerkung
Liegt eine Nachnutzung auf der Hand, weil beide Nutzungen gleiche akustische Verhältnisse erfordern?				Konzertsäle sollen eine höhere Nachhallzeit aufweisen als Musiktheater und benötigen ein höheres personenspezifisches Volumen im Saal
Liegt eine Nachnutzung auf der Hand, weil beide Nutzungen gleiche Zuschauerkapazitäten aufweisen?				Musiktheater 1.300 - 1.500 Personen, Konzertsaal 1.800 - 1.900 Personen (für eine Stadt mit Einwohnerzahl und Bevölkerungsstruktur wie Stuttgart)
Liegt eine Nachnutzung auf der Hand, weil der Zuschauerraum gleiche Gestalt aufweisen wird?				Für Musiktheater ist der Bühnenaufsichtswinkel wesentlicher als für Konzertsaal, Konzertsäle werden anders gebaut als Zuschauerräume für Musiktheater. Konzertsäle weisen ein im Vergleich zum Musiktheater größeres Raumvolumen auf.
Ist eine Nachnutzung positiv zu sehen, weil bereits für das Interim hohe Maßstäbe in akustischen, technischen, räumlichen Standards erfüllt werden müssen?				Ein Interim kann möglicherweise mit geringeren Standards auskommen. Die Endnutzung als Philharmonie macht hohe Aufwendungen zu beispielsweise geringem Störschallpegel Lüftung, Ausbauqualität, Anlage Erschließung, Anlage Entfluchtung von bestimmten Raumbereichen erforderlich.



Frage				Anmerkung
Ist eine Nachnutzung nahe liegend, weil spezifische Investitionen für beide Nutzungen gleichermaßen erforderlich werden? - 1				Zugang, Foyer, Gastronomie für beide Nutzungen erforderlich: Im Backstagebereich nur teilweise Überschneidungen (Verwaltung eines Konzertsaalbetriebes sollte vor Ort sitzen, Statisten- und Ballettgarderober müssten umgestaltet werden in Stimmzimmer, Übezellen). Konzertsäle benötigen ein ausgedehntes Musikerfoyer.
Ist eine Nachnutzung nahe liegend, weil spezifische Investitionen für beide Nutzungen gleichermaßen erforderlich werden? - 2				Konzerthausnutzung erfordert keinen Bühnenturm und keine Neben Bühnen, kein Orchestergraben erforderlich.
Ist eine Nachnutzung nahe liegend, weil das Raumprogramm beider Nutzungen identisch sein wird?				Für eine Konzertsaalnutzung benötigt es Raumergänzungen (Kleiner Saal, Edukationsflächen)
Ist eine Nachnutzung nahe liegend, weil die Umbaukosten von der Musiktheaternutzung zu einer Konzernutzung gering sind?				Die Aufwendungen für eine Umgestaltung sind nicht gering. Sie erfordern entweder aufwendige bauliche oder technische Lösungen.
Ist eine Nachnutzung möglich, wenn die Anforderungen des späteren Konzertsaalbetriebes ausreichend bei der Konzeption des Interims berücksichtigt werden?				Bereits für eine Planung des Operninterims ist eine Abstimmung mit dem Bedarf freier Konzertveranstalter erforderlich, zudem ist eine Abstimmung mit dem/den maßgebenden Orchester(n) erforderlich.

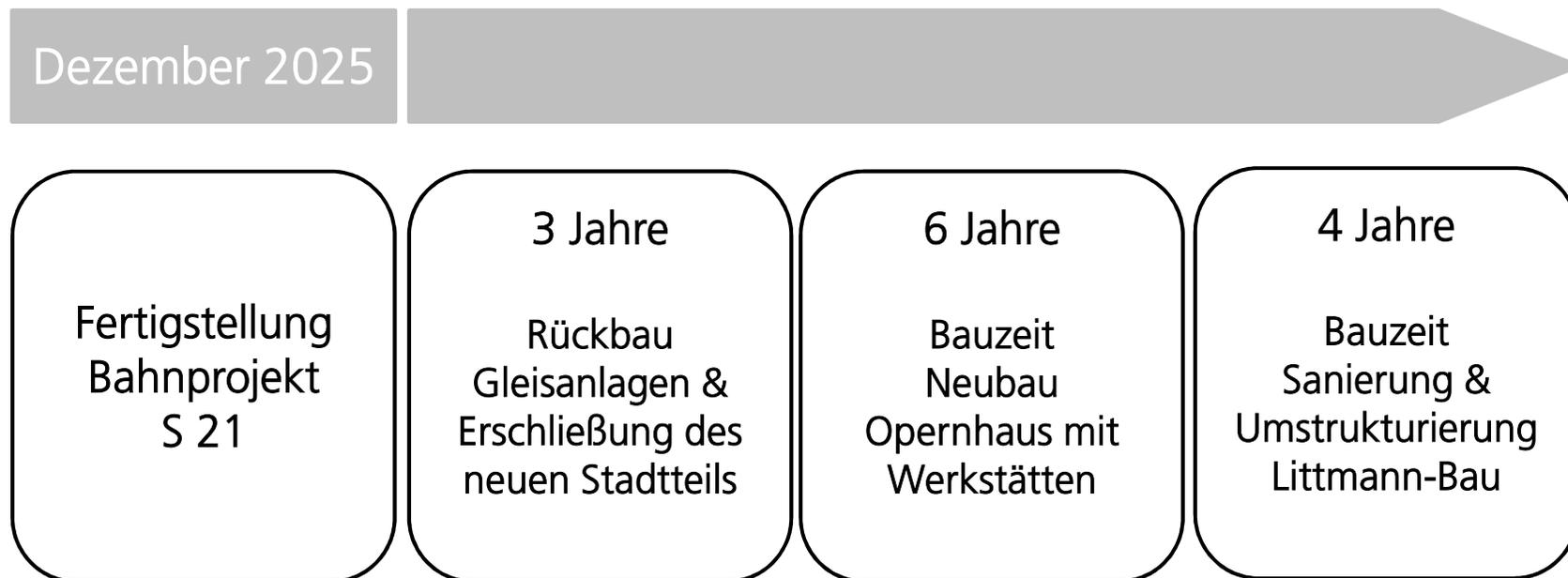


Frage				Anmerkung
Ist eine Nachnutzung möglich, ohne dass Kompromisse für die erzielbare Raumform erforderlich werden?				Der Konzertsaal kann nicht frei definiert werden, er baut in seiner Gestalt auf der Raumform Musiktheater auf. Das ist eine weitreichende Vorgabe für die planenden Architekten und Ingenieure. Kompromisslösungen sind sehr wahrscheinlich.
Bietet eine Nachnutzung als Philharmonie die Chance auf beispielgebende Einzigartigkeit?				Die erzeugbare vielseitige Nutzung lässt eine gute Auslastbarkeit erwarten, welche sich durch die spezielle Bauform und die technischen Einrichtungen ergibt. Die Erreichung des Zieles eines hochwertigen Konzertsaales ist jedoch zumindest risikobehaftet.
Sind bei einer integrierten Planung von Interim Oper und Konzertsaal hochwertige Ergebnisse zu erwarten?				Eine nur auf die Formgebung eines Konzertsaales ausgerichtete Konzeption lässt höherwertigere Planungsergebnisse erwarten, als wenn die Oper stets mitgedacht werden muss.

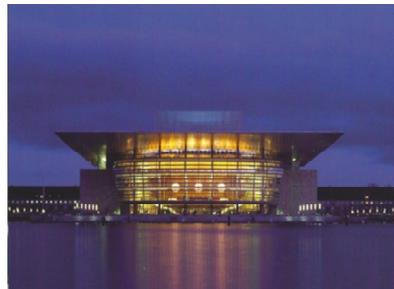
Gutachterliche Stellungnahme von „theapro“, Daberto+Kollegen, München:

„Der hybride Ansatz eines Operninterim mit Nachnutzung Philharmonie erscheint **nicht zielführend**. Es muss schlussfolgernd festgestellt werden, dass die Errichtung einer spezialisierten Philharmonie ohne Kompromisse die besseren, langfristig wertvolleren Ergebnisse für die Stuttgarter Bedürfnisse liefern wird.“

III. Sanierung oder Neubau? Für einen Neubau käme nur das S21-Gelände in Frage. Dafür müsste der Zeitablauf für die Opernhaussanierung angepasst werden.



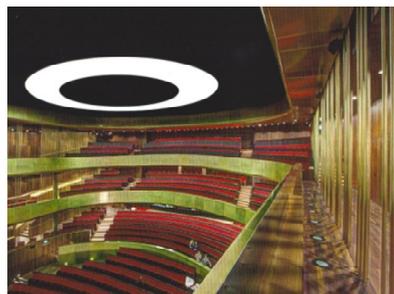
III. Für eine Neubau-Idee wurden Referenzprojekte aus Europa herangezogen und ein Mittelwert gebildet.



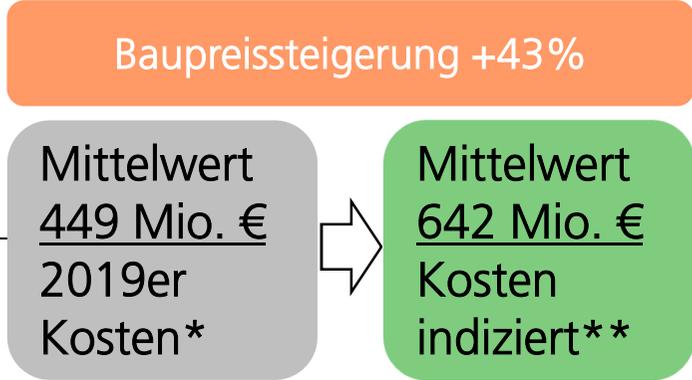
Kopenhagen
 Kosten 2017 383 Mio. €
 Kosten 2019* 421 Mio. €



Oslo
 Kosten 2017 637 Mio. €
 Kosten 2019* 700 Mio. €



Linz
 Kosten 2017 206 Mio. €
 Kosten 2019* 227 Mio. €



Kostengrundlage Ausstellung im D.A.M. Frankfurt aus dem Jahr 2017

* Kostenhochrechnung mit 10% Baupreissteigerung auf Herbst 2019

** Kostenhochrechnung mit Baupreissteigerung von 3% p.a. auf Realisierungszeitraum 2029 - 34 → in Summe +43% Baupreissteigerung

Wenn der Neubau fertig ist, müssten Littmann-Bau, Kulissengebäude und Verwaltungsbau saniert werden, damit dort Ballett stattfinden könnte.

Sanierung Littmann-Bau für Ballettnutzung:

- Vorliegende Kostenschätzung 260 Mio. €
 - Abzug für Wegfall Kreuzbühne -20 Mio. €
 - Abzug für reduzierte Untermaschinerie -10 Mio. €
- 230 Mio. €

Kostenpuffer +30%

299 Mio. €
Kostenstand
2019*

493 Mio. €
Kosten
indiziert**

Vereinfachte Umstrukturierung Verwaltungsbau mit Hof 3 und Anpassung zu Schauspiel:

- Vorliegende Kostenschätzung 90 Mio. €
 - Abzug für Vereinfachung -40 Mio. €
- 50 Mio. €

Kostenpuffer +30%

65 Mio. €
Kostenstand
2019*

107 Mio. €
Kosten
indiziert**

Abschnittsweise Sanierung Kulissengebäude
Kein Neubau, stattdessen Bestandssanierung:

- Vorliegende Kostenschätzung 200 Mio. €
 - Abzug für Sanierung statt Neubau -120 Mio. €
- 80 Mio. €

Kostenpuffer +30%

104 Mio. €
Kostenstand
2019*

172 Mio. €
Kosten
indiziert**

Baupreissteigerung +65%

* Kostenstand Herbst 2019

** Kostenhochrechnung mit Baupreissteigerung von 3% p.a. auf Realisierungszeitraum 2035 – 38 → in Summe +65% Baupreissteigerung

Gegenüberstellung der Kostenschätzungen von Neubau-Idee (Mittelwert Neubau Oper, Sanierung Littman-Bau, Umstrukturierung Verwaltungsbau und Sanierung Kulissengebäude) zur Sanierung und Erweiterung am Standort.

	Kostenstand 2019 ohne – mit Kostenpuffer	Kosten indiziert inkl. Baukostensteigerung ohne – mit Kostenpuffer
SUMME Neubau-Idee	<u>809 – 917 Mio. €</u>	<u>1.237 – 1.414 Mio. €</u>
Kostenschätzung am Standort Oberer Schlossgarten	<u>550 – 715 Mio. €</u>	<u>737 – 958 Mio. €</u>