

Württembergische Staatstheater

Eckpunkte zum Umsetzungskonzept Interim

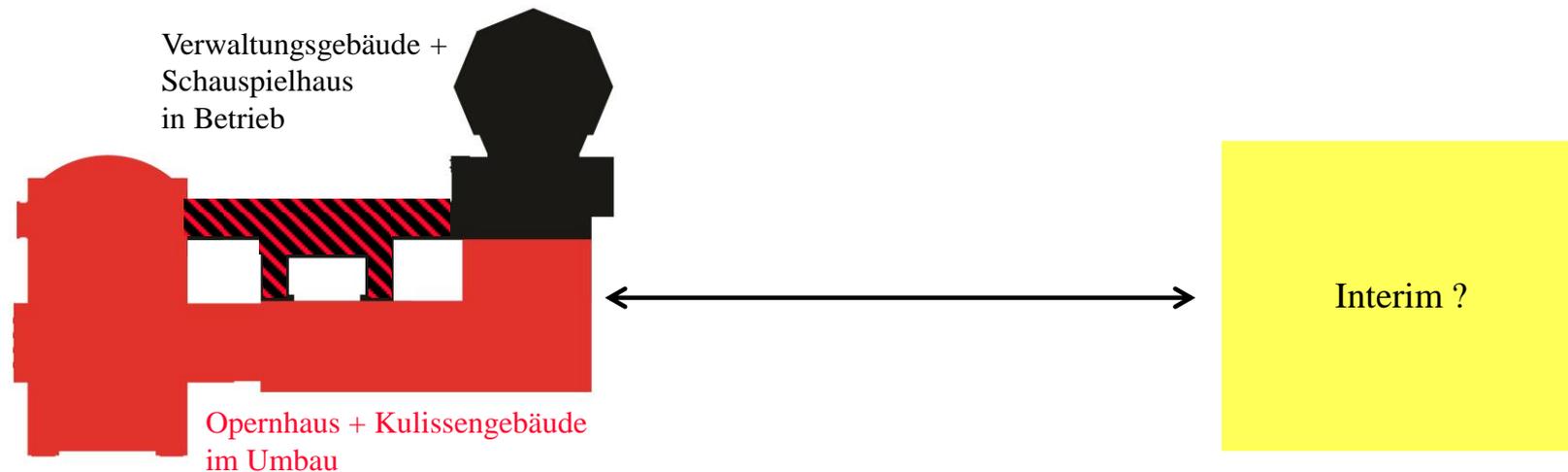
Bürgerforum
am 30.10.2020



Baden-Württemberg

Vermögen und Bau / Amt Stuttgart

Interim



Für den Bedarf des Interims wurde bisher von folgenden Voraussetzungen ausgegangen:

- Der Spielbetrieb im Schauspielhaus soll während der Sanierung weiter laufen.
- Die Nutzungen im Verwaltungsgebäude sollen bestehen und in Betrieb bleiben.
- Nebenräume, wie Teeküchen, Toiletten, Besprechungs- und Aufenthaltsräume werden in ausreichender Anzahl vorgesehen und entwurfs-/konzeptabhängig auf das Gebäude / Abteilungen verteilt und angeordnet.
- Der Hof 3 und angrenzende Nutzungen sollen bestehen bleiben.
- Prüfung unter der Annahme eines bestmöglichen Repertoirebetriebs (entsprechend Bestand)

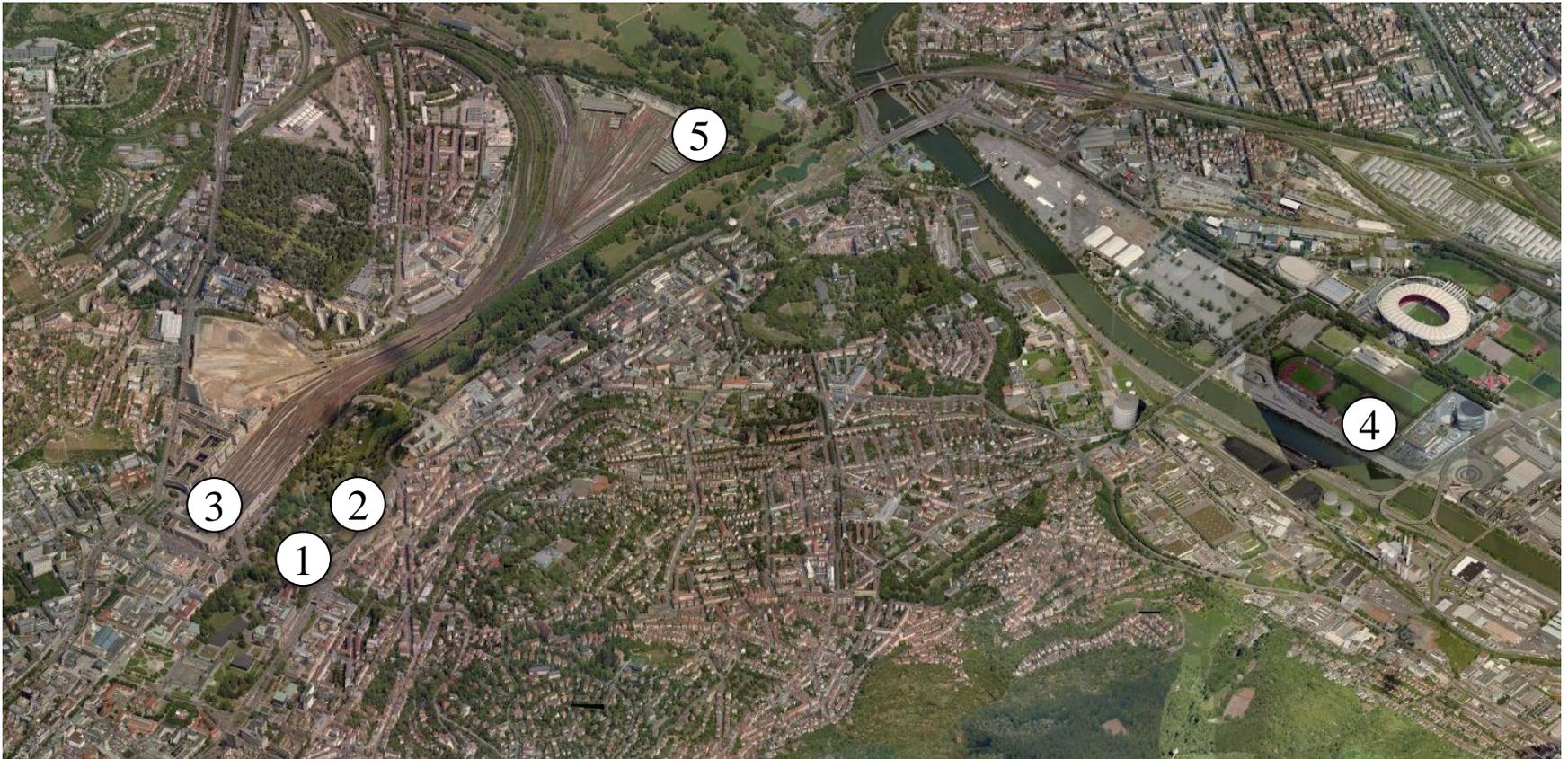
Nach heutigem Kenntnisstand befindet sich der zukünftige Interimsstandort voraussichtlich nicht in unmittelbarer Nähe der WST (keine direkte Anbindung = erhöhter betrieblicher, logistischer und technischer Aufwand).



Interim

Prüfauftrag aus der Verwaltungsratssitzung vom 14. November 2016:

1. Gebhard-Müller-Platz (Ecke Willy-Brandt-Straße und Schillerstraße)
2. Willy-Brandt-Straße (zwischen Wullesteg und Planetarium)
3. Baufeld A3 (heutiges Gleisvorfeld)
4. Gelände neben dem Mercedes-Benz-Museum
5. Ehemaliges Paketpostamt Ehmmanstraße



Interim

Weitere Standortvorschläge, die betrachtet wurden:

- Derzeitige Baustellenfläche Rosensteintunnel ([landeseigen](#))
- Bürgerhospital
- Fläche gegenüber Stadtbibliothek, jetzige U12-Tunnelbaustelle (Baufeld A1.4)
- Mercedesstraße / Talstraße
- Teile der Baulogistikflächen S21 beim Nordbahnhof
- Im Park der Villa Berg, evtl. mit Sendestudios
- Fläche an der Kreuzung Pragstraße / Löwentorstraße
- Fläche nördlich Löwentorbogen
- Fläche an der Straße Im Schwenkrain
- Parkplatz der Uni an der Keplerstraße / Schellingstraße* ([landeseigen](#))
- Südl. Schillerstraße ([landeseigen](#))
- Umsiedlung Königin-Katharina-Stift
- Eckensee ([landeseigen](#))
- Musicaltheater Möhringen
- Neckar-/Sedan-/Reitzensteinstraße/Metzstraße ([landeseigen](#))
- Altes Schauspielhaus
- Zwischen alter Bahndirektion und Jägerstraße
- Freiflächen neben der Industrie- und Handelskammer*
- Akademiegarten ([landeseigen](#))
- Königstraße 1-3*
- Rothmannblock ([landeseigen](#))
- Südmilchgelände
- Rotebühlkaserne ([landeseigen](#))
- Berliner Platz / Silcheranlage
- Breuninger-Parkhaus*
- Neckarrealschule
- Parkhaus Jägerstraße*
- König-Karls-Brücke / Wasen
- Mercedesstraße / Veielbrunnenweg
- Widersches Gelände (Pragsattel)
- Überbauung B14
- Umzug ins Schauspielhaus, Interim für Schauspielhaus ([landeseigen](#))
- Areal Rote Wand bzw. Grüne Fuge
- Schwabenlandhalle Fellbach
- Forum in Ludwigsburg
- Straßendreiecke zwischen Rosenberg-, Seiden- und Hegelstraße ([landeseigen](#))



Interim



Interim

Interimsstandort 1 - Gebhard-Müller-Platz (Ecke Willy-Brand-Straße / Schillerstraße)

Vorteile:

- höhere Akzeptanz durch das Publikum
- gute Erreichbarkeit / Zentrumsnähe

Nachteile:

- zeitliche und genehmigungsrechtliche Abhängigkeiten von S21
- frühestmöglicher Baubeginn ab 2022
- eher hohe Baukosten im Vergleich
- zusätzlicher Interimsstandort erforderlich, u.a. für Werkstätten, Proberäume
- Untermaschinerie (Bühnenpodien) nicht möglich

Interim

Interimsstandort 2 - Willy-Brandt-Straße (zwischen Wullesteg und Planetarium)

Vorteile:

- gute Erreichbarkeit / Zentrumsnähe

Nachteile:

- zeitliche und genehmigungsrechtliche Abhängigkeiten von S21
- frühestmöglicher Baubeginn ab 2022
- eher hohe Baukosten im Vergleich
- zusätzlicher Interimsstandort erforderlich, u.a. für Werkstätten, Proberäume
- Untermaschinerie (Bühnenpodien) nicht möglich, Kreuzbühne nicht möglich

Interim

Interimsstandort 3 - Baufeld A3 (heutiges Gleisvorfeld)

Vorteile:

- gute Erreichbarkeit / Zentrumsnähe
- eher niedrige Baukosten im Vergleich
- Unterbringung aller Flächen am Standort möglich

Nachteile:

- zeitliche und genehmigungsrechtliche Abhängigkeiten von S21
- frühestmöglicher Baubeginn ab 2024
- voraussichtlich keine Untermaschinerie (Bühnenpodien) möglich wegen geplanter Tiefgarage der DB
- Baugrund: bei Aushub sind Zusatzkosten für die Entsorgung nicht auszuschließen

Interim

Interimsstandort 4 - Gelände neben dem Mercedes-Benz-Museum

Vorteile:

- Verfügbarkeit ab Mitte 2020 gegeben, Grundstück im Eigentum der Daimler AG
- eher niedrige Baukosten im Vergleich
- gute Erreichbarkeit
- Unterbringung aller Flächen am Standort möglich

Nachteile:

- geringere Akzeptanz durch das Publikum
- Kernzone (Heilquellenschutz) Grundwasserhaltung unzulässig, Grundwasser bei ca. 1,50 m, kein Untergeschoß möglich
- Baugrund: bei Aushub sind Zusatzkosten für die Entsorgung nicht auszuschließen
- Untermaschinerie (Bühnenpodien) nicht möglich



Interim

Interimsstandort 5 - Ehemaliges Paketpostamt Ehmannstraße

Vorteile:

- voraussichtlich schnelle Verfügbarkeit
- eher niedrige Baukosten im Vergleich
- Unterbringung aller Flächen am Standort möglich
- funktional keine Einschränkungen

Nachteile:

- geringere Akzeptanz durch das Publikum

Interim

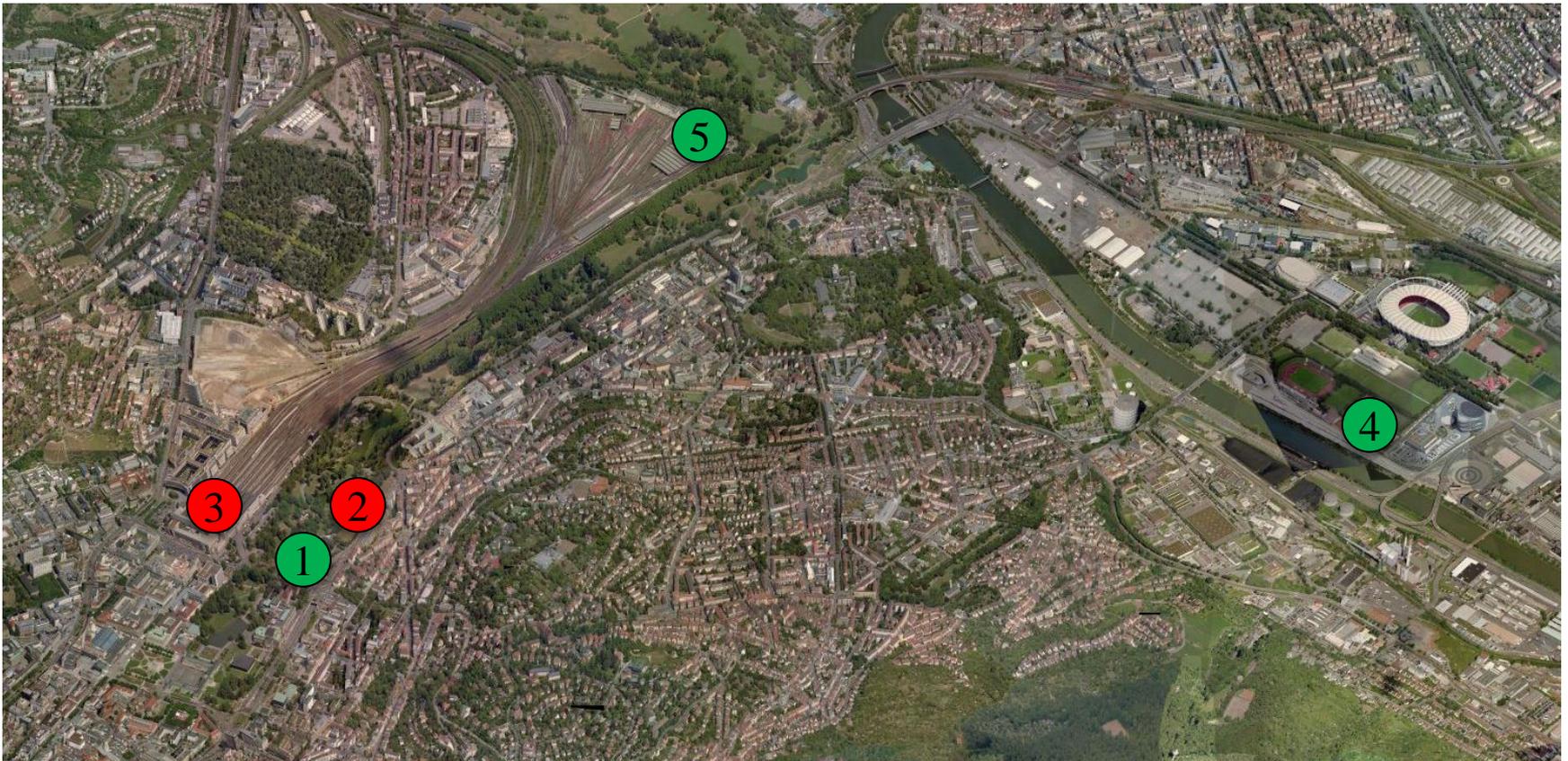
Für eine Einschätzung / Bewertung haben die einzelnen Fachbereiche (Nutzer, Stadtplanungsamt, Denkmalschutz, VBA) Stellung genommen. Die Stellungnahmen wurden in der Matrix zusammengetragen. Der Vorschlag / Entwurf einer Wertung basiert ausschließlich auf diesen Informationen.

INTERIM	Bewerter	Stuttgart - Mitte / S21-Gelände Gebhardt-Müller-Platz Ecke Willy-Brandt-Straße / Schillerstraße	Stuttgart - Mitte / S21-Gelände Willy-Brandt-Straße Planetarium - Wullesteg	Stuttgart - Mitte / S21-Gelände Baufeld A3 heutiges Gleisvorfeld	Stuttgart - Bad Cannstatt Gelände neben Mercedes-Benz Museum	Stuttgart - Nord Ehemaliges Paketpostamt Ehmannstraße
Standort						
Kosten	VB-BW	-	-	+	+	+
Zeit	LHS / VB-BW	-	-	-	+	+ / zu prüfen
Publikums- akzeptanz	WST	+	0	0	-	-
Fläche + Funktion	VB-BW	-	-	0	0	+
Theaterbetrieb	WST	0	-	0	0	+
Bauaufwand	VB-BW	-	-	0 / zu prüfen	0	+



Interim

Bewertung möglicher Interimsstandorte



Interim

Übersicht möglicher Baufelder

Standort 1 - Gebhard-Müller-Platz



Standort 4 - Mercedes-Benz



Standort 5 - Ehmannastraße



-  verfügbare Fläche am Standort
-  "Footprint" Oper
-  Nebenflächen, z.B. für Werkstätten

Interim

Prüfkriterien für die Interimsspielstätten aus der VR-Sitzung am 14. November 2016 :

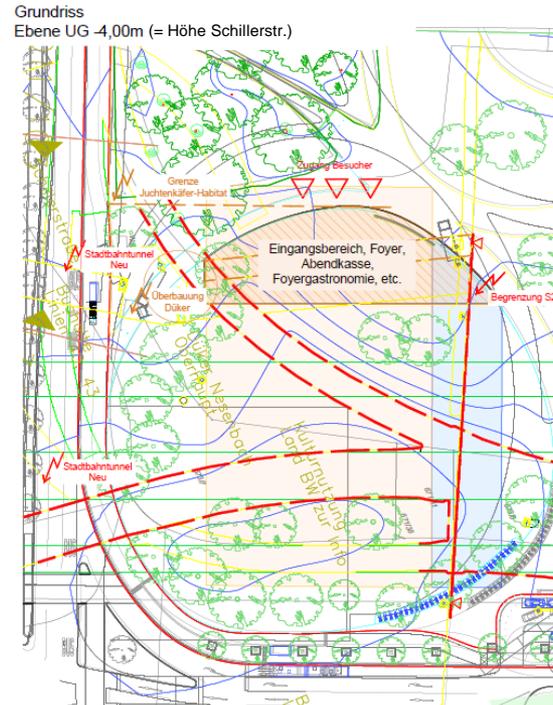
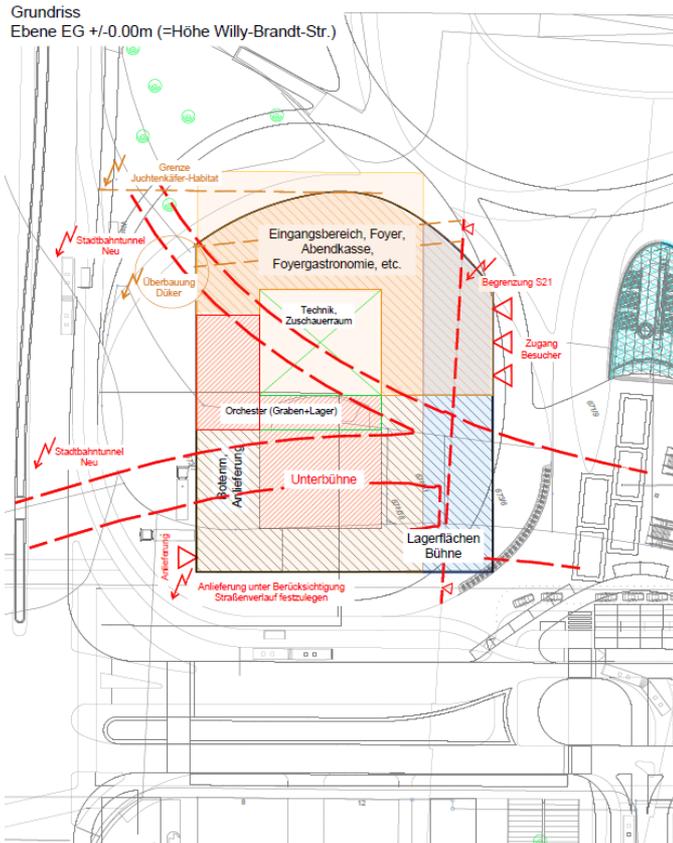
- Funktionalität
- Investitions- und Betriebskosten
- Nachhaltigkeit (Nachnutzung)
- zeitliche Verfügbarkeit
- Erreichbarkeit
- mögliche Akzeptanz durch das Publikum

Hinweis: Die Realisierung einer Untermaschinerie (Bühnenpodien) ist grundsätzlich an allen Interimsstandorten möglich, jedoch mit sehr hohem finanziellen und baulichen Aufwand verbunden.



Interim

Standort 1 - Gebhard-Müller-Platz (Ecke Willy-Brandt-Straße/Schillerstraße) / Oper im Zentrum



Flächenbedarf SOLL:

ca. 34.450 m² BGF

Verfügbare Fläche am Standort:

max. ca. 24.250 m² BGF

Zusätzlicher Interimsstandort:

erforderlich ca. 14.500 m² BGF

für Dekorationswerkstätten,
Orchester- Chor- und
Ballettproberäume

Bestimmte für die Aufführungen
notwendige Räume (z.B. Reparatur-
werkstätten, Aufwärm- /
Einsingräume) müssen in Teilen an
beiden Interimsstandorten zur
Verfügung stehen. Dies ergibt einen
Flächenmehrbedarf von ca. 4.300m²

Standortspezifika:

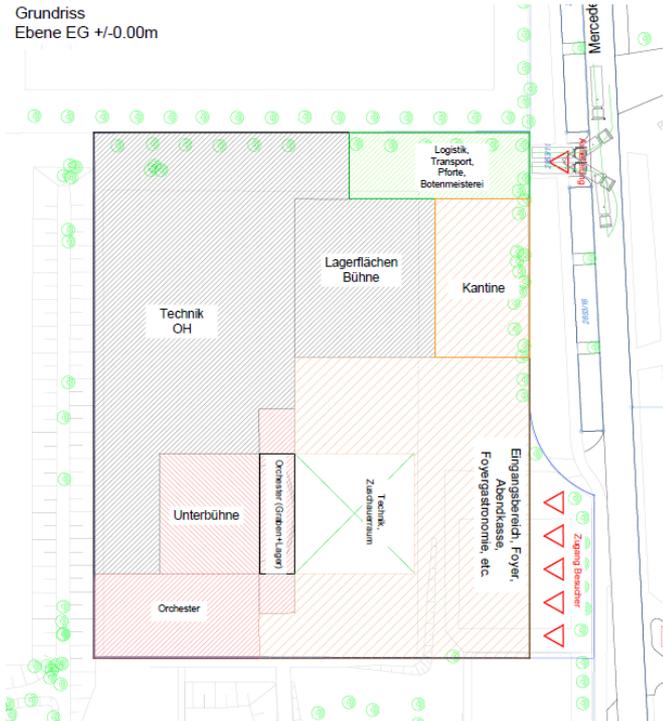
- eingeschränkte Lagerflächen
auf Bühnenniveau =
eingeschränkter
Repertoirebetrieb
- Neubau



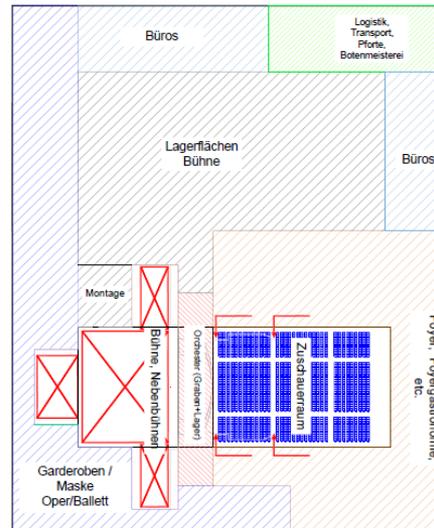
Interim

Standort 4 - Gelände neben dem Mercedes-Benz Museum / Oper am Fluss

Grundriss
Ebene EG +/-0.00m



Grundriss
Ebene BG +4.00m



Flächenbedarf SOLL:

ca. 34.450 m² BGF

Verfügbare Fläche am Standort:

ca. 38.650 m² BGF

Standortspezifika:

- Unterbringung aller Flächen am Standort möglich
- Kernzone (Heilquellenschutz), Grundwasserhaltung unzulässig, Grundwasser bei ca. -1,50 m, kein Untergeschoß möglich
- Neubau

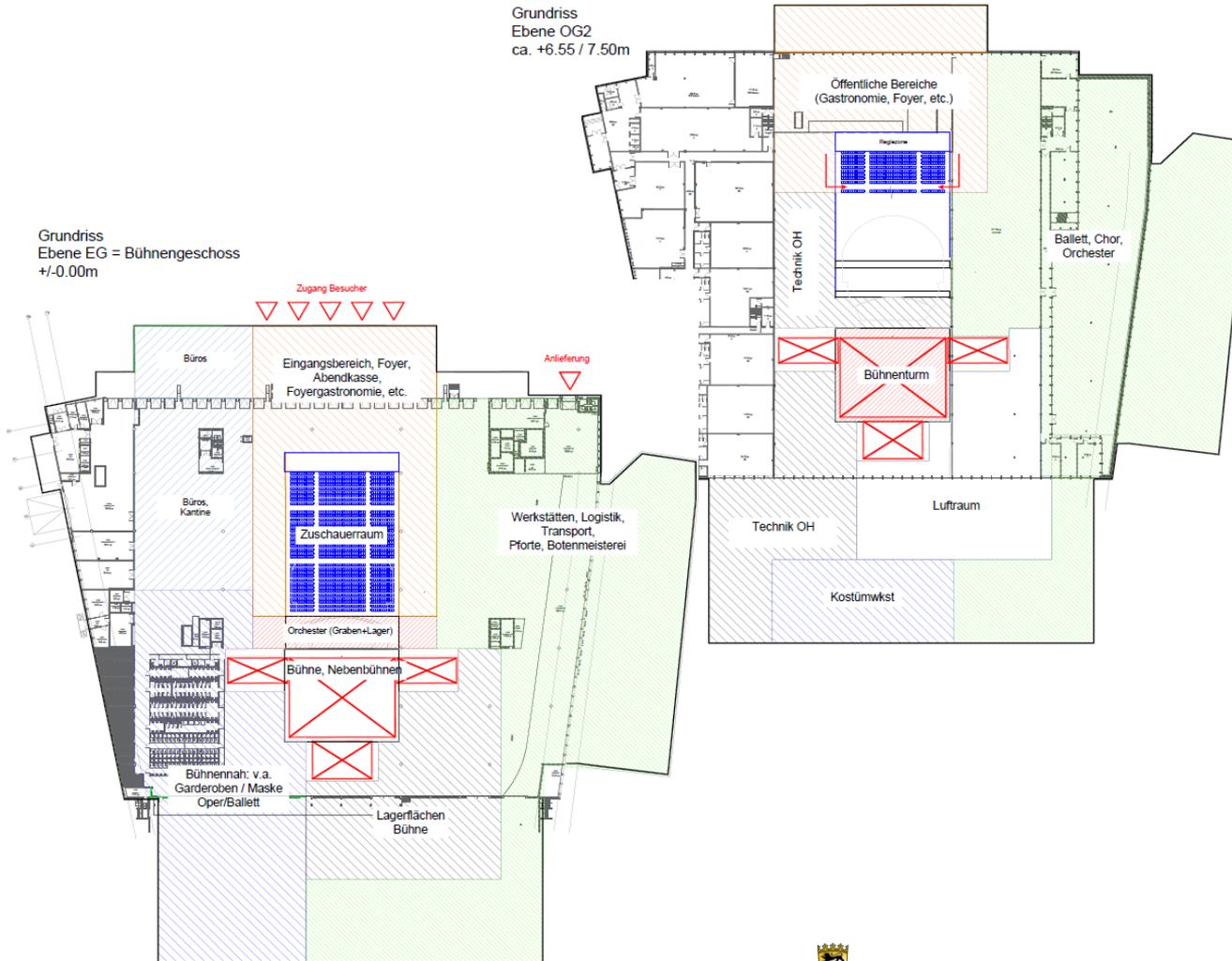


Interim

Standort 5 - Ehemaliges Paketpostamt Ehmmanstraße / Oper am Park

Grundriss
Ebene OG2
ca. +6.55 / 7.50m

Grundriss
Ebene EG = Bühnengeschoß
+/-0.00m



Flächenbedarf SOLL:

ca. 34.450 m² BGF

Verfügbare Fläche am Standort:

ca. 34.980 m² BGF

Standortspezifika:

- Unterbringung aller Flächen am Standort möglich
- Bauen im Bestand



Baden-Württemberg

Vermögen und Bau / Amt Stuttgart

Interim

Standort 1 - Gebhard-Müller-Platz (Ecke Willy-Brandt-Straße/Schillerstraße) / Oper im Zentrum

Vorteile:

- höhere Akzeptanz durch das Publikum im Vergleich zu Standort 4 und 5
- gute Erreichbarkeit / Zentrumsnähe

Nachteile:

- voraussichtlich vollständige Verfügbarkeit des Grundstücks frühestens ab 2024 (Belegung ca. 1/3 der Fläche für weitere 2 Jahre über Fertigstellung S21 hinaus), zuzüglich Terminrisiko Fertigstellung S21
- zeitliche und genehmigungsrechtliche Abhängigkeiten von S21
- sehr hoher bautechnischer und somit finanzieller Gründungsaufwand (Bohrpfähle) aufgrund der Straßenbahntunnel und der Überbauung des Nesenbach-Dükers
- zusätzlicher Interimsstandort erforderlich, u.a. für Werkstätten und Proberäume - für die Aufführungen notwendige Räume müssen in Teilen an beiden Interimsstandorten zur Verfügung stehen = Flächenmehrbedarf
- höhere Baukosten im Vergleich zu Standort 4 und 5
- eingeschränkter Repertoirebetrieb (eingeschränkte Lagerflächen auf Bühnenniveau)
- erhöhter Lieferverkehr zu Werkstätten, hohes Pendelaufkommen für Chor, Orchester und Ballett aufgrund von zusätzlichem Standort



Interim

Standort 4 - Gelände neben dem Mercedes-Benz Museum / Oper am Fluss

Vorteile:

- Verfügbarkeit voraussichtlich ab Mitte 2021 gegeben, Grundstück im Eigentum der Daimler AG
- geringere Baukosten im Vergleich zu Standort 1
- gute Erreichbarkeit bei einer Verlängerung der U-Bahnlinie 19 bis Mercedes-Benz Museum
- Unterbringung aller Flächen am Standort möglich
- keine Restriktionen durch Baubestand, höhere Flexibilität
- städtebauliches Entwicklungspotential Richtung Fluss

Nachteile:

- geringere Akzeptanz durch das Publikum im Vergleich zu Standort 1
- Kernzone (Heilquellenschutz) Grundwasserhaltung unzulässig, Grundwasser bei ca. 1,50 m, kein Untergeschoss möglich
- Planungsrecht muss geändert werden (Dauer ca. 3 Jahre), auch im Hinblick auf zukünftige Nutzung der Daimler AG



Interim

Standort 5 - Ehemaliges Paketpostamt Ehmannastraße / Oper am Park

Vorteile:

- voraussichtlich frühere Verfügbarkeit als Standort 1 und 4
- geringere Baukosten im Vergleich zu Standort 1
- Unterbringung aller Flächen am Standort möglich
- städtebauliches Entwicklungspotential Richtung Park

Nachteile:

- geringere Akzeptanz durch das Publikum im Vergleich zu Standort 1
- Planung und Durchführung für IBA wird eventuell behindert



Interim

Chancen und Potentiale

Für alle Standorte gilt: es handelt sich um ein reines Interim.

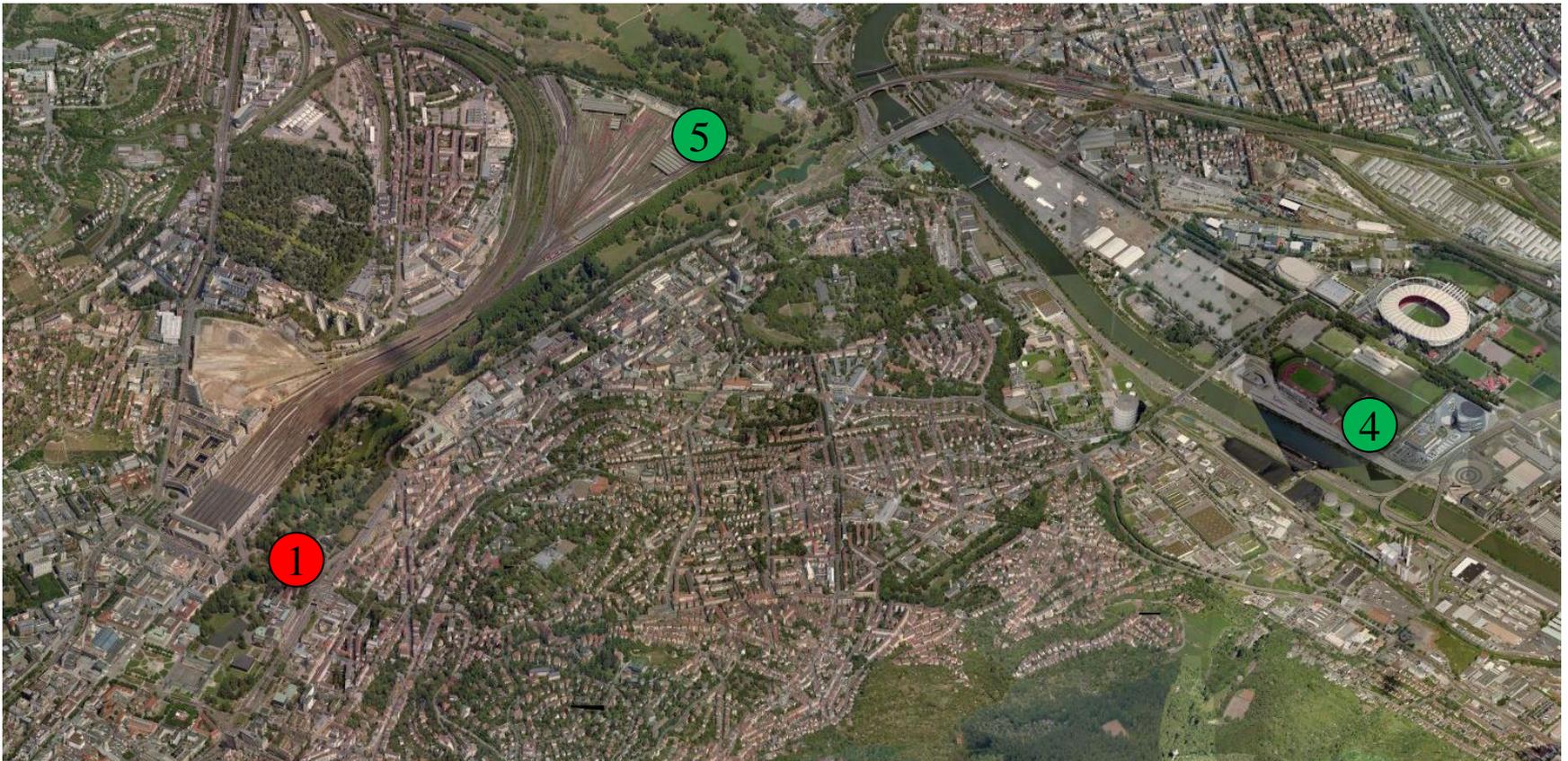
Standort 1: Gebhard-Müller-Platz	Aufbau Interim - Abbau Interim - Parknutzung / Kulturmeile
Standort 4: Mercedes-Benz Museum	Aufbau Interim - Abbau Interim - Eigennutzung Daimler AG
Standort 5: Ehmannstraße	Umbau Interim - Abbau Interim – Quartiersentwicklung / öffentliche Nachnutzung

Mögliche Chancen und Potentiale der einzelnen Standorte entstehen mit deren Nutzung als Interimsspielstätte. Dadurch können mögliche Nachnutzungen situativ durch Angebot und Nachfrage entstehen bzw. entwickelt werden. Es handelt sich dabei um einen fortlaufenden Entwicklungsprozess, der sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht prognostizieren lässt.



Interim

Bewertung möglicher Interimsstandorte



Interim

27. November 2017 (Verwaltungsratssitzung)

Die Standorte ehemaliges Paketpostamt Ehmmanstraße und Mercedes-Benz sind im Hinblick auf baufachliche und funktionale Kriterien im Grunde gleichwertig. Insofern wurde bei der Entscheidungsfindung für einen Interimsstandort ein besonderes Augenmerk auf die Akzeptanz durch das Publikum gerichtet. Im Ergebnis empfahl der Verwaltungsrat den Standort ehemaliges Paketpostamt Ehmmanstraße für die weiteren Planungen der Interimsspielstätte einschließlich der Nebenflächen zu Grunde zu legen aufgrund

- der positiven Einschätzung des Potentials am Standort
- der guten Erreichbarkeit über öffentliche Verkehrsmittel
- der Anbindung an Prohebühnenzentrum, Zentrallager und Bestand
- der Nähe zu Kultureinrichtungen
- der Akquise von neuem Publikum / Inszenierung der Spielstätte

22. Dezember 2017

Das MWK beauftragt das Gutachterbüro BWKI den Bedarf unter Beachtung wirtschaftlicher Optimierungsmöglichkeiten für die Interimsspielstätte anzupassen und festzulegen.



Interim

Ergebnis Gutachten BWKI

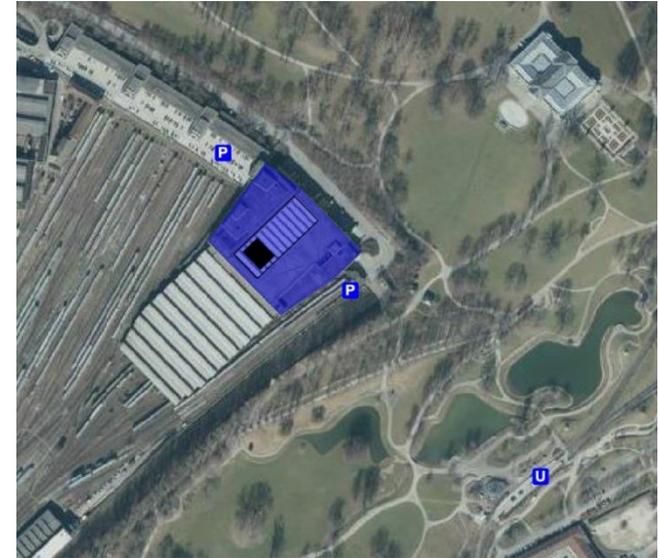
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der Bedarf der WST für die Interimsspielstätte angemessen und die Ehmannstraße für die Unterbringung des dargestellten Bedarfs gut geeignet ist.

Wesentliche Festlegungen sind:

- Wirtschaftlichste Lösung = Unterbringung des Bedarfs ausschließlich im Trapez über alle Geschosse, keine Anbauten. Komplettanmietung oder Erwerb der Halle (Trapez) erforderlich
- Angemeldeter Bedarf kann gemäß des vorgestellten Konzepts am Standort vollständig untergebracht werden
- Spezifischer, unverwechselbarer Charakter für eine neue Spielstätte ist gegeben
- Reduzierung Saalkapazität auf 1.200 Sitzplätze
- Verzicht auf Untermaschinerie
- Orchestergraben und Ausgleichspodien sind integrierbar
- Repertoire der Oper kann zur Hälfte, Repertoire des Balletts kann komplett übernommen werden
- Umsetzung der Arbeitsstättenrichtlinien, des Brandschutzes und der Versammlungsstättenverordnung
- Unterbringung von ca. 1.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern

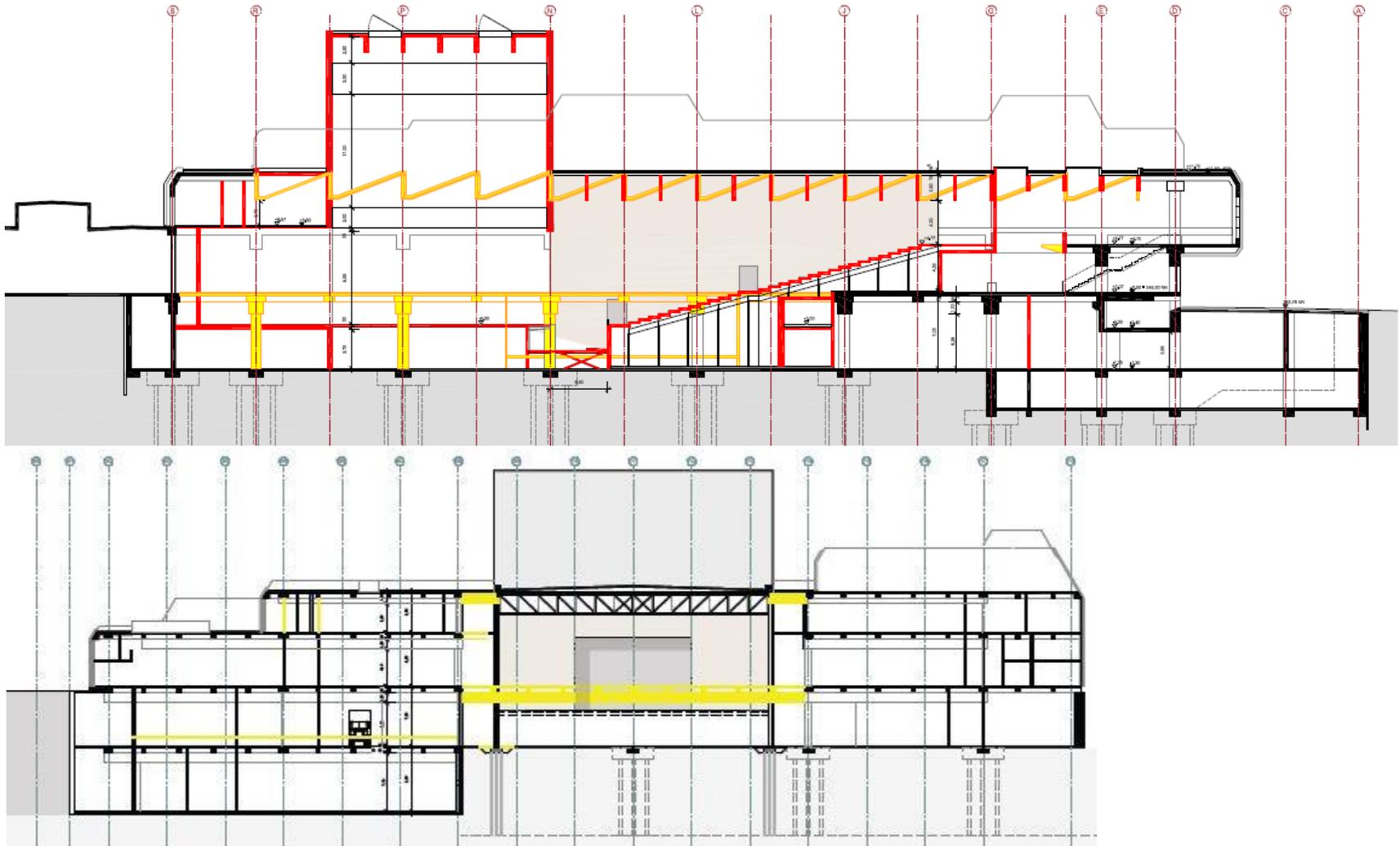
Im Wesentlichen noch zu klären:

- Bereitstellung ausreichender Stellplätze für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie für Besucherinnen und Besucher
- Eigentums- und Nutzungsfragen mit der DPDHL Corporate Real Estate



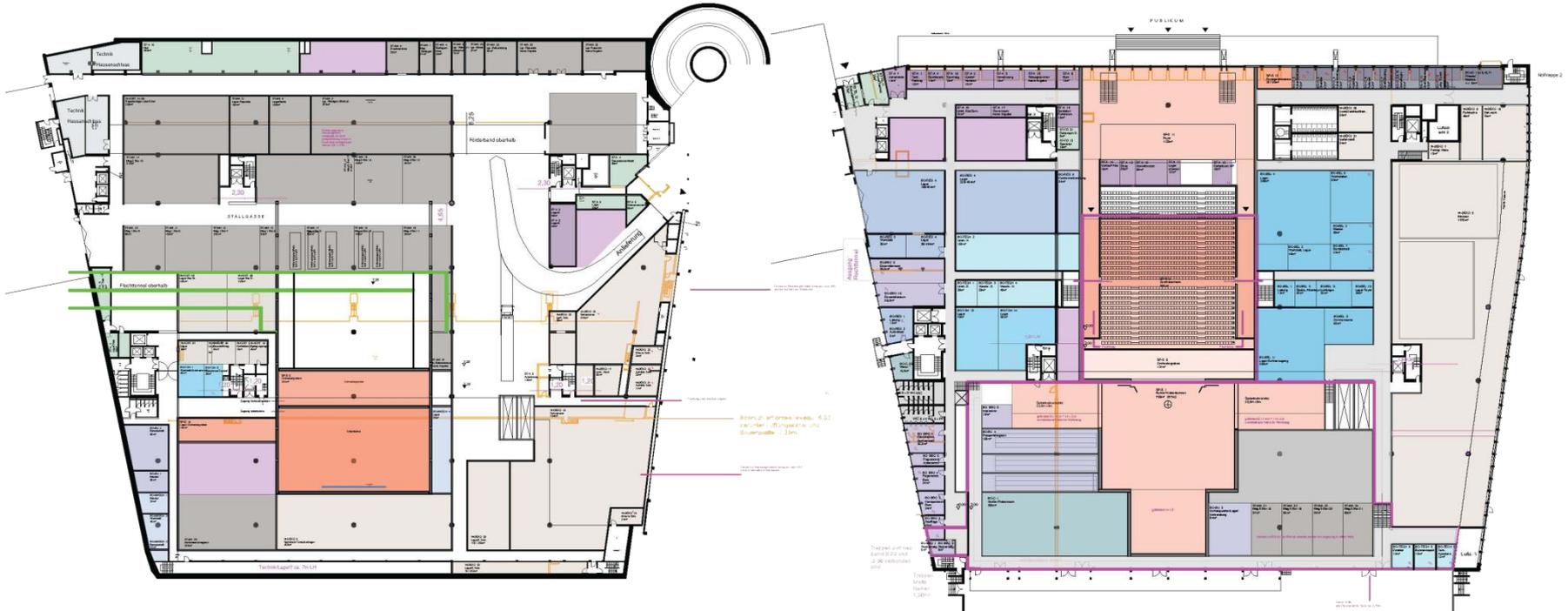
Interim

Raumscharfe Studie Architekturbüro Bez + Kock / Schnitte



Interim

Raumscharfe Studie Architekturbüro Bez + Kock / Grundrisse



Untergeschoss

- Anlieferung
- Werkstätten
- Lager

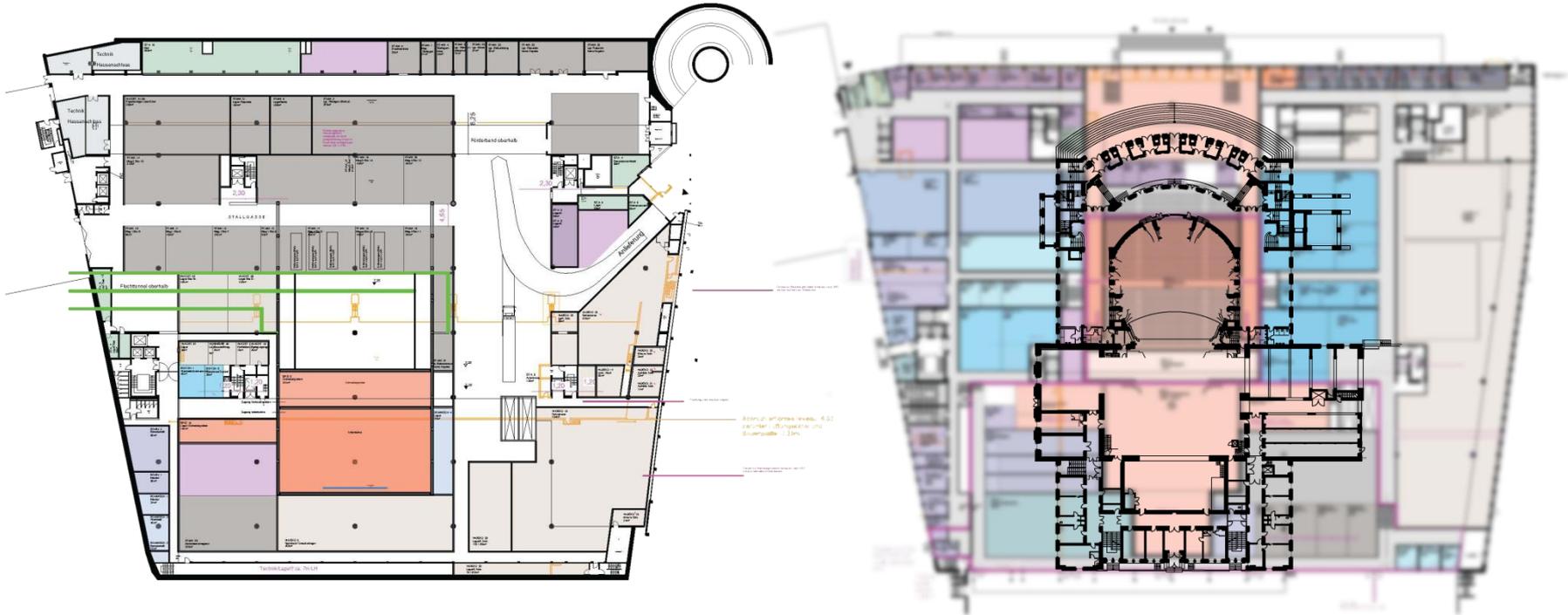
Erdgeschoss

- Foyer
- Zuschauerbereich
- Malsaal



Interim

Raumscharfe Studie Architekturbüro Bez + Kock / Grundrisse

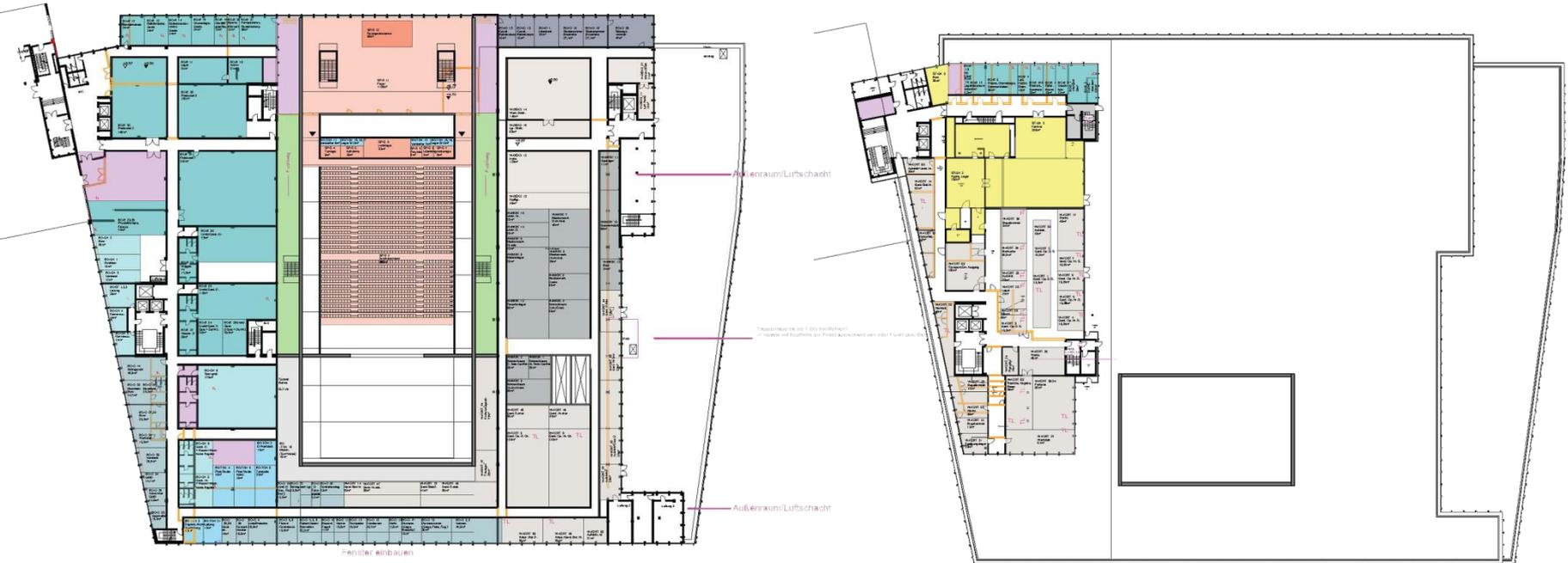


Überlagerung Littmannbau



Interim

Raumscharfe Studie Architekturbüro Bez + Kock / Grundrisse



1. Obergeschoss

- Foyer
- Ballett / Orchester / Chor
- Deko / Kostüm

2. Obergeschoss

- Intendant
- Kostüm
- Kantine



Interim

Grobkostenermittlung auf Basis der raumscharfen Studie Architekturbüro Bez + Kock

(vorbehaltlich der grundstücksrechtlichen Sicherung, ohne Kostenansatz für Erwerb oder Miete)

Grundlast Schadstoffsanierung	~ 2,0 Mio. €
KG 300 (Bauwerk - Baukonstruktion)	~ 39,0 Mio. €
KG 400 (Bauwerk - technische Anlagen)	~ 20,5 Mio. €
KG 470 (Grundlast Bühnentechnik)	~ 13,4 Mio. €
KG 500 (Außenanlagen inklusive Beleuchtungskonzept)	~ 2,1 Mio. €
KG 700 (Baunebenkosten, hier pauschal 28% auf KG 300-500)	~ 23,0 Mio. €
GBK	~ 100,0 Mio. €

Indizierung bei durchschnittlich 3% pro Jahr (inkl. Zinseszins) bezogen auf den voraussichtlich mittleren Vergabezeitraum 2023 (entspricht 5 Jahre) ~ **116,0 Mio. €**

Kostenrahmen von ca. +/- 20 % ~ 93,0 Mio. bis 139,0 Mio. €

Aufgrund der Kosten wurde der Vorschlag zum Interim Ehmannstraße von der Stadt Stuttgart abgelehnt. Stattdessen wird von der Stadt aktuell der Interimbau an den Wagenhallen untersucht.

