

Task Force *OPER STUTTGART*



Übersicht

1. Grundsätzliche Ansätze
2. Bewertungskriterien für Interimsstandorte
3. Standortsuche
4. Flächenbedarfe – Vertiefung
5. Engere Wahl – Neue Lösungsansätze für ein Operninterim
 - 5.0. Grundlagen
 - 5.1. Lösungsansatz 1
 - 5.2. Lösungsansatz 2
 - 5.3. Lösungsansatz 3
 - 5.4. Vergleichende Grobkostenbetrachtung
6. Hybridlösung – Operninterim wird später Konzerthaus
7. Standortvorschläge Konzerthaus

1. Herleitung

- Spiel- und Produktionsstätte getrennt - Zwei-Standort-Lösung
 - Neue Chancen für die Standortsuche
- Nachhaltigkeit durch Folgenutzungen
 - Operninterim mit teilweiser Folgenutzung am Standort
 - Modularer Interimbau – Demontage und Verkauf

2. Bewertungskriterien für Interimsstandorte

	-	o	+
Eigentum	privater Eigentümer		LHS/Land BW
Größe	footprint passt nicht	footprint passt knapp	footprint passt oder mehr
Planungsrecht	bisher Grünfläche oder Außenbereich	neuer Bplan notwendig	kein neuer Bplan notwendig, Befreiung möglich
Derzeitige Nutzung	Abriss und/oder Verlagerung notwendig	Öffentliche Nutzung, unbebaut	unbebaut
Bisherige Planung	steht Vorhaben entgegen	schiebt Vorhaben auf	passt in Vorstellung
Erreichbarkeit durch Publikum, städtebauliche Einbindung	schlecht	mittel	gut
Bauliche Rahmenbedingungen	stehen Interimsvorhaben entgegen	schieben Interimsvorhaben auf, führen zu Verzögerungen	unterstützen Interimsvorhaben
Zeitliche Verfügbarkeit	Fertigstellung Interim nach 2022	Fertigstellung Interim um 2022	Fertigstellung Interim pünktlich 2022

3. Standortsuche: Interim

Übersicht

1. Berliner Platz
2. Rotebühlbau Innenhof
3. Züblinareal
4. Holzgartenstraße 15
5. Holzgartenstraße/Platz der Deutschen Einheit
6. Rothmannblock (Duale Hochschule)
7. Akademiegarten
8. Willy-Brandt-Straße / Schillerstraße
9. Königsstraße 1-3
10. Kohlelager EnBW
11. Landesmesse
12. Baufeld A 1.4
13. Baufeld C1 (an den Wagenhallen)
14. Baublock A und B, Nordbahnhofviertel
15. Baufeld A2, A3 Straßburger Platz/Manfred Rommel-Platz
16. Villa Berg (Fernsehstudios)
17. LPD, Neckarstraße

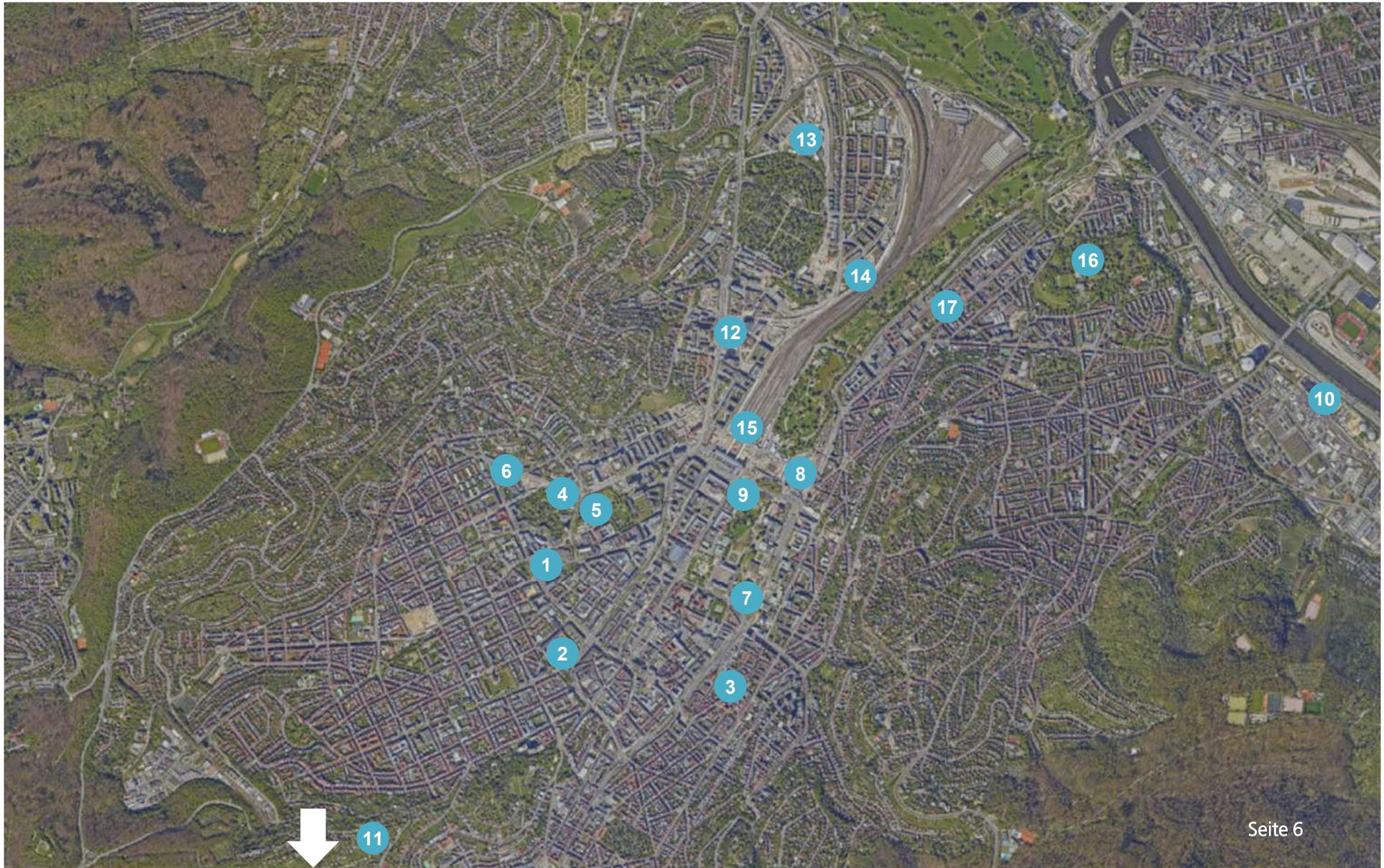
Legende



footprint 75m x 90m für eine reine Spielstätte ohne Opernproduktionsbetrieb

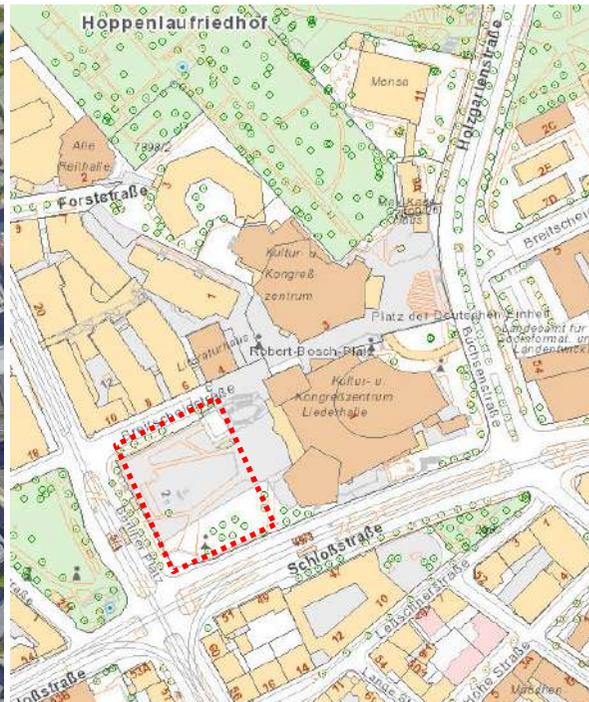
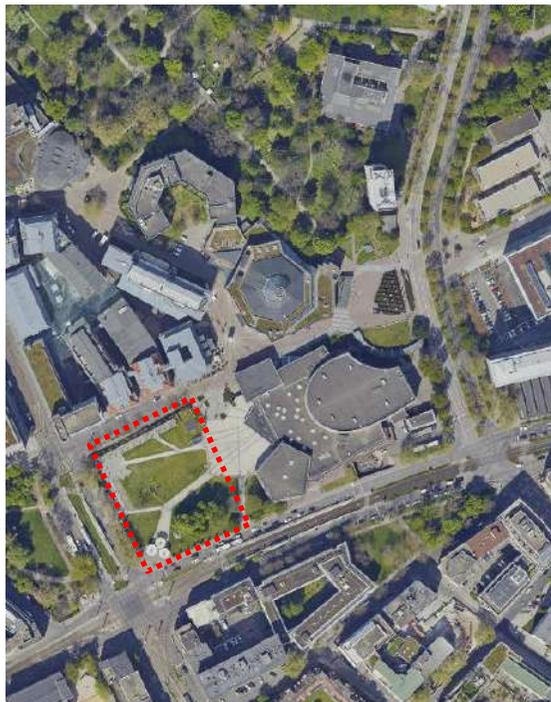
Übersicht Interimsstandorte

x untersuchte Standorte



Stuttgart – Mitte | Berliner Platz

Eigentum	Landeshauptstadt Stuttgart	+
Größe	footprint passt nicht	-
Planungsrecht	FNP: Grünfläche, Parkanlage; Bplan 1982/07 SO Liederhalle , Platzfläche	-
Derzeitige Nutzung	öffentlicher Platz, TG	-
Bisherige Planungen	öffentlicher Platz, Freifläche	-
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	sehr gut, Liederhalle, Boschareal direkt nebenan	+
Bauliche Rahmenbedingungen	vorhandene TG muss saniert werden, Denkmalschutz Sachgesamtheit Liederhalle	-
Zeitliche Verfügbarkeit	sofort	+

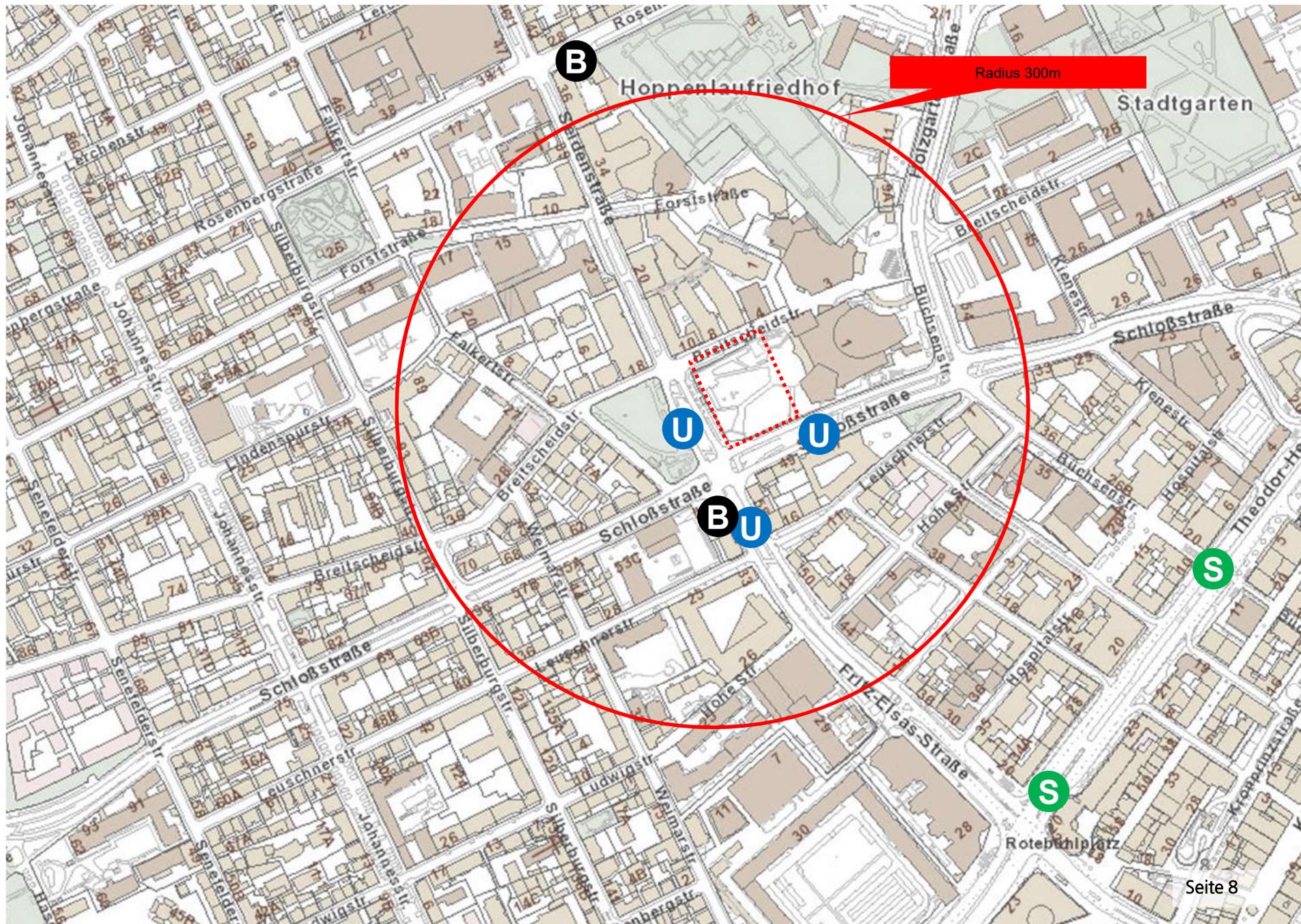


Chancen:

- Nähe zu bestehenden kulturellen Einrichtungen
- Ausbau als Kulturforum im Kontext mit Bosch-Areal, evtl. Ergänzungsbühne
- Zentrale Lage

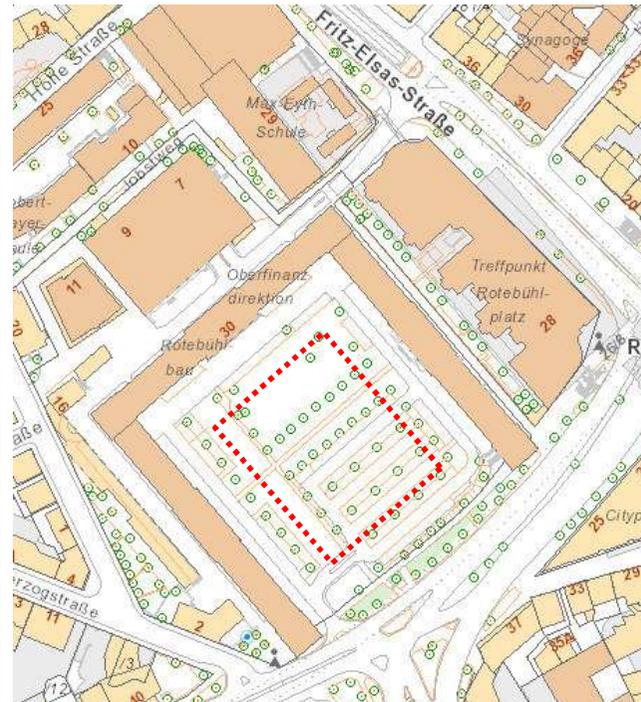
Einschränkungen:

- Bestehende TG, sanierungsbedürftig
- Fläche zu klein



Stuttgart – Mitte | Innenhof Rotebühlbau

Eigentum	Land BW	+
Größe	footprint passt knapp	o
Planungsrecht	Baustaffel 1, FNP: Grünfläche, Parkanlage	o
Derzeitige Nutzung	Parkplatz, Baumbestand	o
Bisherige Planungen	keine	+
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	gut, Innenstadtlage, Behörden, VHS	+
Bauliche Rahmenbedingungen	Eingriff Baumbestand, Lärmschutz und Verschattung von Arbeitsplätzen	-
Zeitliche Verfügbarkeit	sofort	+

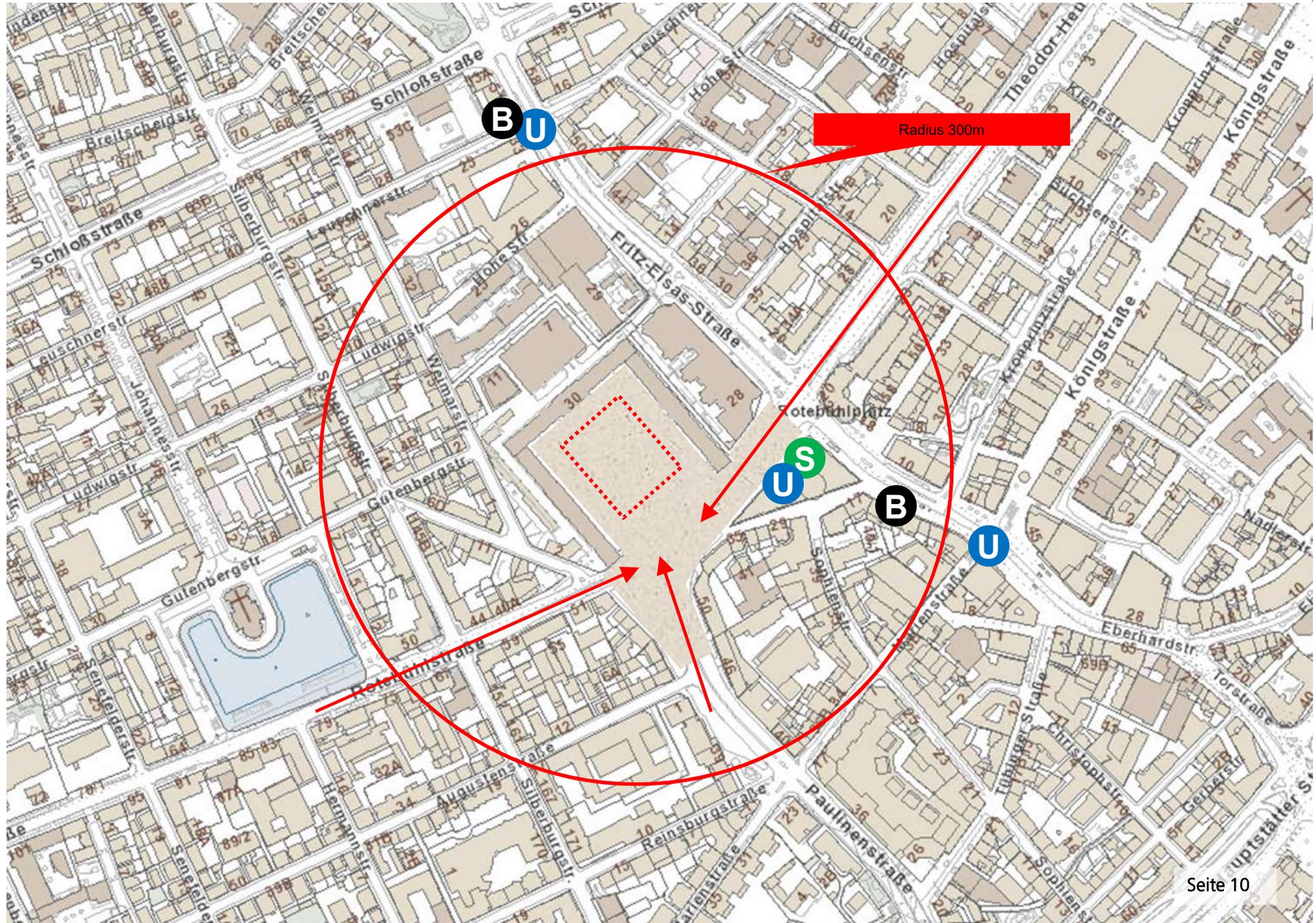


Chancen:

→ Nachnutzung als begrünter Platz möglich

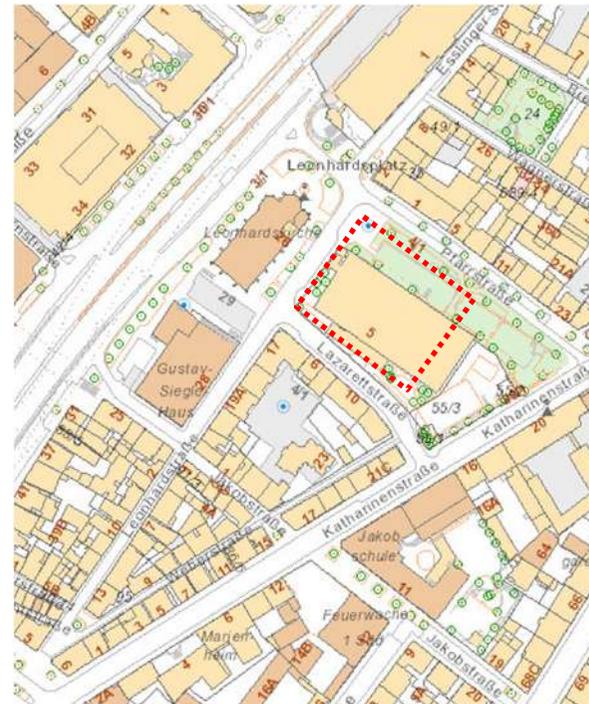
Einschränkungen

- Verlagerung Stellplätze
- Zufahrt Anlieferung
- Lärmschutz für Mitarbeiter während Bauphase und Opern-Betrieb, Verschattung von Arbeitsplätzen (z.B. durch Bühnenturm)



Stuttgart – Mitte | Züblinreal

Eigentum	Landeshauptstadt Stuttgart	+
Größe	footprint passt wegen Grünfläche/Spielplatz nicht	-
Planungsrecht	Bplan: Baustaffel 1, FNP: Mischgebiet	+
Derzeitige Nutzung	Parkhaus, Spielplatz/Grünfläche	-
Bisherige Planungen	Wiedervereinigung Leonhardsvorstadt, neuer Block	-
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	gut, zentrale Lage, Leonhardskirche, Gustav-Siegle Haus	+
Bauliche Rahmenbedingung	Verlagerung baurechtlich gebundener Stellplätze, Ersatz Grünfläche, neue TG notwendig	-
Zeitliche Verfügbarkeit	ab 2024	-

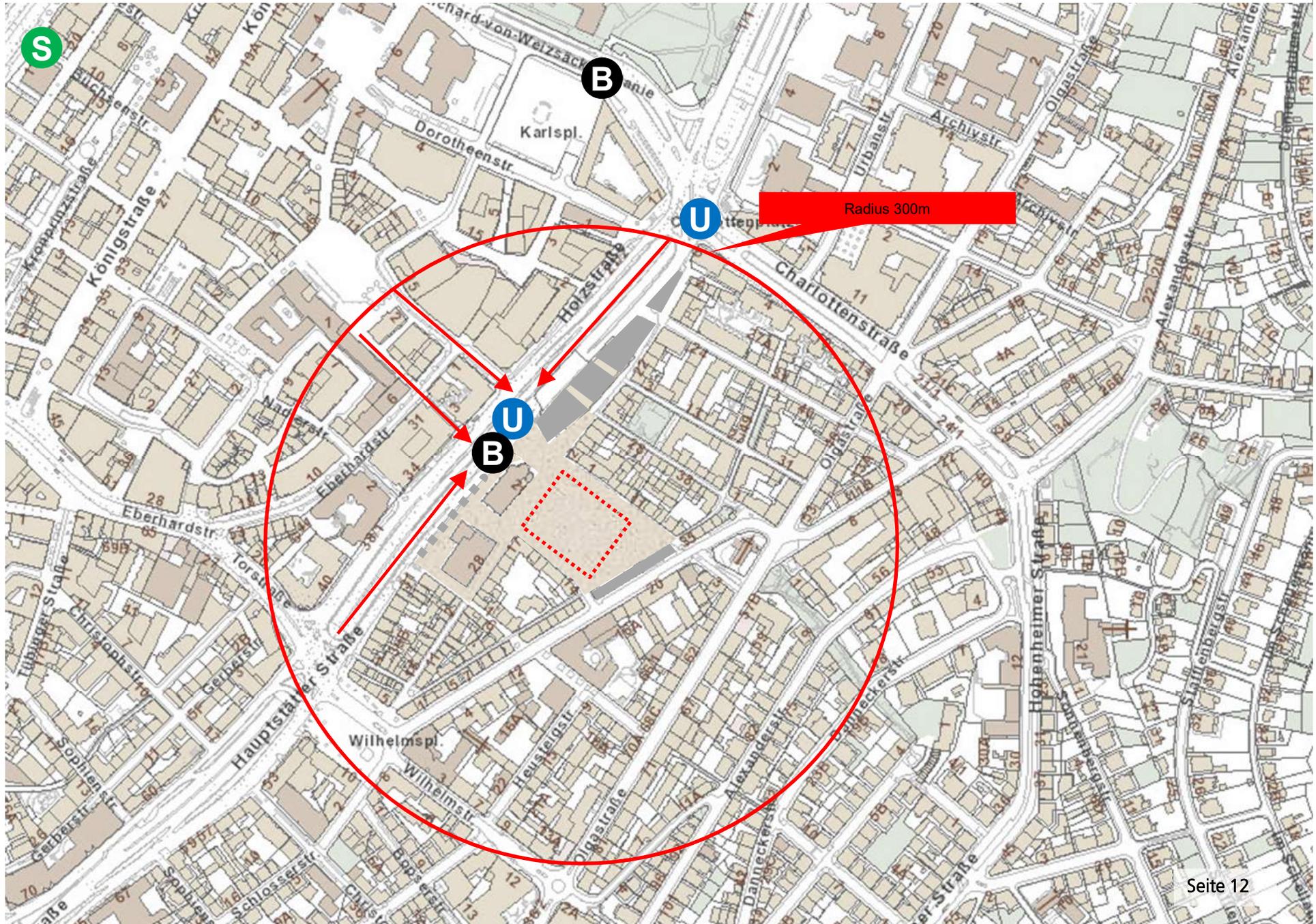


Chancen:

- Nähe zu vorhandenen (Gustav-Siegle Haus) und geplanten (Film- und Medienhaus) Kultureinrichtungen

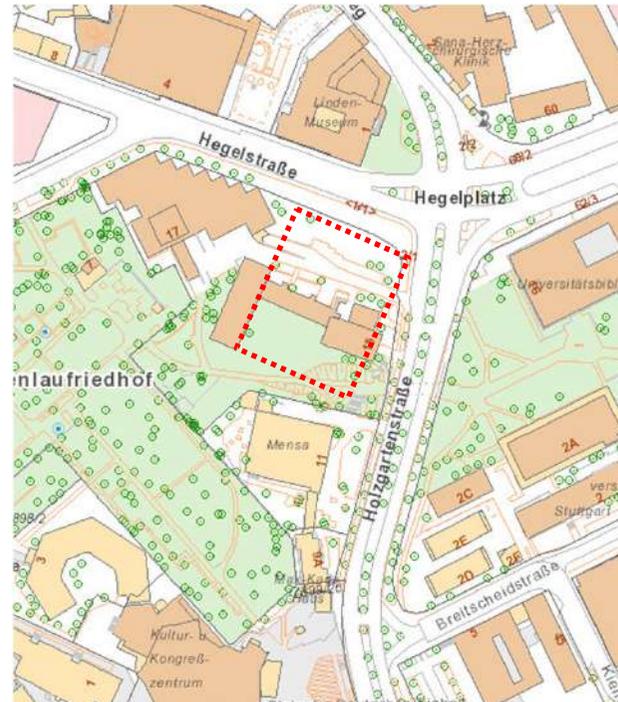
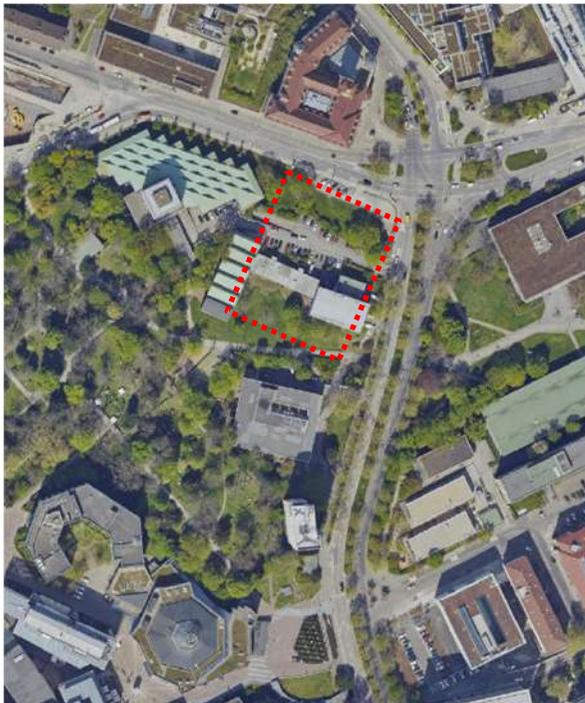
Einschränkungen:

- Ca. 100 Stellplatzbaulasten in neuer TG zusätzlich unterzubringen
- Großstruktur in kleinteiliger, historischer Altstadt mit trennender Wirkung
- Vorhandener, neuangelegter Bolzplatz
- Vorhandene Grünfläche mit Spielplatz



Stuttgart – Mitte | Holzgartenstraße 15 (gegenüber Lindenmuseum)

Eigentum	Land BW	+
Größe	footprint passt	+
Planungsrecht	Bplan: Baustaffel 2, FNP: Gemeinbedarfsfläche	+
Derzeitige Nutzung	Institutsflächen der Universität Stuttgart, Grünflächen, Institut für Fördertechnik und Logistik	-
Bisherige Planungen	Erweiterung Lindenmuseum, Erweiterung Hochschulcampus	+
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	mittel, Uni-Bibliothek, Uni-Mensa, Duale Hochschule, Lindenmuseum	o
Bauliche Rahmenbedingungen	Verlagerung Institut und Abriss Bestand	o
Zeitliche Verfügbarkeit	muss noch geklärt werden	-

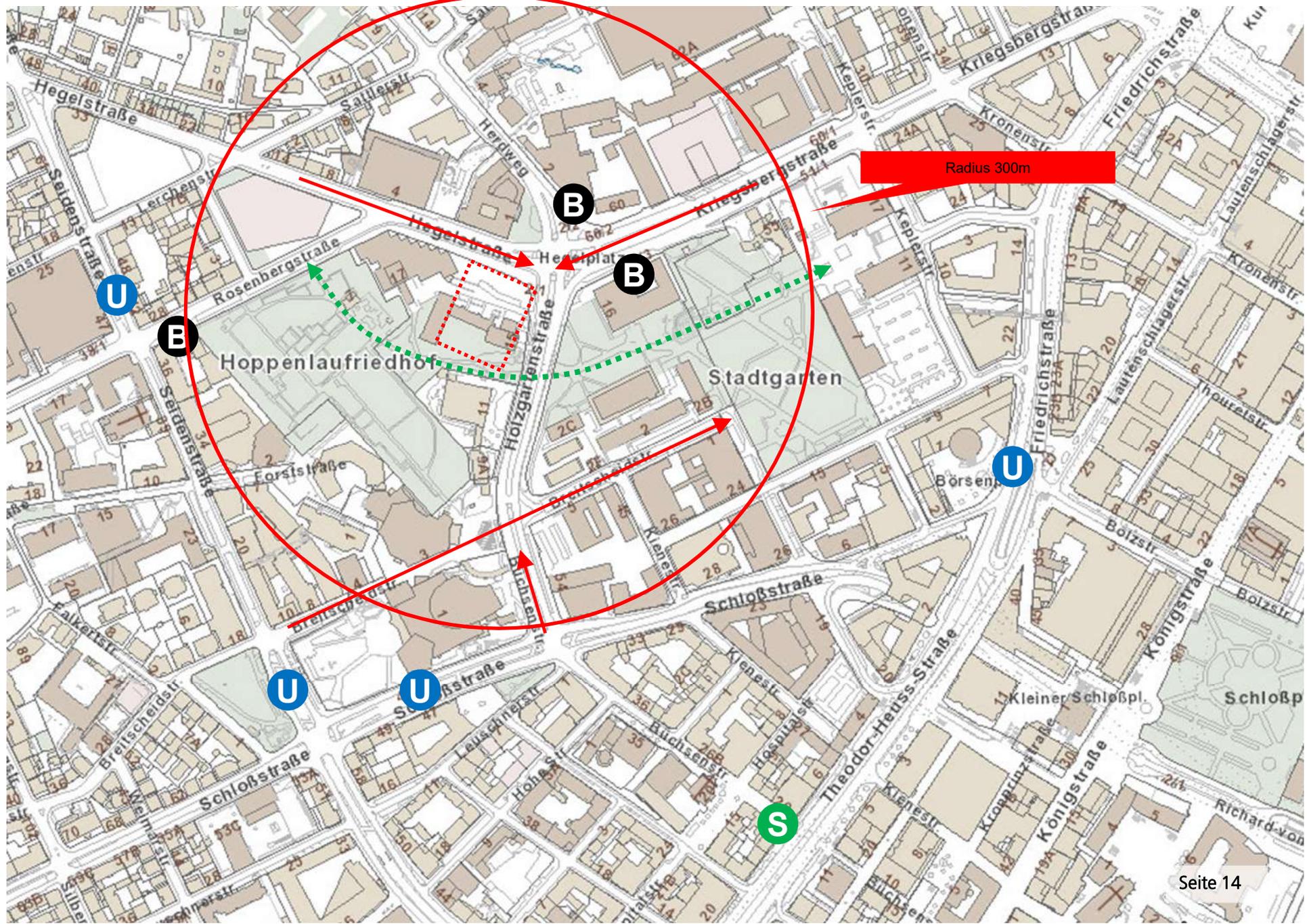


Chancen:

- Gute Sichtbarkeit
- Einbindung in Campuskonzept

Einschränkungen:

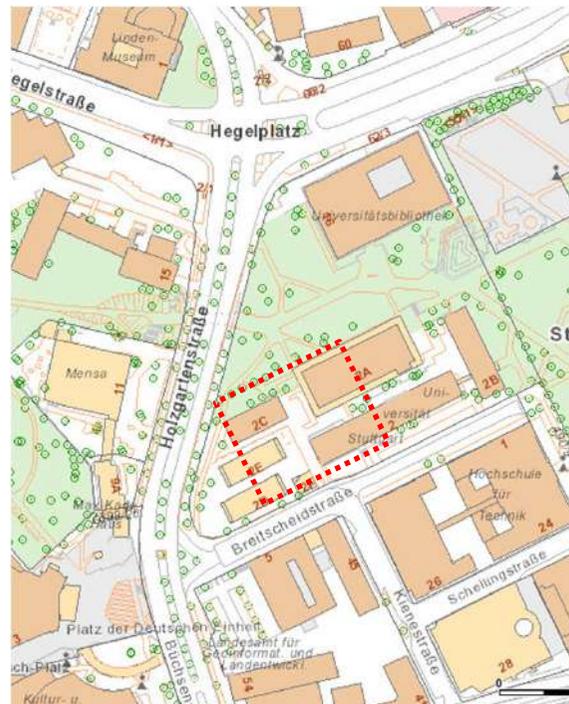
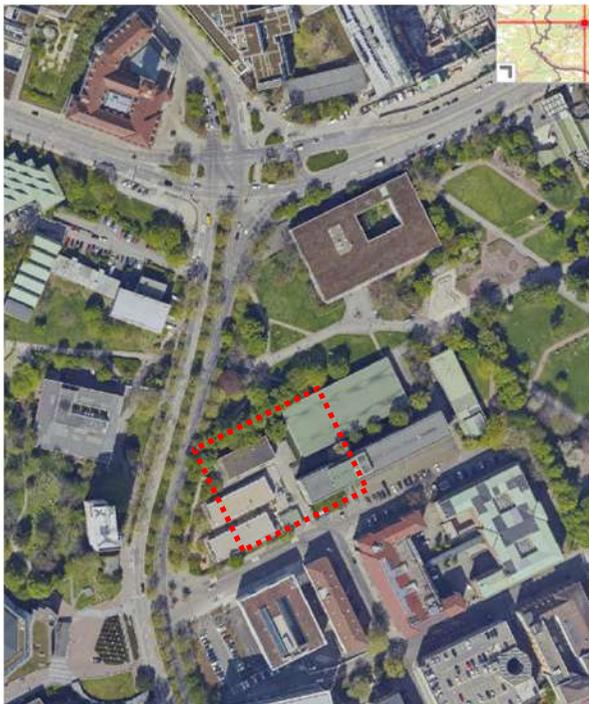
- Verlagerung bisherige Nutzung notwendig
- Topographie mit Fußgängertunnel
- Knappe Fläche





Stuttgart – Mitte | Holzgartenstraße/Platz der Deutschen Einheit

Eigentum	Land BW	+
Größe	footprint passt nicht	-
Planungsrecht	Baustaffel 2	0
Derzeitige Nutzung	Flüchtlingsunterkünfte; Hochschulnutzung	-
Bisherige Planungen	Erweiterungsfläche Hochschulen; Masterplan Campus Stadtmitte	-
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	gut, Universität, Liederhalle	+
Bauliche Rahmenbedingungen	Abriß und Verlagerung Unigebäude, Ende Nutzung Flüchtlingsunterkunft	-
Zeitliche Verfügbarkeit:	frühestens 2025	-



Chancen:

→ Nähe zu bestehenden kulturellen Einrichtungen

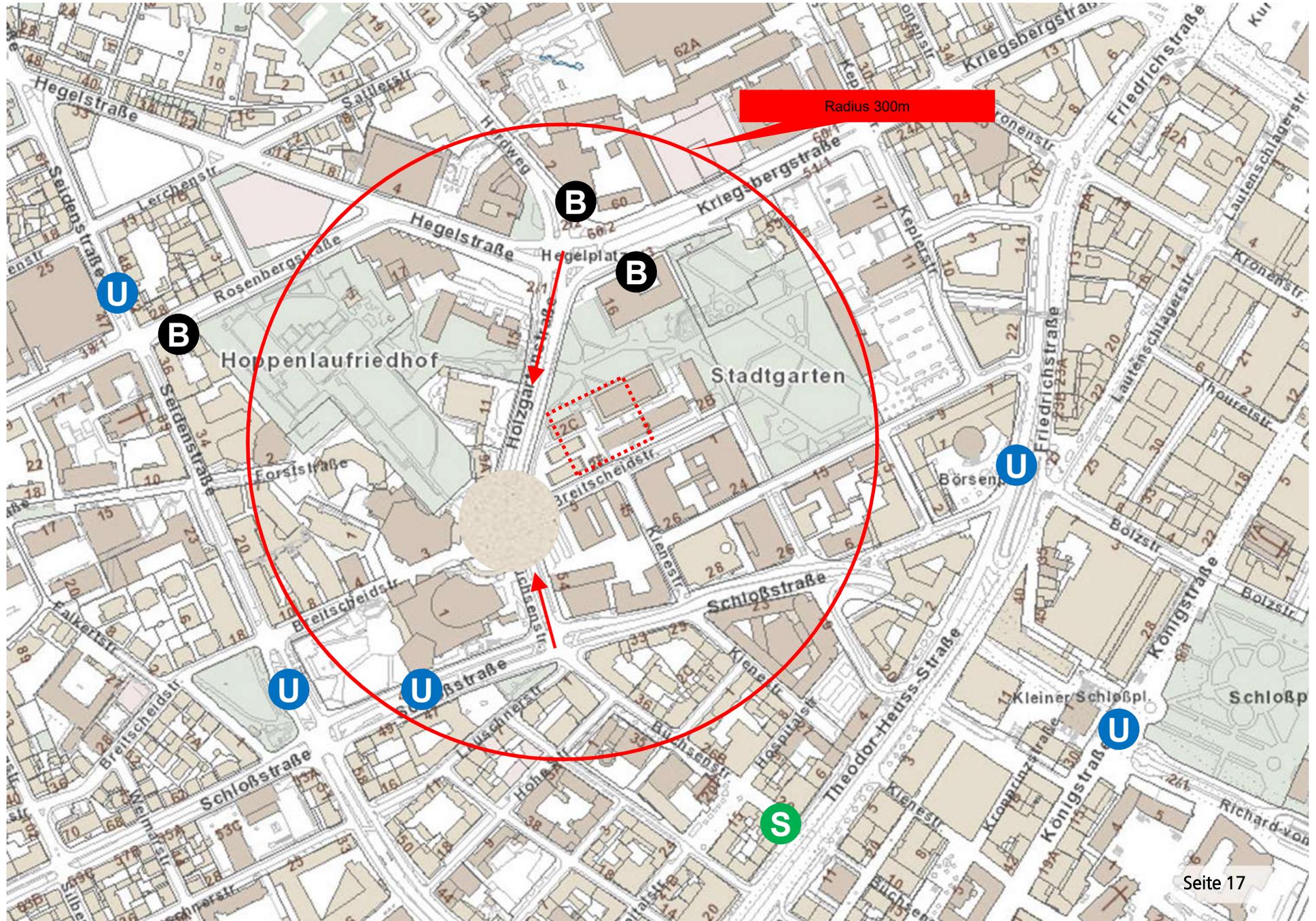
Einschränkungen:

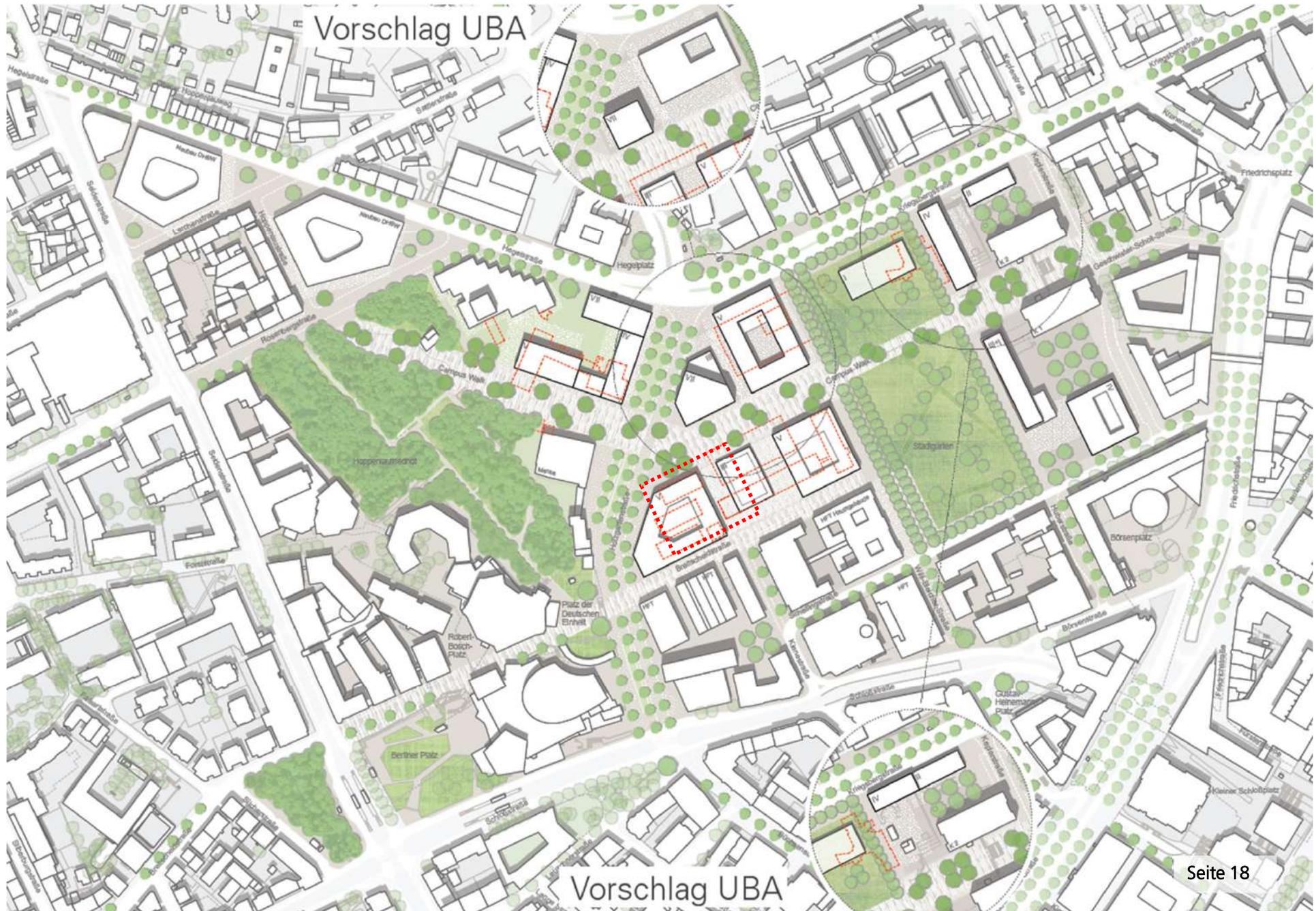
→ Liederhalle und Grünanlage stehen als Sachgesamtheit unter Denkmalschutz, ebenso der Stadtgarten

→ Footprint bedingt Abbruch der Flüchtlingsunterkünfte, des Hörsaalprovisoriums und Breitscheidstraße 2 (HfT)

→ Fläche zu klein

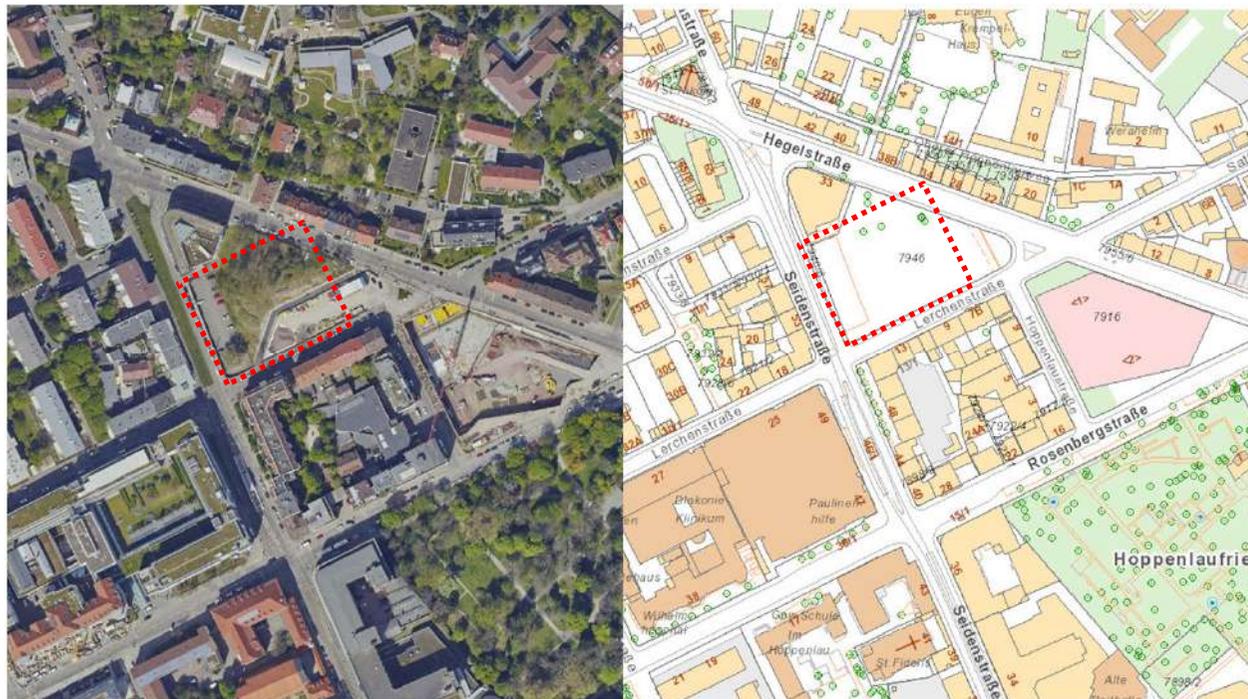
Stuttgart – Mitte | Holzgartenstraße/Platz der Deutschen Einheit ÖPNV Anbindung





Stuttgart – Mitte | Rothmannblock (Duale Hochschule)

Eigentum	Land BW	+
Größe	footprint passt nicht	-
Planungsrecht	FNP: gemischte Nutzung; Bplan: Aufstellungsbeschluss 07.02.2017	o
Derzeitige Nutzung	Parkplatz, Grünfläche, Baustelleneinrichtung Bau DHBW	o
Bisherige Planungen	Erweiterungsstandort Duale Hochschule	-
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	gut, Gewerbe, Wohnen, Randlage	-
Bauliche Rahmenbedingungen	Erweiterung DHBW, Lärmschutz	-
Zeitliche Verfügbarkeit:	nach Fertigstellung Neubau DHBW	o

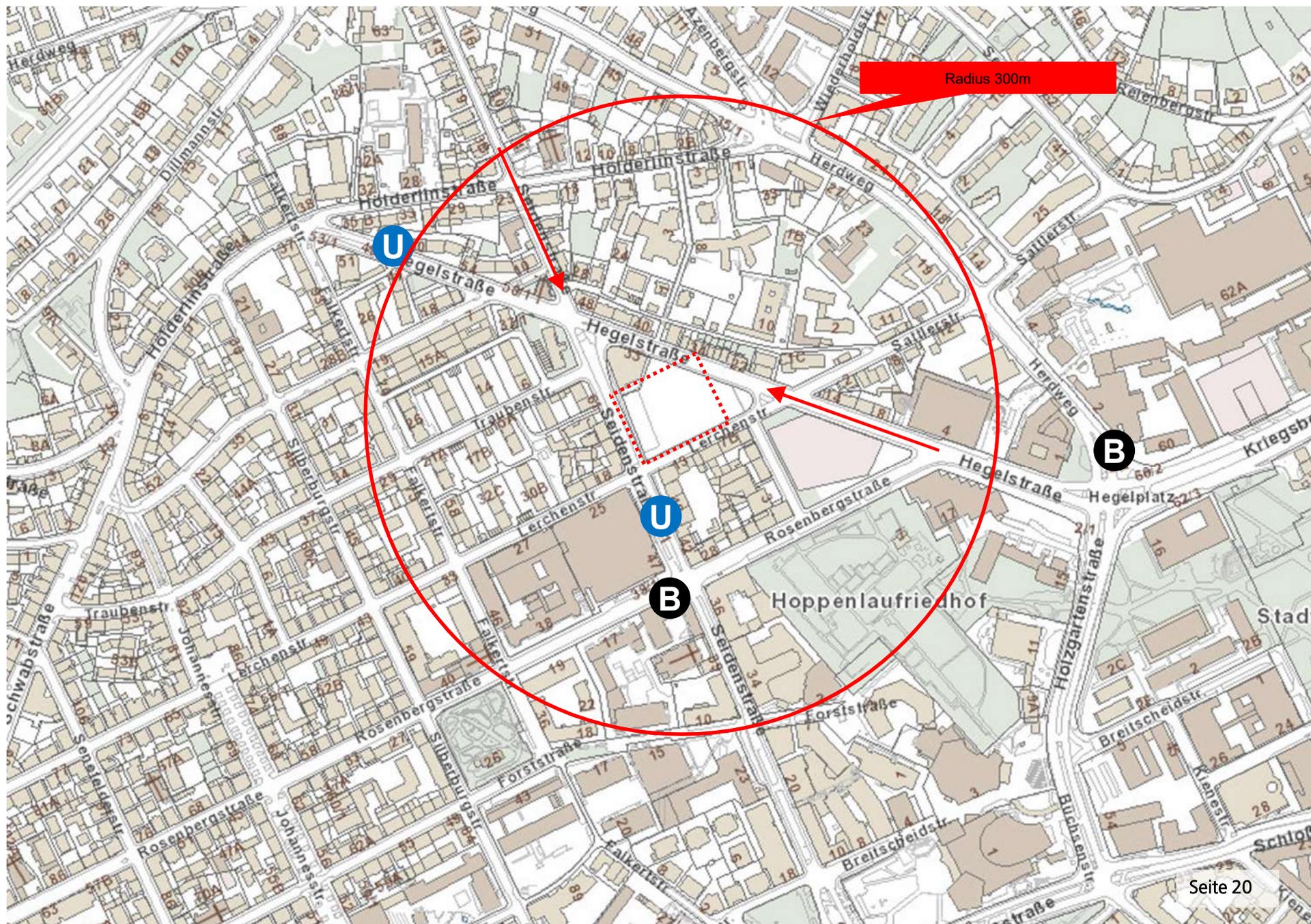


Chancen:

- Voraussichtlich zeitnah verfügbar
- Nicht bebaut

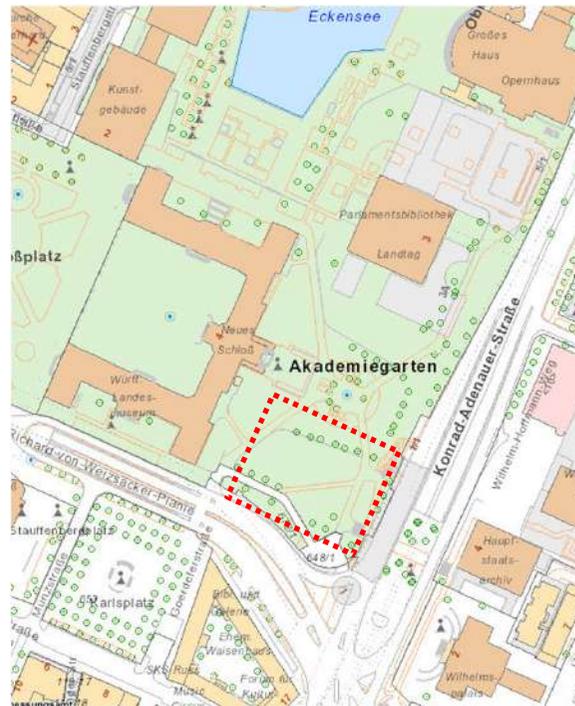
Einschränkungen:

- Fläche zu klein
- Lärmschutz
- Nicht geeignete Umgebungsnutzung
- Städtebaulich nicht eingebunden



Stuttgart – Mitte | Akademiegarten

Eigentum	Land BW	+
Größe	footprint passt nicht, hoher Eingriff in den Akademiegarten	-
Planungsrecht	FNP: Grünfläche, Parkanlage Bplan: Baustaffel 1	-
Derzeitige Nutzung	Grünfläche, Parkanlage	-
Bisherige Planungen	Erhalt der Grünfläche	-
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	gut, Ifa-Galerie, Stadtpalais, Landtag, Neues Schloss	+
Bauliche Rahmenbedingungen	Eingriff in Grünfläche und alten Baumbestand, verdeckt Neues Schloss und Landtag, stadtklimatologisch wertvolle Fläche	-
Zeitliche Verfügbarkeit:	sofort	+

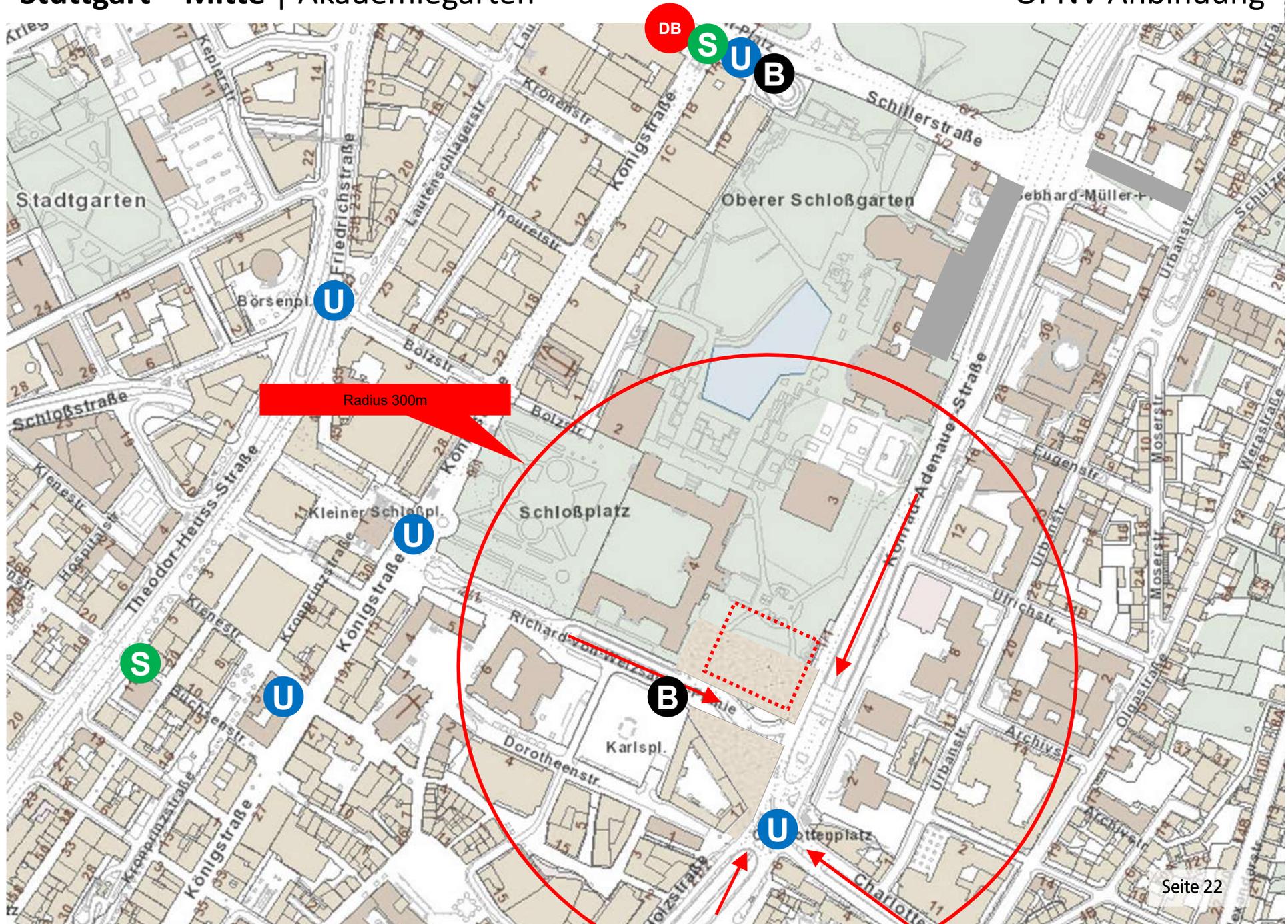


Chancen:

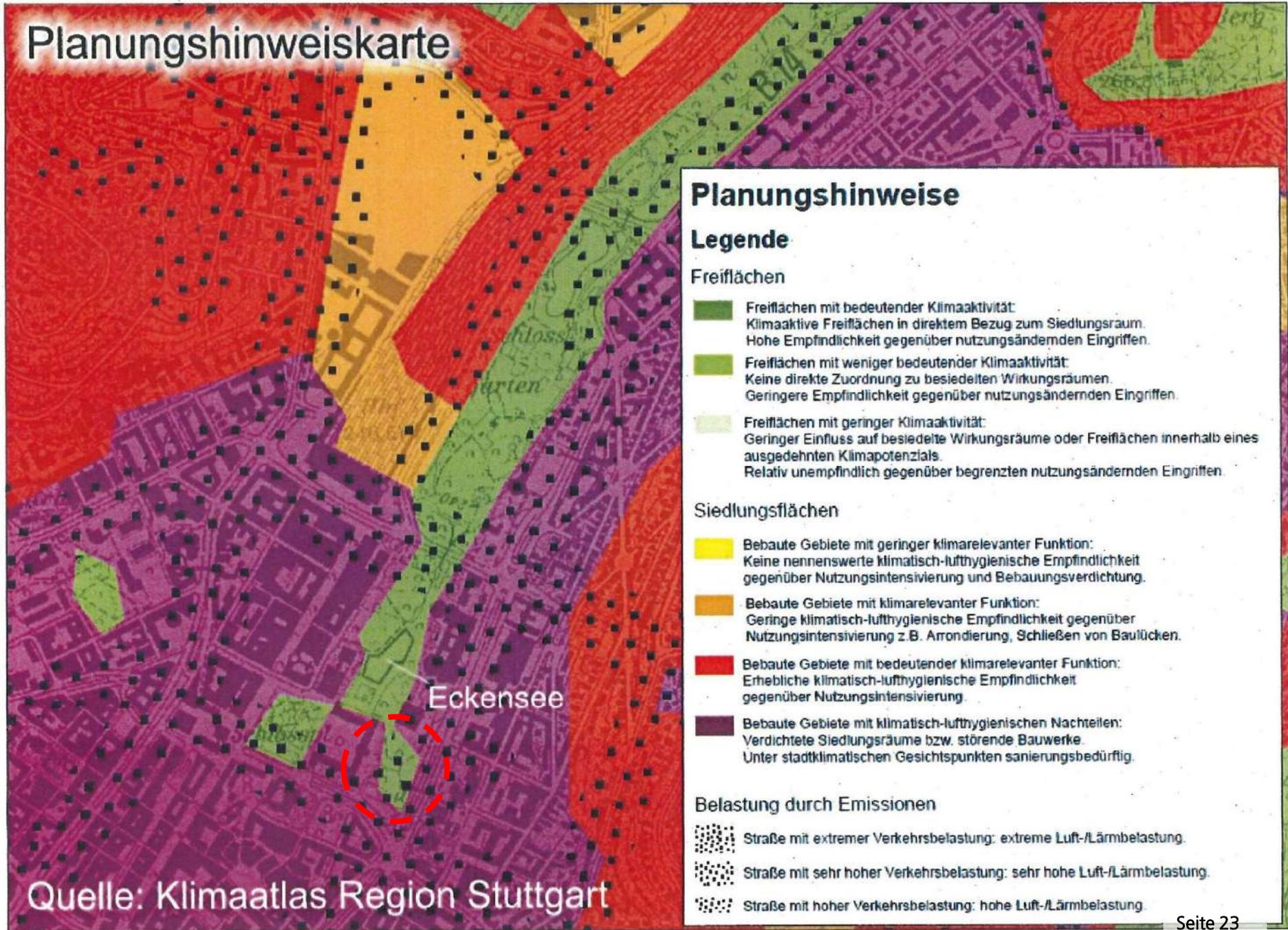
- Unmittelbare Nähe zur Oper
- Gute Sichtbarkeit

Einschränkungen:

- Akademiegarten Teil
denkmalgeschützter Gesamtanlage
- Klimatologisch wichtig Fläche
- Großer Eingriff in den Schlossgarten mit Baumbestand

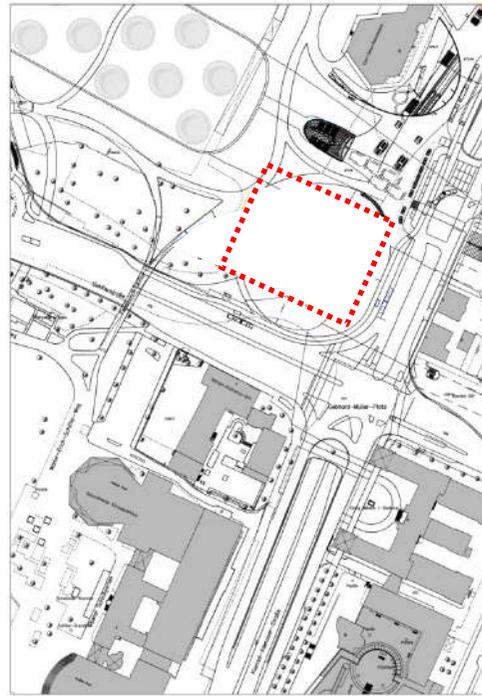
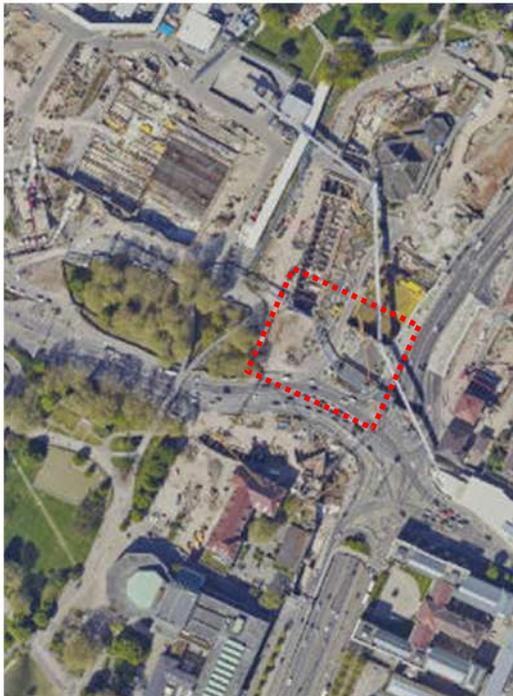


Planungshinweiskarte



Stuttgart – Mitte | Ecke Willy-Brandt-Straße / Schillerstraße

Eigentum	überwiegend Land BW , Teilbereiche an der W.-Brandt-Str. im Eigentum LHS	+
Größe	footprint passt nicht	-
Planungsrecht	Teil des Mittleren Schlossgartens: Außenbereich. Bplan 27/1969, Grünanlage / Verkehrsfläche, Teil von Planfeststellung S21, FNP: Gemeinbedarfsfläche, Grünfläche	-
Derzeitige Nutzung	Parkanlage, Baufeld S21	-
Bisherige Planungen	Grünfläche	-
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	gut, Innenstadtlage	+
Bauliche Rahmenbedingungen	benachbartes Juchtenkäferhabitat, Unterbauung durch Stadtbahntunnel, Andienung Nesenbachdüker d.h. sehr schwierige Gründung, Denkmalschutz Schlossgartenanlage, Unterbauung sehr aufwändig und kostenintensiv, unterschiedliche Bauabschnitte	-
Zeitliche Verfügbarkeit:	erst nach Fertigstellung S 21 verfügbar - frühestens ab Ende 2025	-



Chancen:

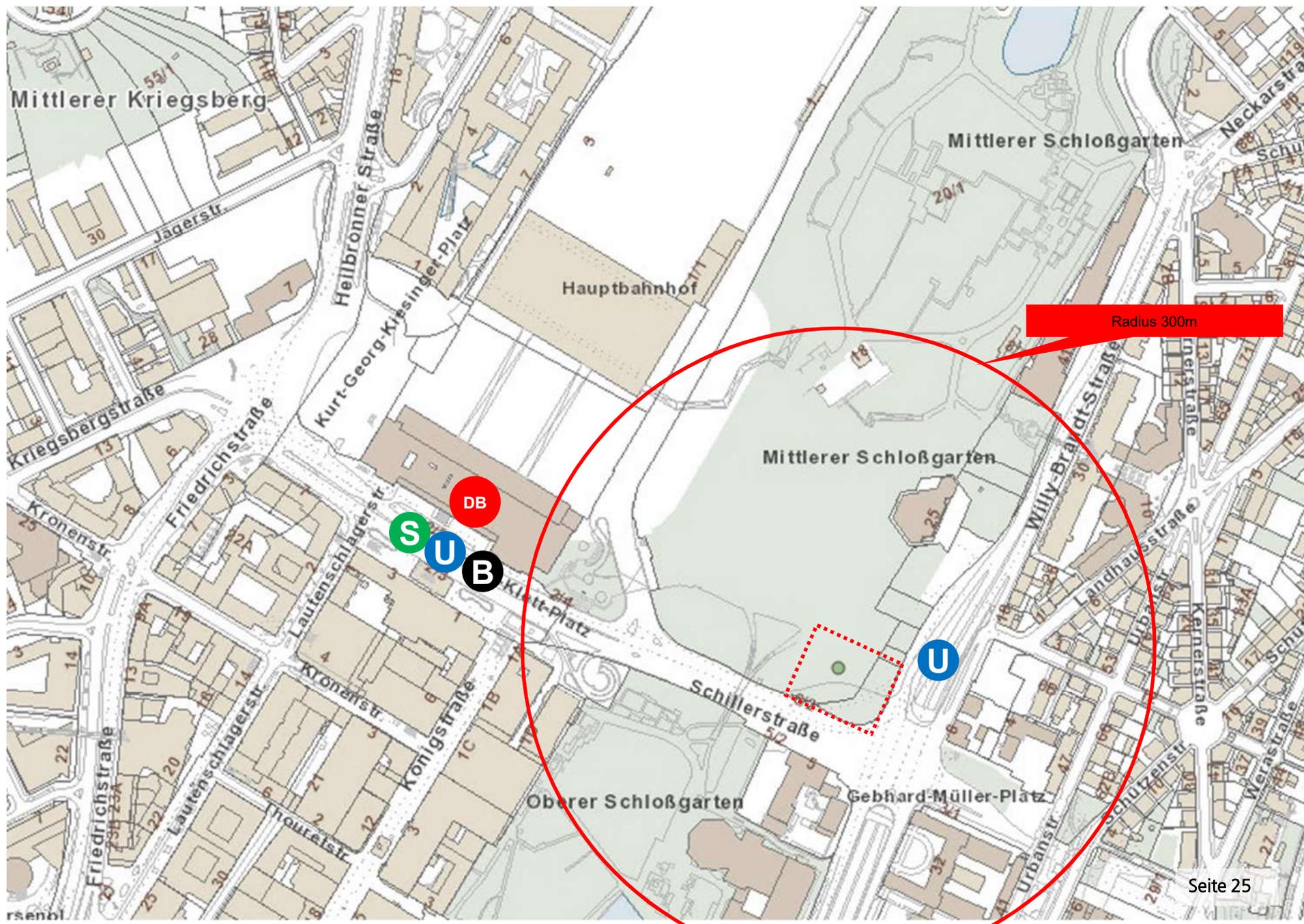
→ Innenstadtlage

Einschränkungen:

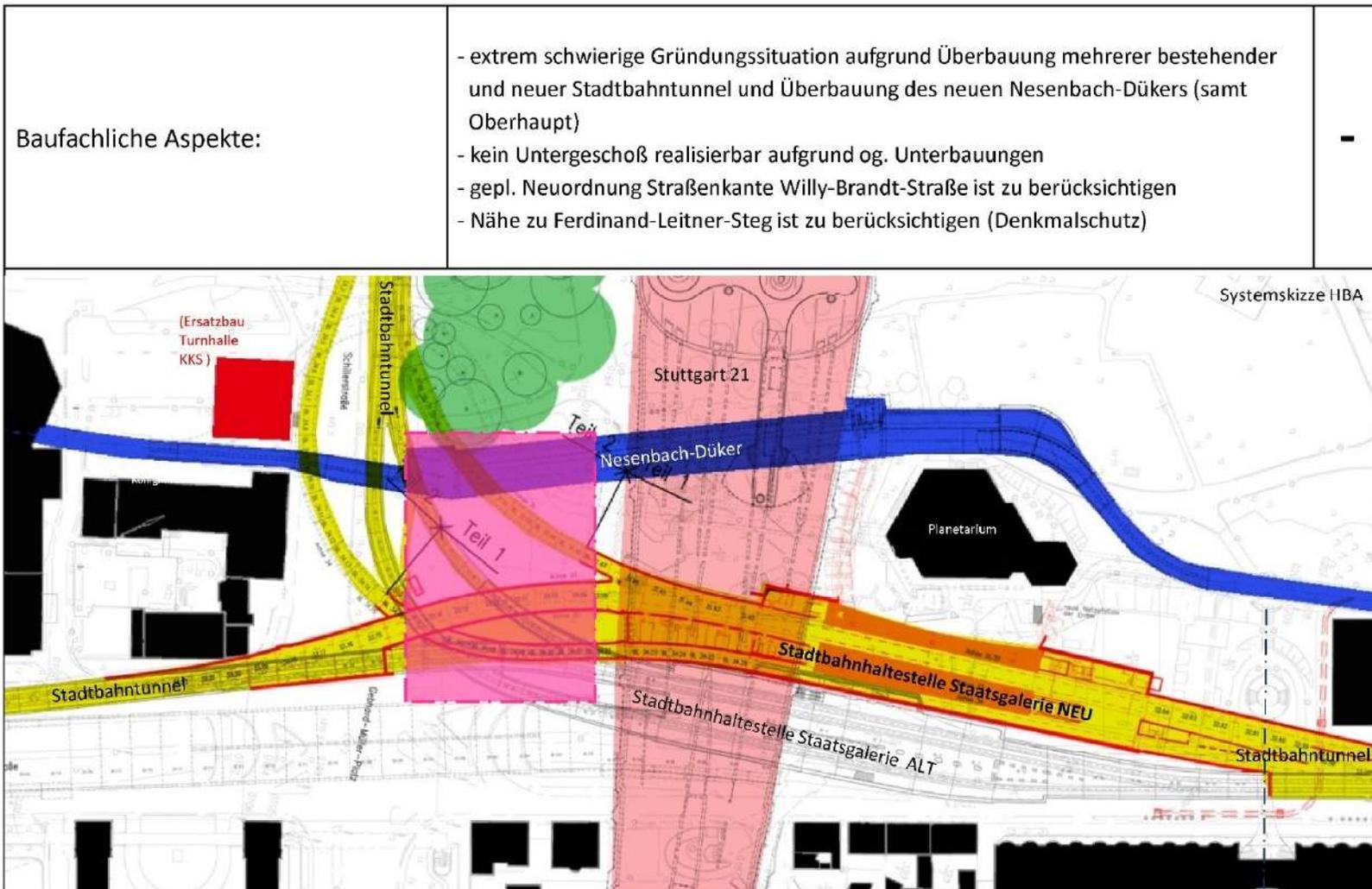
→ Untergrund, UG nicht möglich

→ Stadtbahntunnel

→ Abhängigkeit von S21 Fertigstellung

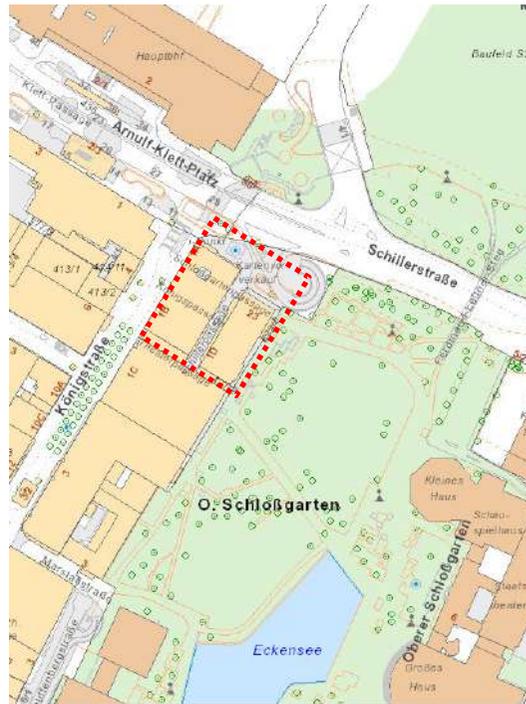


Stuttgart – Mitte | Ecke Willy-Brandt-Straße / Schillerstraße



Stuttgart – Mitte | Königstraße 1-3

Eigentum	LBBW Immobilien	-
Größe	footprint passt nicht	-
Planungsrecht	Bplan: 1969/09 – neues Planrecht angedacht; FNP: gemischte Baufläche	o
Derzeitige Nutzung	Büro und Einzelhandel, Hotel	-
Bisherige Planungen	Eigentümer plant Neuordnung	-
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	gut, Hauptbahnhof, Königstraße	+
Bauliche Rahmenbedingungen	Abriss Bestandsgebäude, Ersatz bisherige Nutzungen, sehr hohe Grundstückskosten	-
Zeitliche Verfügbarkeit	frühestens 2023	-



Chancen:

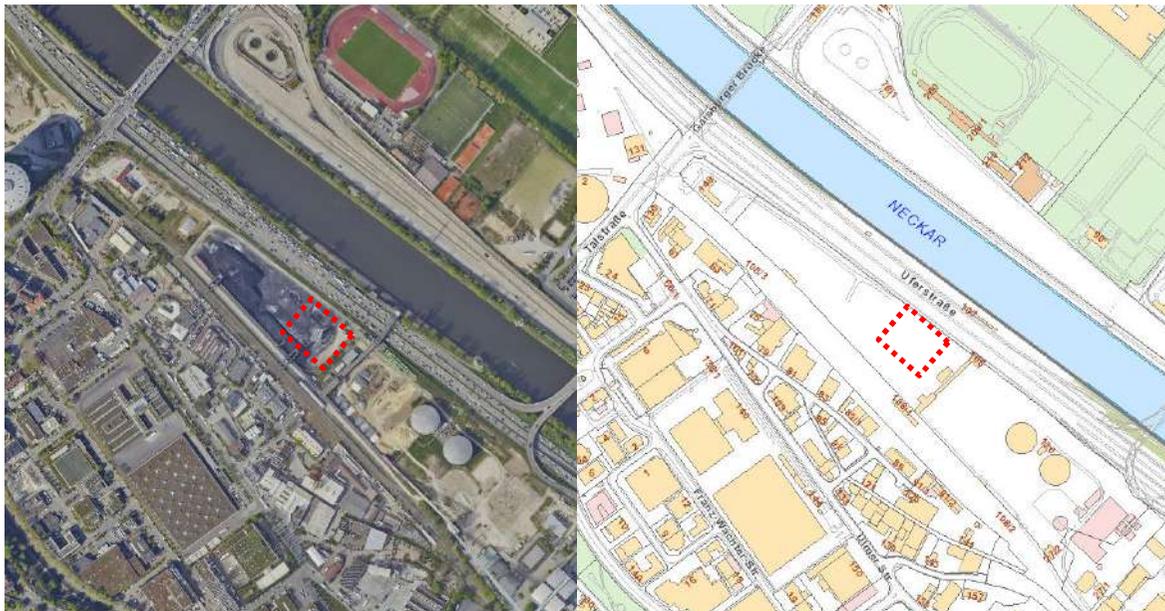
- Unmittelbare Nähe zur Oper
- Zentrale Lage

Einschränkungen:

- Privater Eigentümer
- Sehr hohe Grundstückskosten

Stuttgart – Ost | Kohlelager EnBW

Eigentum	NWS Grundstücksmanagement GmbH & Co KG	-
Größe	footprint passt	+
Planungsrecht	Außenbereich	-
Derzeitige Nutzung	EnBW Kraftwerke	-
Bisherige Planungen	Neuordnung des gesamten Areals	+
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	schlecht, städtebauliche Randlage	-
Bauliche Rahmenbedingungen	Industriegebiet, Kohlelager, Abstimmung mit zukünftiger Planung, Altlastenverdacht	-
Zeitliche Verfügbarkeit	erst nach Rückbau Kohlelager verfügbar, Altlastenbeseitigung, Erschließung	-

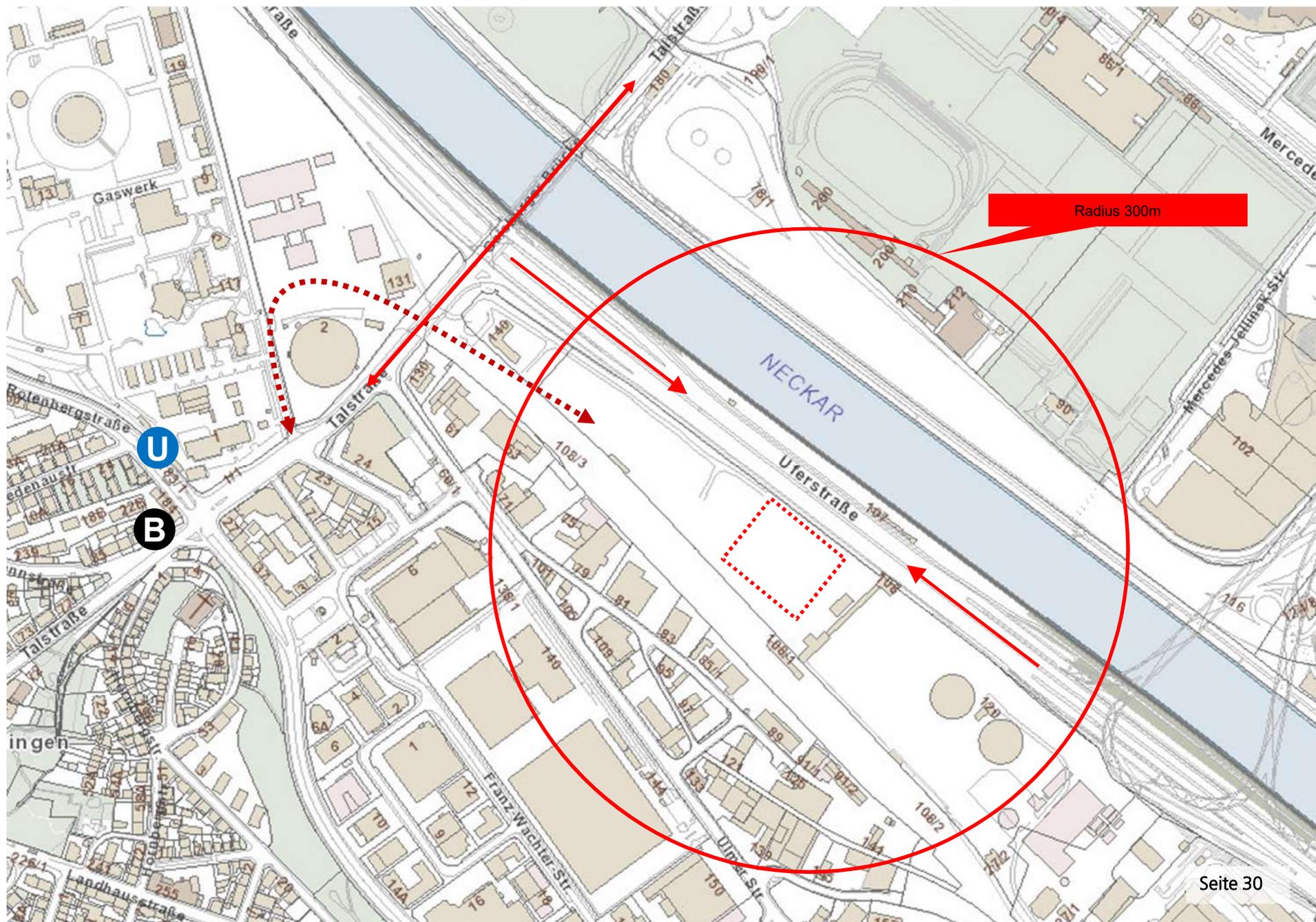


Chancen:

- Baustein für neue Entwicklung
- Genügend Fläche

Einschränkungen:

- Kein städtisches Eigentum
- Städtebauliche Insellage, bisher keine Erschließung
- Altlastenverdacht



Leinfelden-Echterdingen | Landesmesse

Eigentum	Pro NM (Stadt, Land)	+
Größe	footprint passt	+
Planungsrecht	Messenutzung, Planfeststellung	+
Derzeitige Nutzung	Messeparkplatz, Freifläche	+
Bisherige Planungen	Erweiterung Messe mit Halle 11	0
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	gut, neuer Halt U6 ab Ende 2021, Parkplätze Messe, Landesmesse, Flughafen	+
Bauliche Rahmenbedingungen	große Halle, Neubau Halle 11 und Neubau Kongresszentrum geplant	+
Zeitliche Verfügbarkeit:	sofort	+

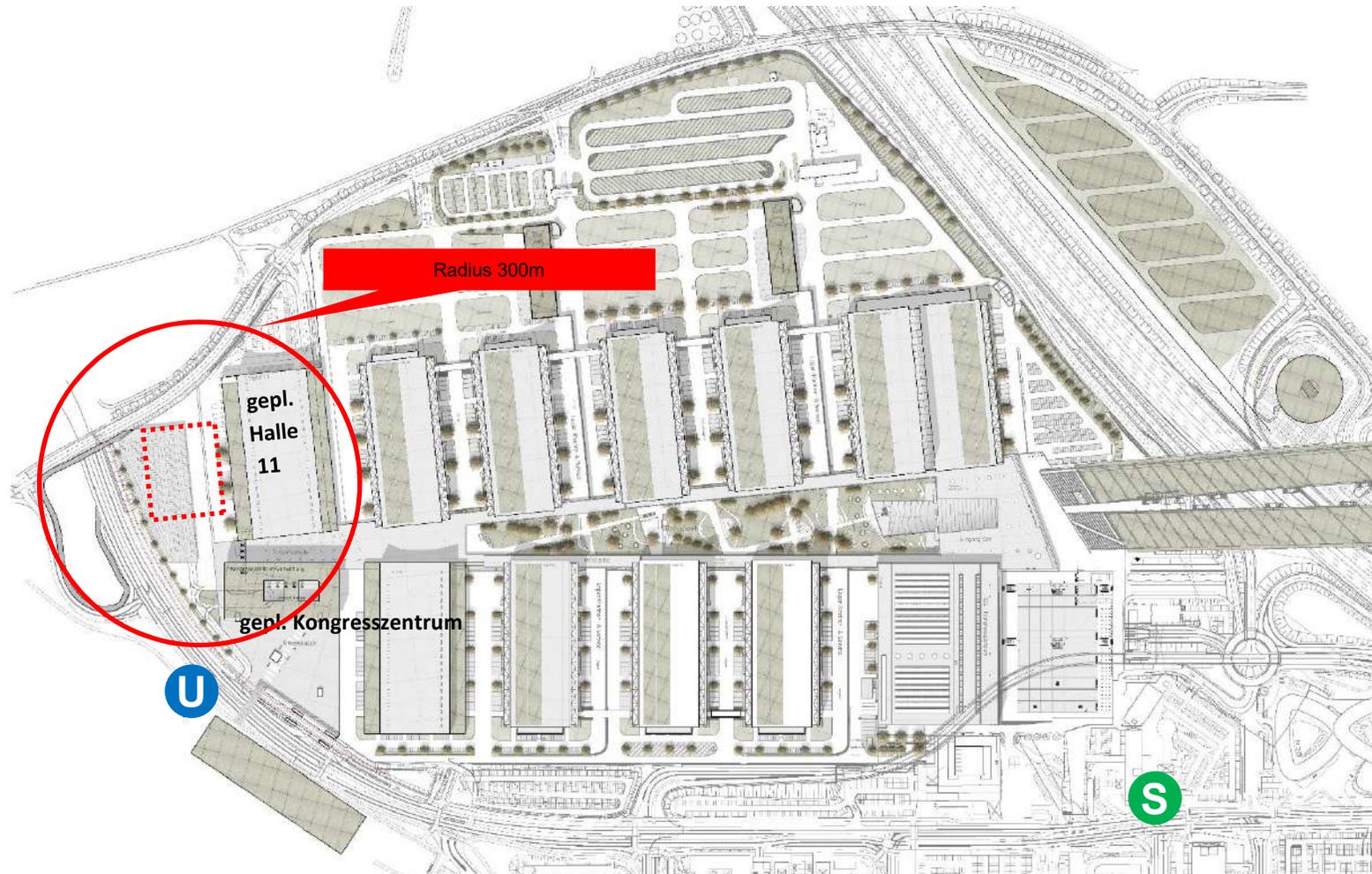


Chancen:

- Sofort verfügbar
- Gute Erreichbarkeit, Infrastruktur
- Hohe Flexibilität, Nachnutzung wirtschaftlich gegeben

Einschränkung:

- Keine Innenstadtlage
- Verzögerung Ausbau Messe
- Große Entfernung zur Produktionsstätte



Stuttgart – Mitte | Baufeld A1.4

Eigentum	Deutsche Bahn Immobilien	-
Größe	footprint passt	+
Planungsrecht	FNP: gemischte Baufläche, Bplan: 2003/18 Kerngebiet	+
Derzeitige Nutzung	Baustelleneinrichtung SSB (Freimachung absehbar)	+
Bisherige Planungen	Verwertung durch Eigentümer	-
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	gut, Stadtbibliothek, Einkaufszentrum, Büros	+
Bauliche Rahmenbedingungen	Teilunterbauung Stadtbahntunnel, Höhenversatz Heilbronner Straße, hohe Grundstückskosten	o
Zeitliche Verfügbarkeit	Fläche kurz vor Verkauf	-

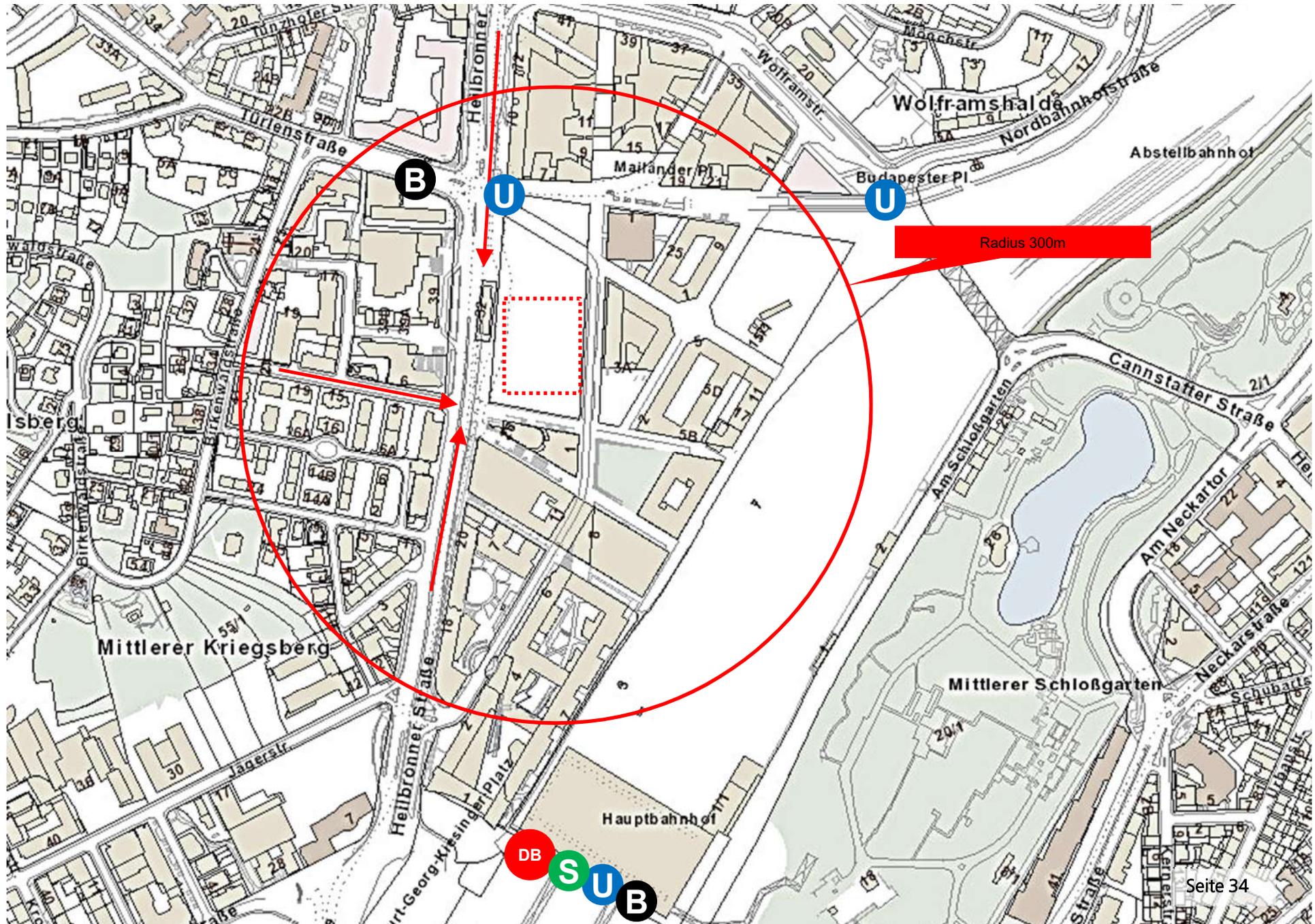


Chancen:

- Quartiersbelebung Europaviertel
- Ergänzung zu Stadtbibliothek
- große Flexibilität, da große Fläche

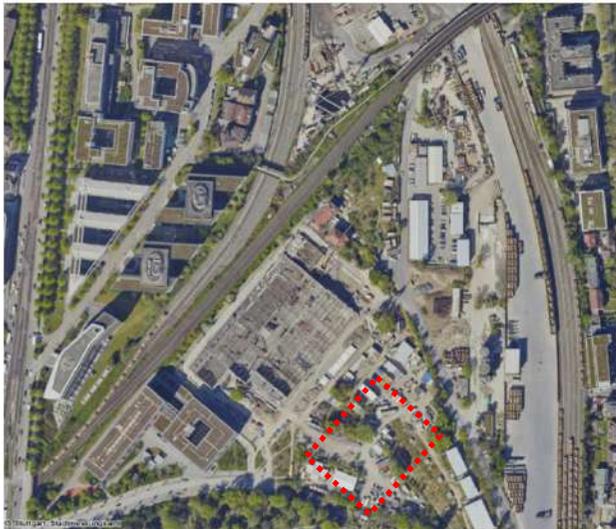
Einschränkungen:

- Hohe Grundstückskosten
- Kein städtisches oder Landeseigentum



Stuttgart – Nord | C1 an den Wagenhallen

Eigentum	LHS	+
Größe	footprint passt	+
Planungsrecht	FNP: gemischte Baufläche, Aufstellungsbeschluss 16.07.2002	+
Derzeitige Nutzung	Kulturbetrieb Wagenhallen, Grünflächen (Stadtacker, Kleingärtner)	+
Bisherige Planungen	neues Stadtquartier Rosenstein, Wettbewerb Rosenstein	+
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	gut, Wagenhallen, Nordbahnhofviertel	+
Bauliche Rahmenbedingungen	Einfügung in Wettbewerbsergebnis, Nordbahnhofviertel, IBA-Fläche	o
Zeitliche Verfügbarkeit	verfügbar	+

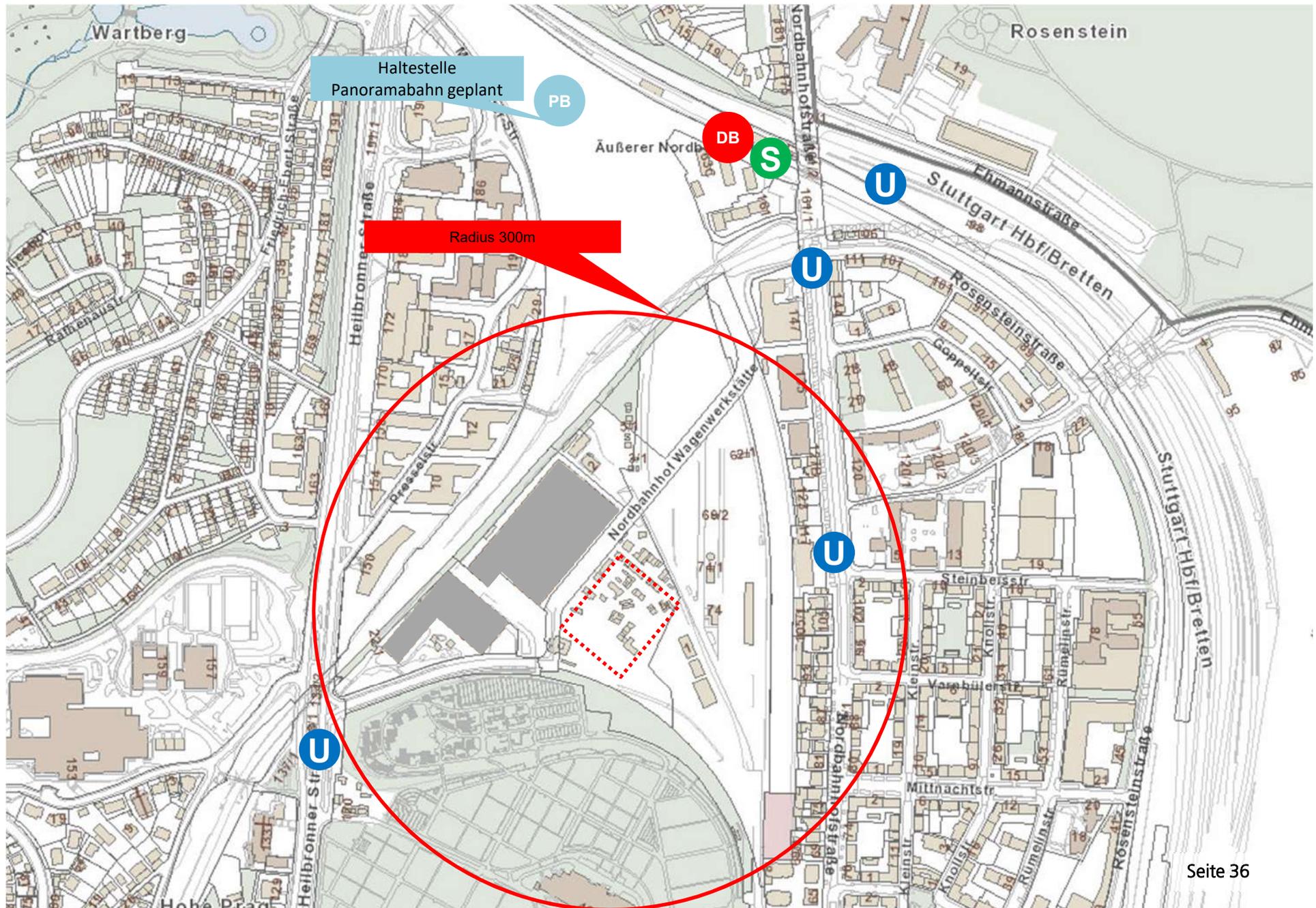


Chancen:

- Ergänzung zu den Wagenhallen
- Neuer Baustein im geplanten Rosensteinquartier
- Nachnutzung

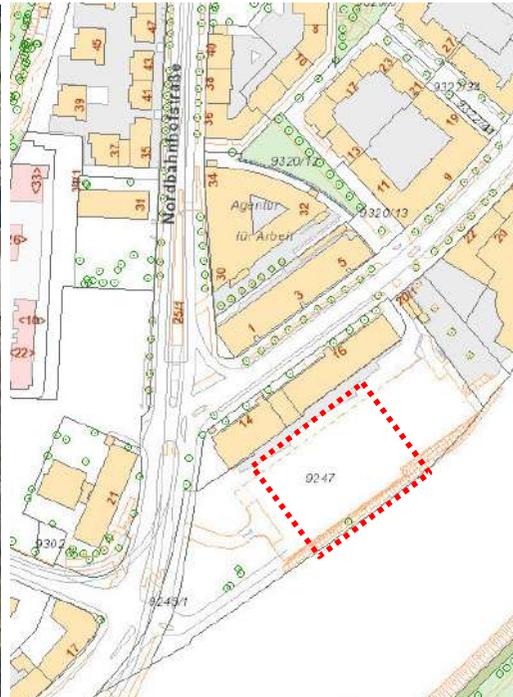
Einschränkungen:

- Baustellenzustände
- Park-/Stellplatzsituation muss gelöst werden



Stuttgart – Nord | Baublock A und B, Nordbahnhofviertel

Eigentum	ISARIA	-
Größe	footprint passt nicht	-
Planungsrecht	Außenbereich, neuer Bplan erforderlich	-
Derzeitige Nutzung	Parkplatz UFA-Palast	0
Bisherige Planungen	Entwicklung durch Eigentümer, Wohnungsbau	-
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	gut, städtebauliche Randlage, Baustelle S21 daneben	0
Bauliche Rahmenbedingung	Lärm durch Baustelle S21, Stellplatzbaulasten	-
Zeitliche Verfügbarkeit:	nach Verlagerung bisheriger Nutzung	0



Chancen:

→ Unbebautes Grundstück

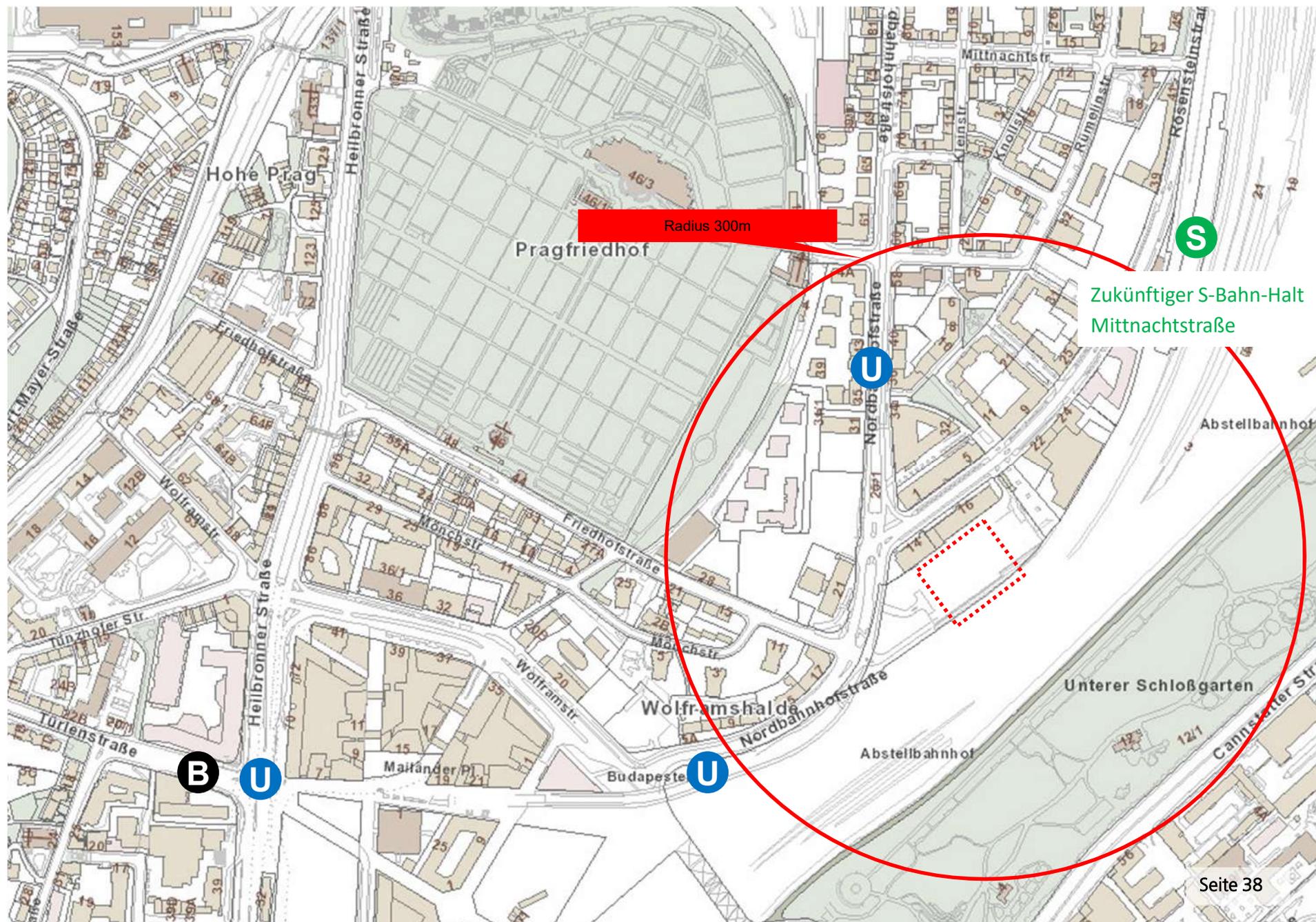
Einschränkungen:

→ Außenbereich § 35 BauGB

→ Baustellenzustände S21

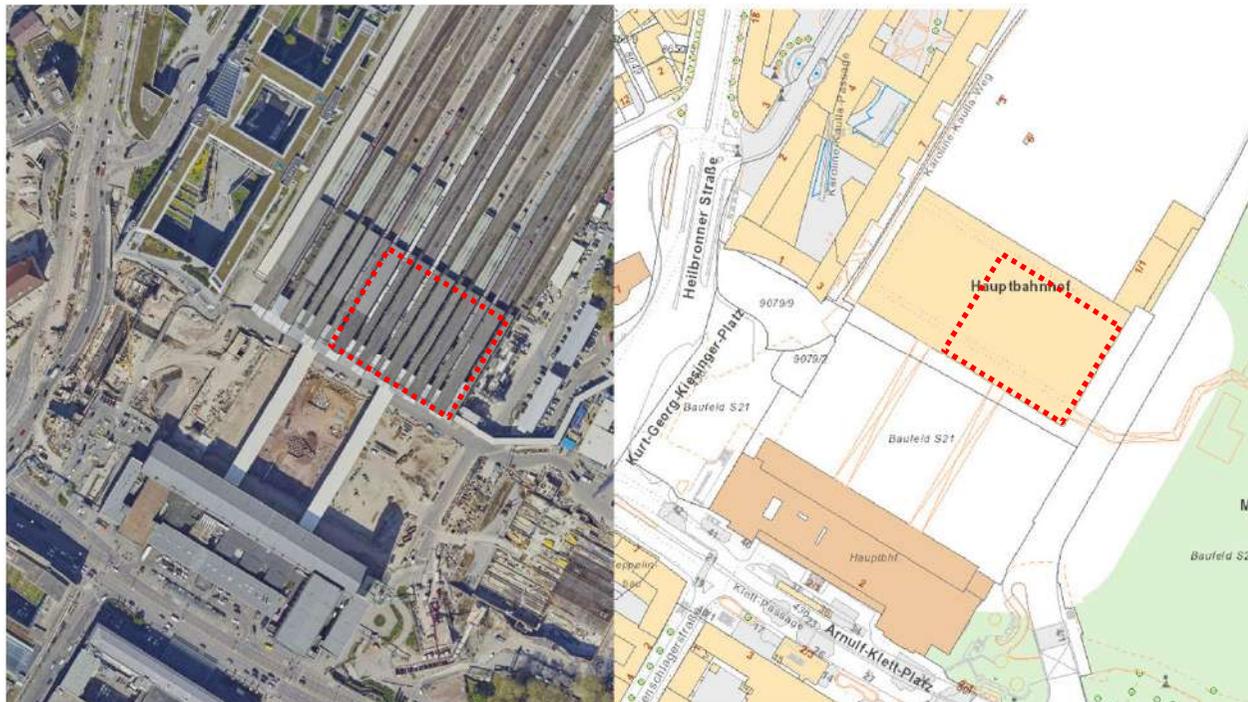
→ (Komplizierte) vorhandene Belegung mit/durch Stellplatzbaulasten

→ Keine eingebundene Lage



Stuttgart – Mitte | Baufeld A2 / A3

Eigentum	Landeshauptstadt Stuttgart	+
Größe	footprint passt	+
Planungsrecht	Planfeststellung S21, Aufstellungsbeschluss 16.07.2002	o
Derzeitige Nutzung	Hauptbahnhof Stuttgart, Bahnanlage	+
Bisherige Planungen	Städtebauliche Neuordnung, Wettbewerb Rosenstein	+
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	sehr gut, zentrale Lage, Hauptbahnhof	+
Bauliche Rahmenbedingungen	Rückbau Gleisanlagen, Einbindung planfestgestellte TG	o
Zeitliche Verfügbarkeit:	frei erst nach Rückbau der Gleisanlagen nach Fertigstellung S21 Ende 2025	-

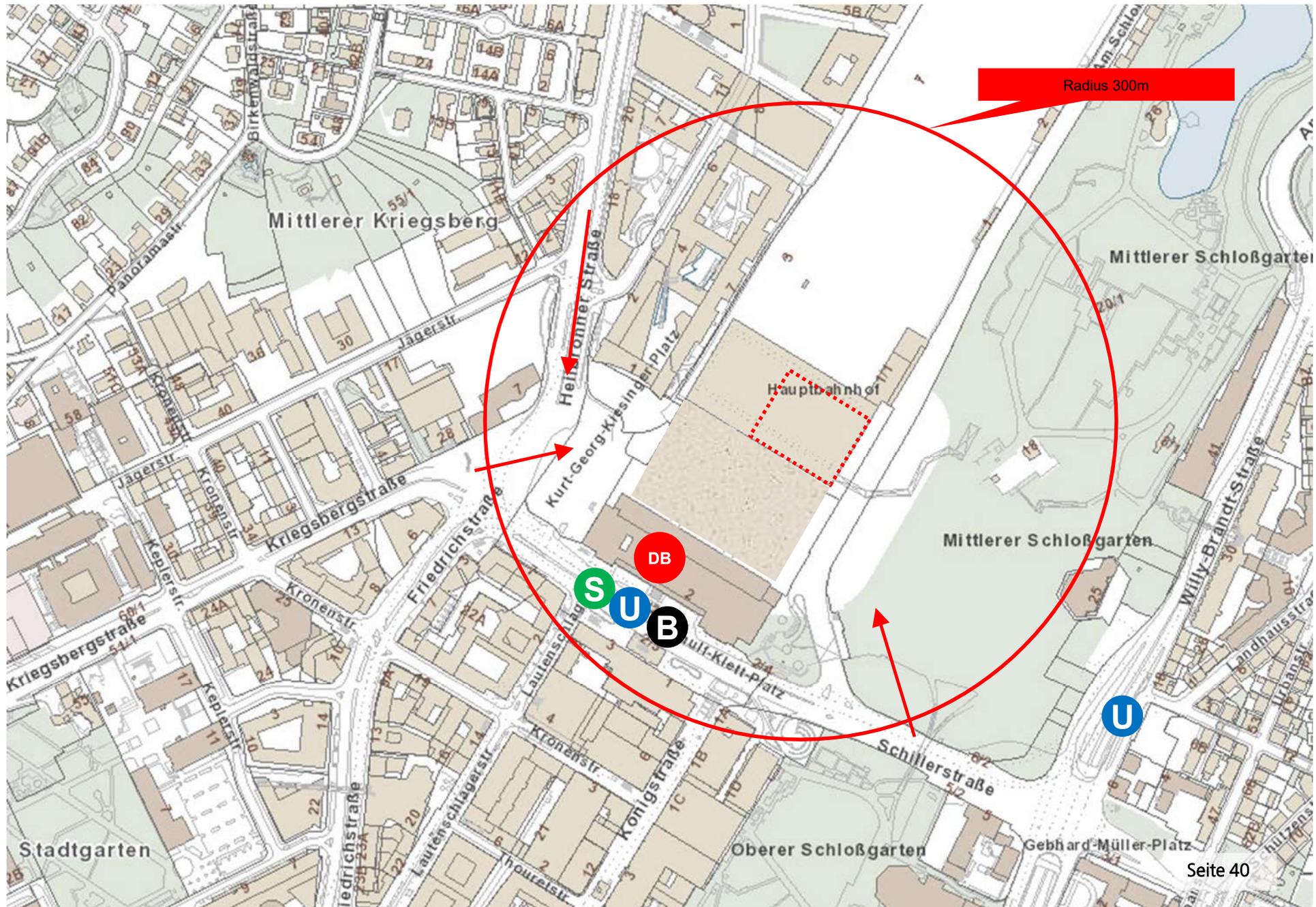


Chancen:

- sehr zentrale Lage
- städtebaulicher Auftakt für neues Quartier
- sehr gute Sichtbarkeit

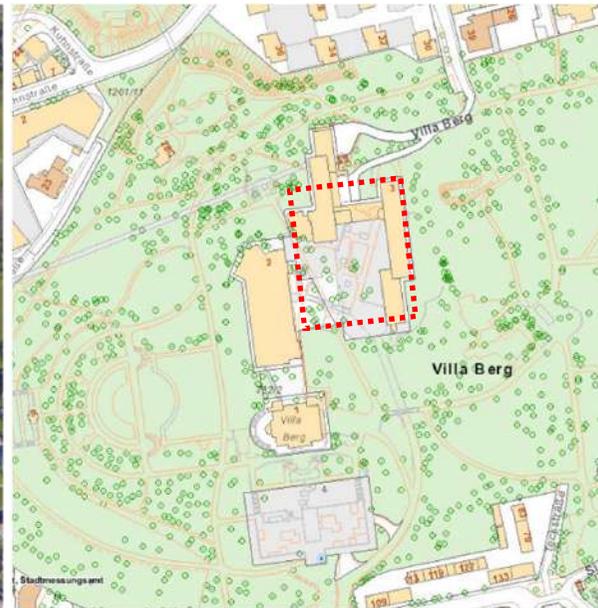
Einschränkungen:

- frei erst nach Rückbau Gleisanlagen S21
- neues Planungsrecht nötig
- UG mit TG planfestgestellt
- Interim verhindert Entwicklung



Stuttgart – Ost | Villa Berg, Fläche der Fernsehstudios

Eigentum/Verfügbarkeit	LHS	+
Größe	footprint passt, aber erschwerende Topographie	o
Planungsrecht	Bplan „Sondergebiet für Anlagen des Rundfunks, Radio- und Fernsehstudios, SWR“	o
Derzeitige Nutzung	ungenutzte Bestandsgebäude, Abriss in Vorbereitung	o
Bisherige Planung	Abriss, Parkerweiterung	-
Erreichbarkeit Publikum, städtebauliche Einbindung	gut, TG vorhanden, Villa Berg, SWR	+
Bauliche Rahmenbedingungen	Hanglage, im Park, Denkmalschutz	o
Zeitliche Verfügbarkeit:	ab 2020, nach Abriss Sendestudios	+

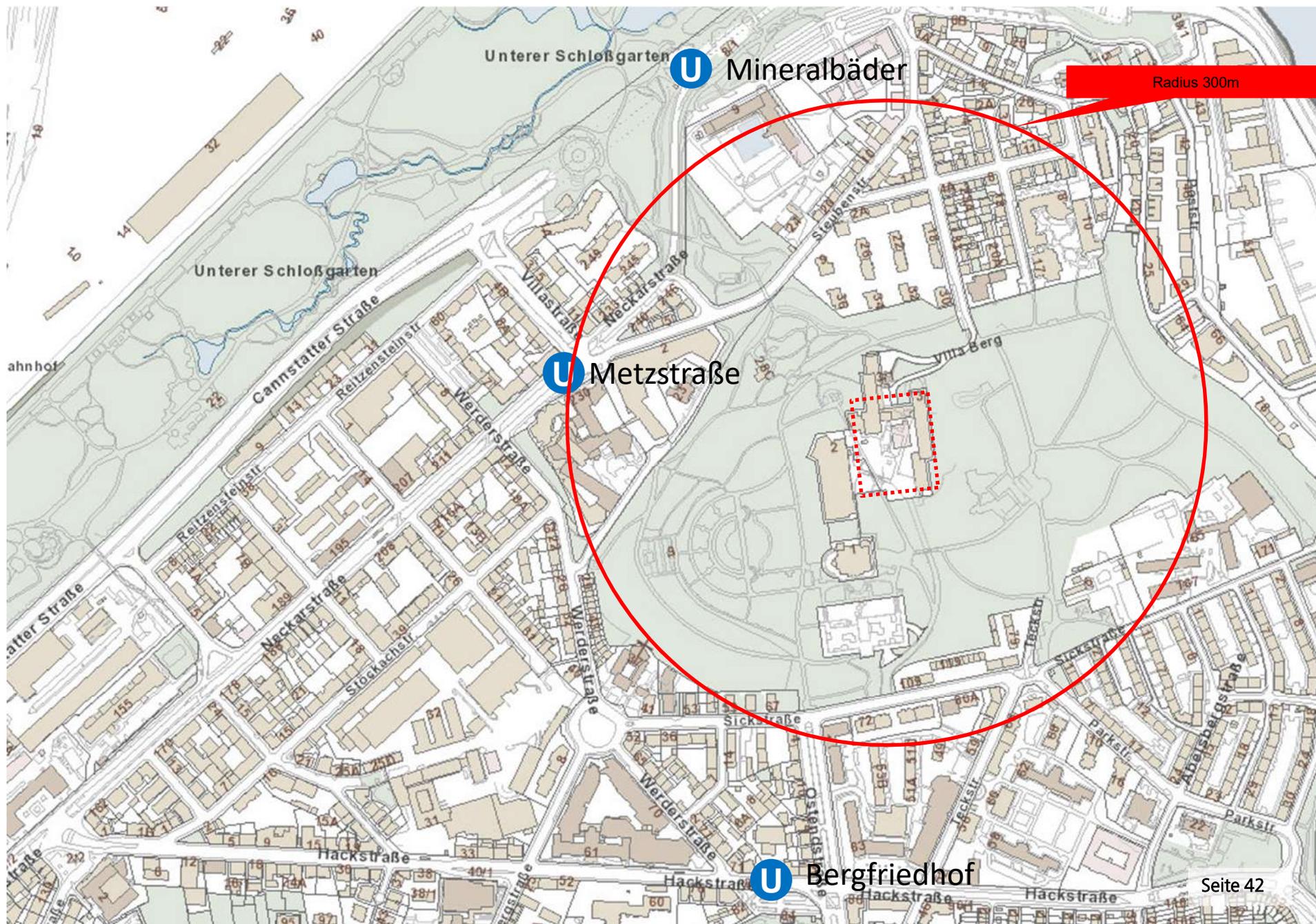


Chancen:

- Ergänzung des geplanten „Haus der Musik und mehr“ und Gutbrodhaus
- Anbindung an SWR

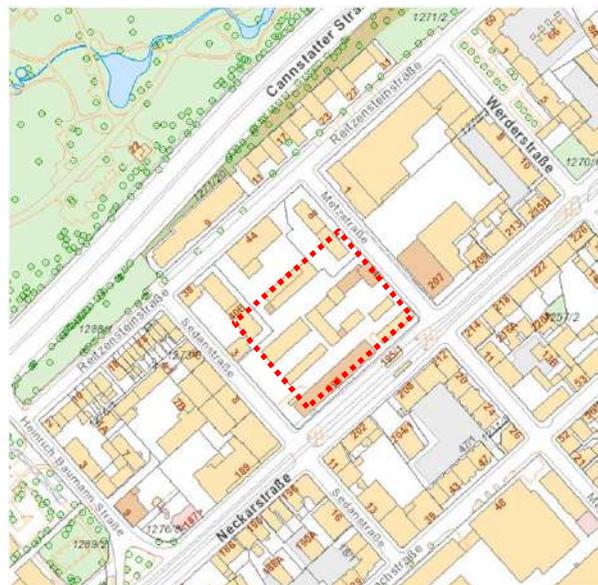
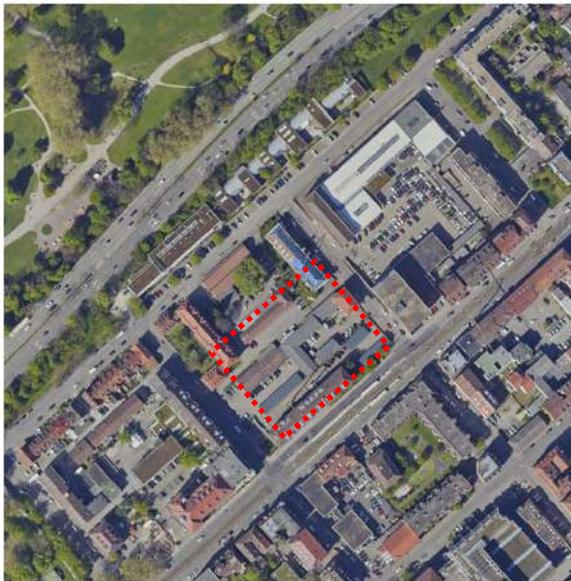
Einschränkungen:

- Kaufvertrag sieht Abriss vor
- Denkmalschutz Parkanlage, Villa, Funkstudio
- Geländesprung



Stuttgart – Ost | LPD Neckarstraße

Eigentum/Verfügbarkeit	Land BW (gesamter Block, insg. 3 Flurstücke)	+
Größe	footprint passt nicht	-
Planungsrecht	B-Plan: 1904_028: Baulinie von 1860 und Baustaffel 3	o
Derzeitige Nutzung	Landespolizeidirektion	-
Bisherige Planung	keine Verlagerung	o
Erreichbarkeit, städtebauliche Einbindung	gut, städtebauliche nicht zentral gelegen	+
Bauliche Rahmenbedingungen	Verlagerung Landespolizeidirektion notwendig, Abbruch Gebäude	-
Zeitliche Verfügbarkeit	zu klären, Abriss notwendig	-



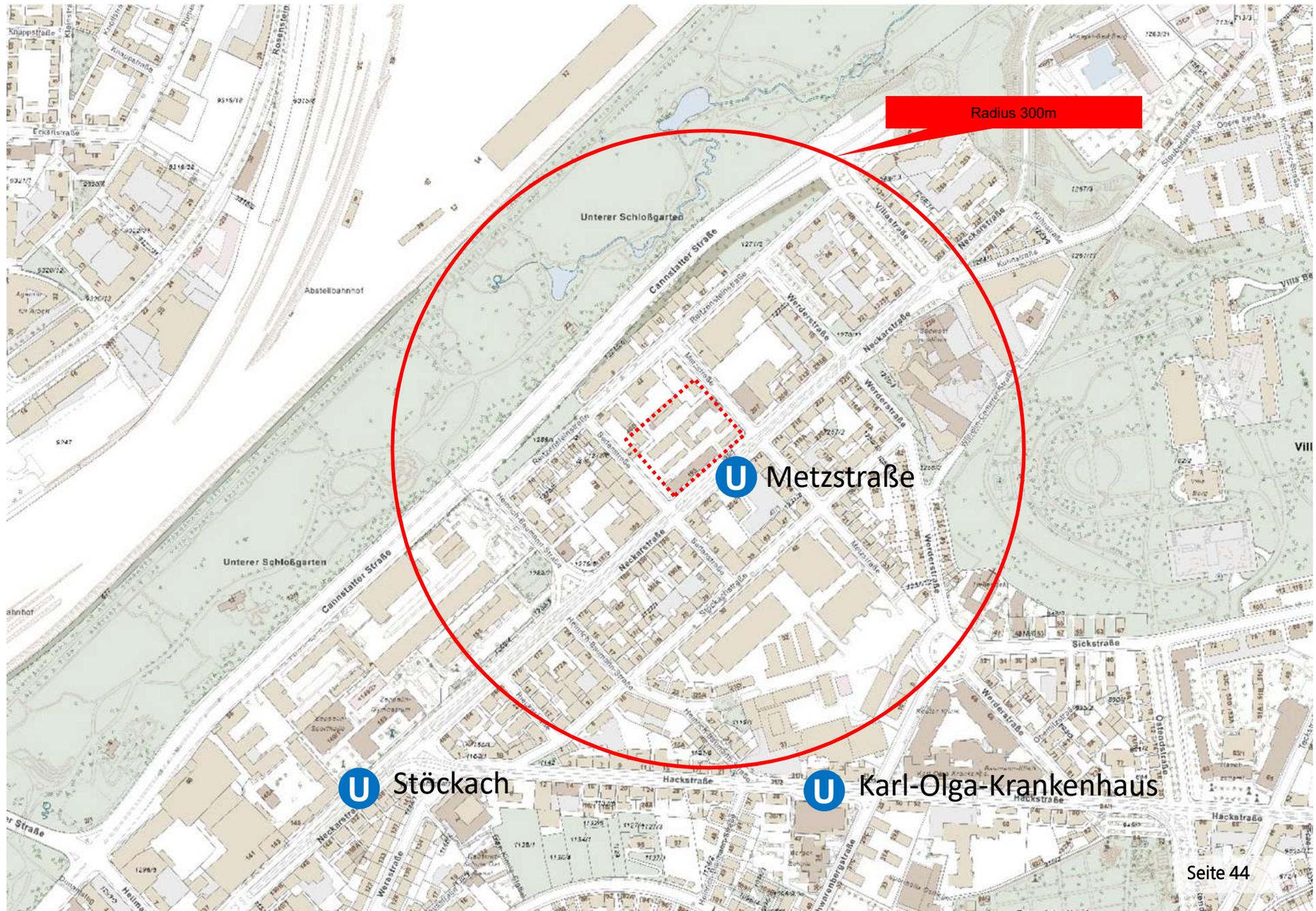
Chancen:

→ Neuordnung des Blockes, vielfältige Nachnutzungen denkbar

Einschränkungen:

→ Landespolizeidirektion muss verlegt werden

→ Keine zentrale Lage



Ergebnis Herleitung Standortprüfung für Interim

Ranking
Landesmesse
Baufeld C1 (an den Wagenhallen)
Baufeld A2, A3
Rotebühlbau Innenhof
Holzgartenstraße 15
Villa Berg (Fernsehstudios)
Baufeld A 1.4
Berliner Platz
Züblinareal
Akademiegarten
LPD, Neckarstraße
Holzgartenstraße/Platz der Dt. Einheit
Rothmannblock (Duale Hochschule)
Willy-Brandt-Straße/Schillerstraße
Kohlelager EnBW
Königstraße 1-3
Baublock A und B, Nordbahnhofviertel



Mögliche Standorte
Landesmesse
Baufeld C1 (an den Wagenhallen)
Baufeld A2, A3
Rotebühlbau Innenhof
Holzgartenstraße 15
Villa Berg (Fernsehstudios)
Baufeld A 1.4
Kohlelager EnBW

Ausgeschiedene Standorte*
Berliner Platz
Züblinareal
Holzgartenstraße/Platz der Dt. Einheit
Rothmannblock (Duale Hochschule)
Akademiegarten
Willy-Brandt-Straße/Schillerstraße
Königstraße 1-3
Baublock A und B, Nordbahnhofviertel
LPD, Neckarstraße

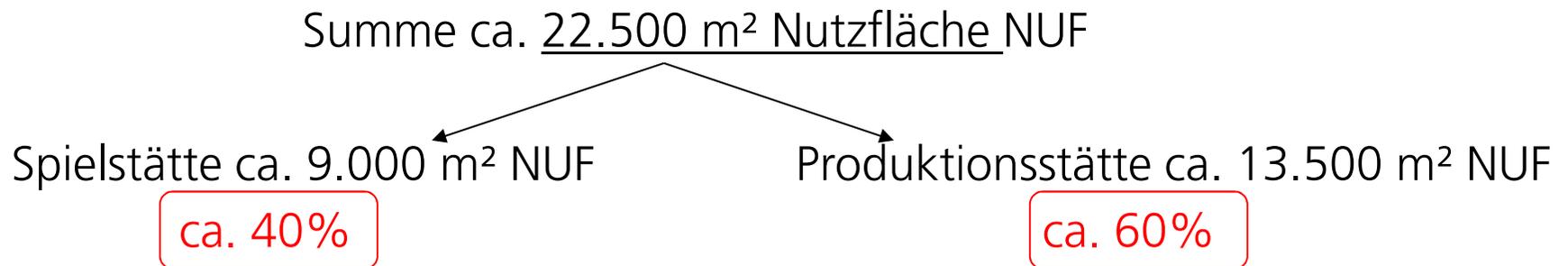
* Footprint passt nicht

Ergebnis Herleitung Standortprüfung



4. Flächenbedarfe – Vertiefung

- Operninterim an einem Standort
 - ca. 19.800 m² Nutzfläche NUF (35.500 bis 37.700 m² Bruttofläche)
(Quelle: Gutachten Walter Kottke)
- Trennung von Spiel und Produktionsstätte
 - In der Summe ca. 10 bis 15% Mehrfläche, da einige Nutzungen an beiden Standorten vorgehalten werden müssen:



Aufteilung durch Hochbauamt LHS, davon Saal / Bühne / Foyer = ca. 3.200 m².

5. Lösungsansätze für ein Operninterim

5.0. Grundlagen

- Entwicklung einer modularen Interimsspielstätte
- Produktionsstätte im Paketpostamt (ohne UG)

5.1. Lösungsansatz 1

- Spielstätte als Modulbau
- Produktionsstätte im Paketpostamt

Standortteilung

5.2. Lösungsansatz 2

- Spielstätte in Teilen als Modulbau und teilweise als dauerhaftes Gebäude mit Folgenutzung
- Produktionsstätte im Paketpostamt

Standortteilung

5.3. Lösungsansatz 3

- Spiel- und Produktionsstätte als Modulbau und teilweise als dauerhaftes Gebäude mit Folgenutzung

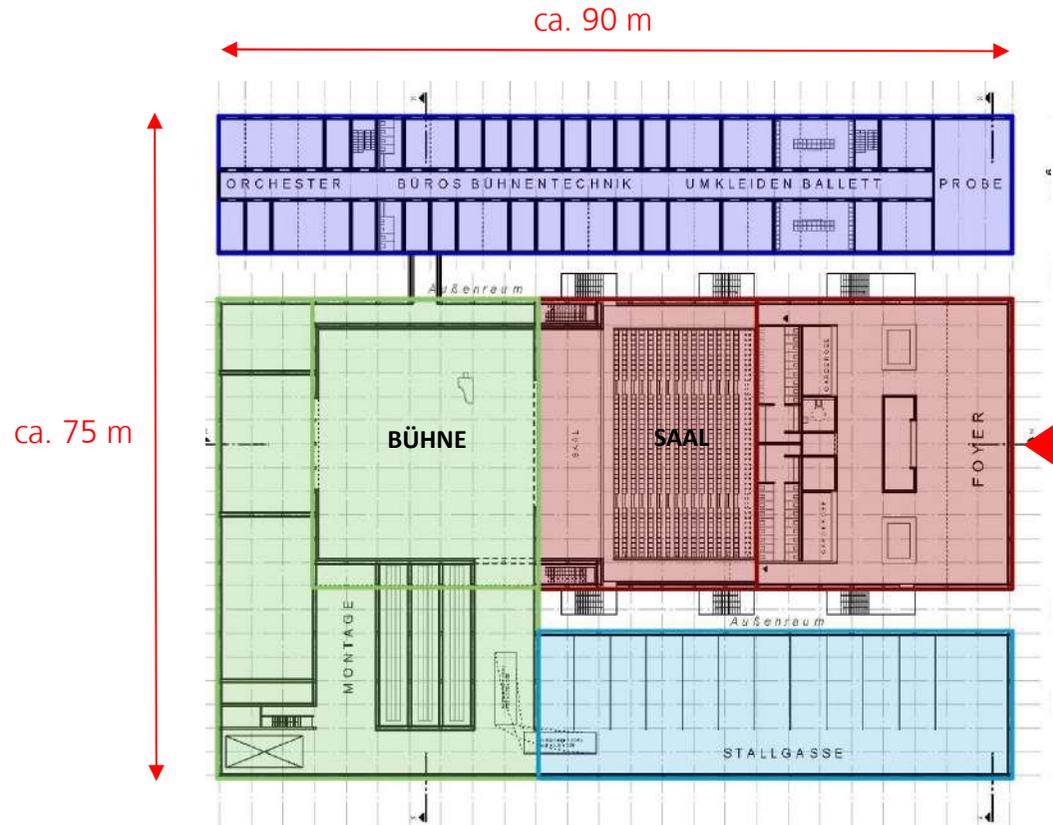
ein Gesamtstandort

5.4. Vergleichende Grobkostenbetrachtung

5.0. Grundlagen

- Entwicklung einer modularen Interimsspielstätte
- Produktionsstätte im Paketpostamt (ohne UG)

Entwicklung einer modularer Spielstätte | Grundrisskizze (Abmessung ca. 75m x 90m)



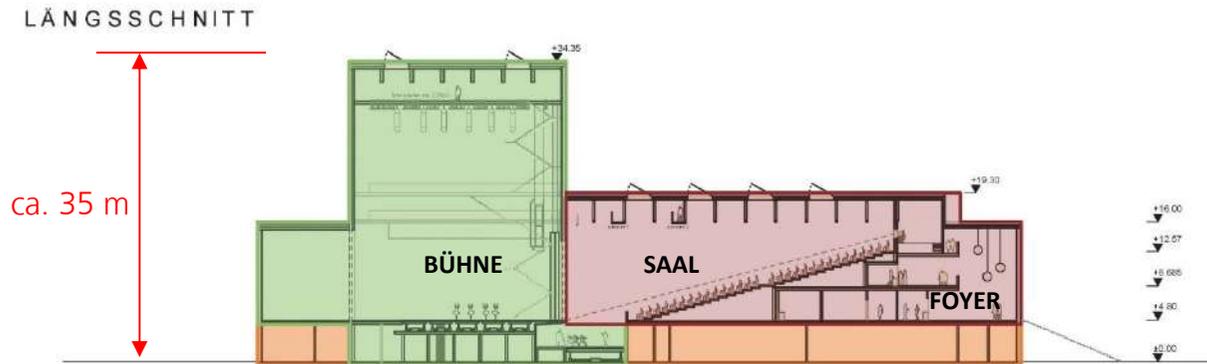
beispielhafte Lösung

Gesamtflächen:
 NUF ca. 9.000 m²
 BGF ca. 13.500 m²

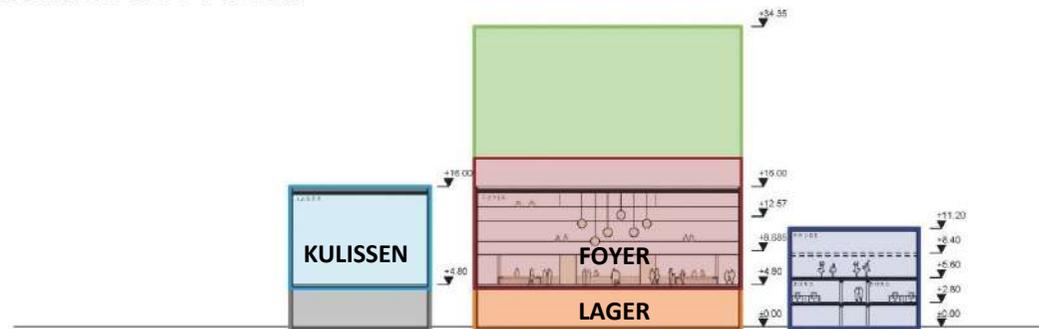
MODULE | FUNKTIONSEINHEITEN NACH NUTZUNG

■ Stallgasse	■ Verwaltung / Künstler	
■ Werksatt	■ Saal	Foyer
■ Lager	■ Unterbühne + Orchestergraben	Hinterbühne / Seitenbühne
	■ Bühne / Bühnenturm	

Entwicklung einer modularen Spielstätte | Schnittskizze (Höhe Bühnenturm ca. 35m)

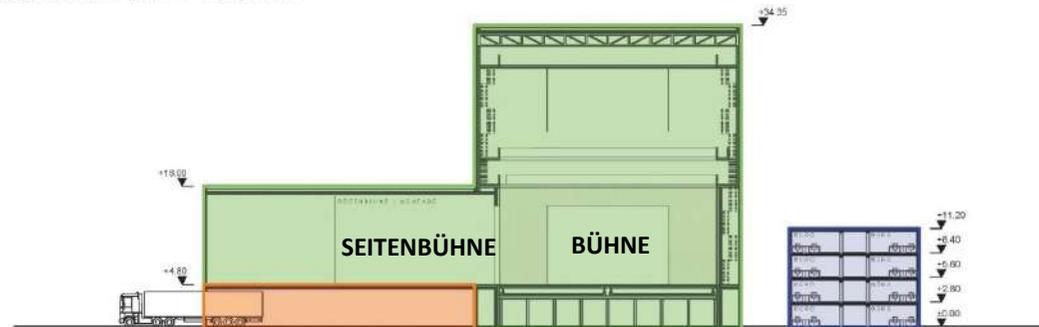


QUERSCHNITT FOYER

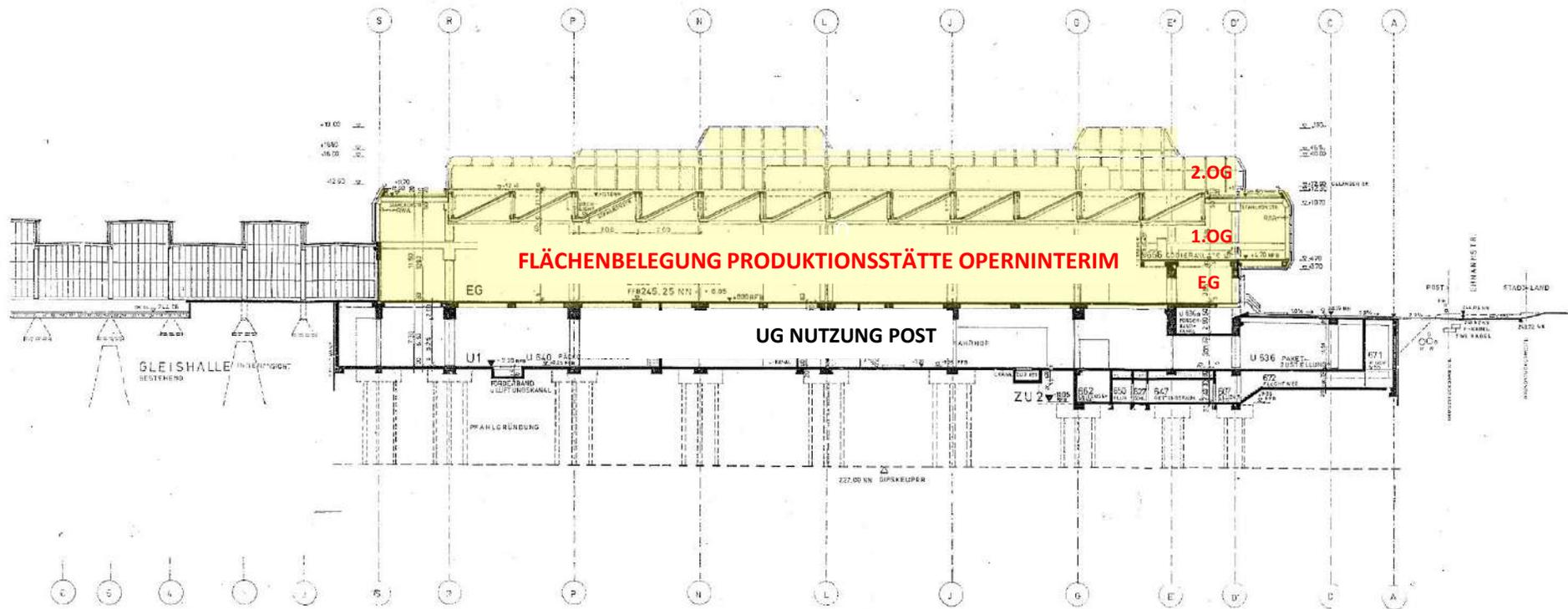


beispielhafte Lösung

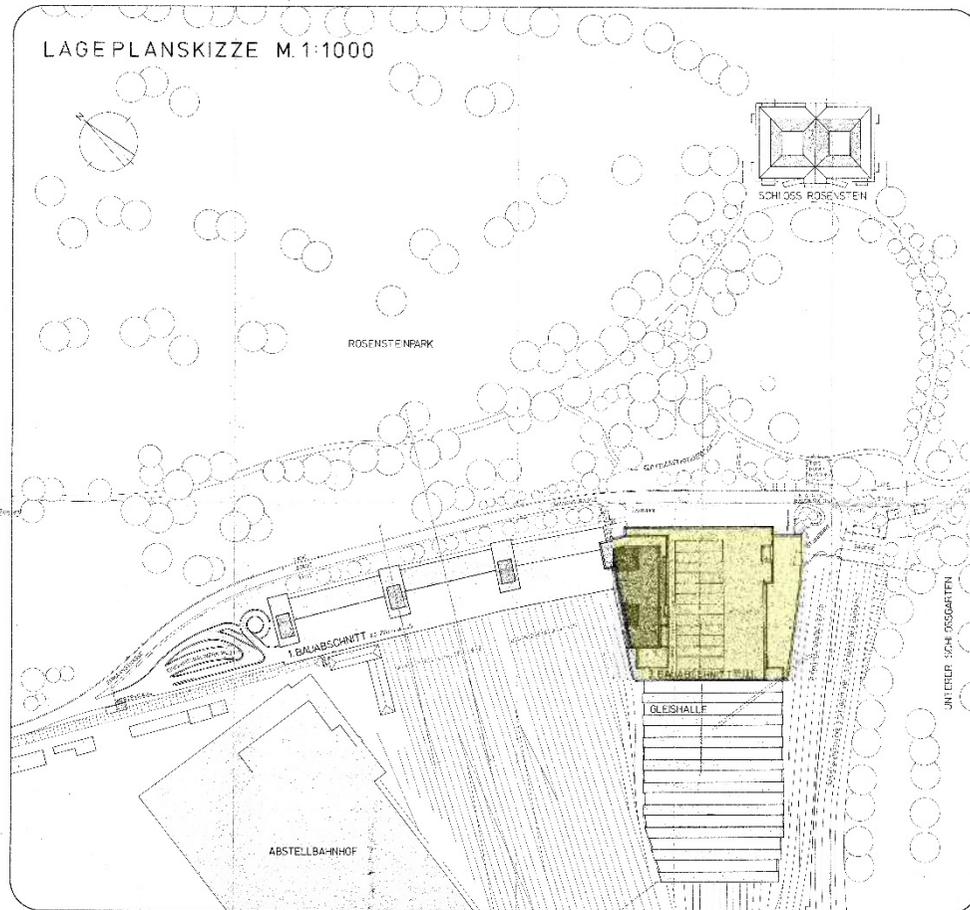
QUERSCHNITT BÜHNE



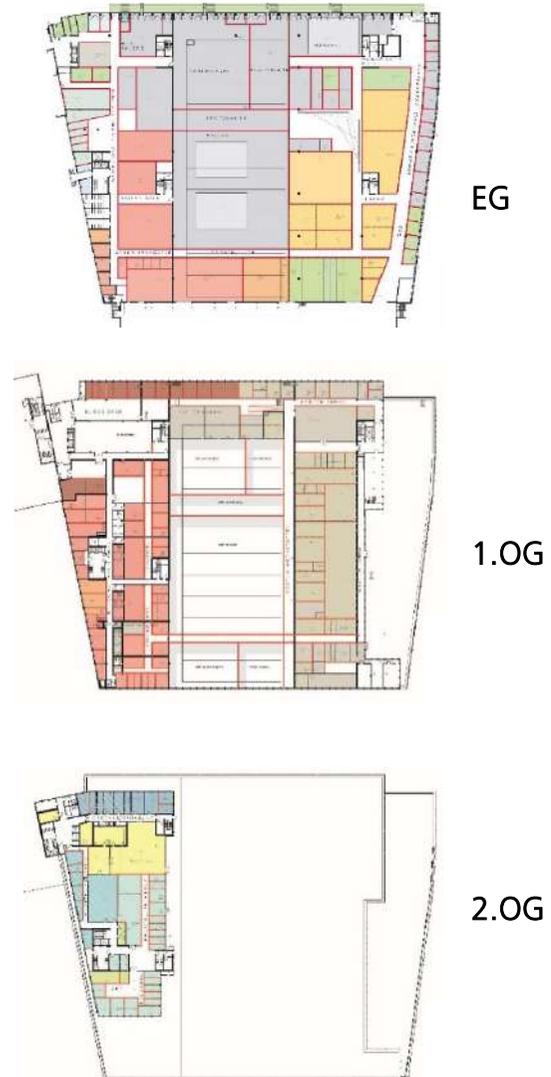
Flächennachweis Produktionsstätte am Beispiel Paketpostamt (ohne UG Post)



Flächennachweis Produktionsstätte am Beispiel Paketpostamt (ohne UG Post)



Gesamtflächen: NUF ca. 13.500 m² | BGF ca. 25.000 m²



5.1. Lösungsansatz 1

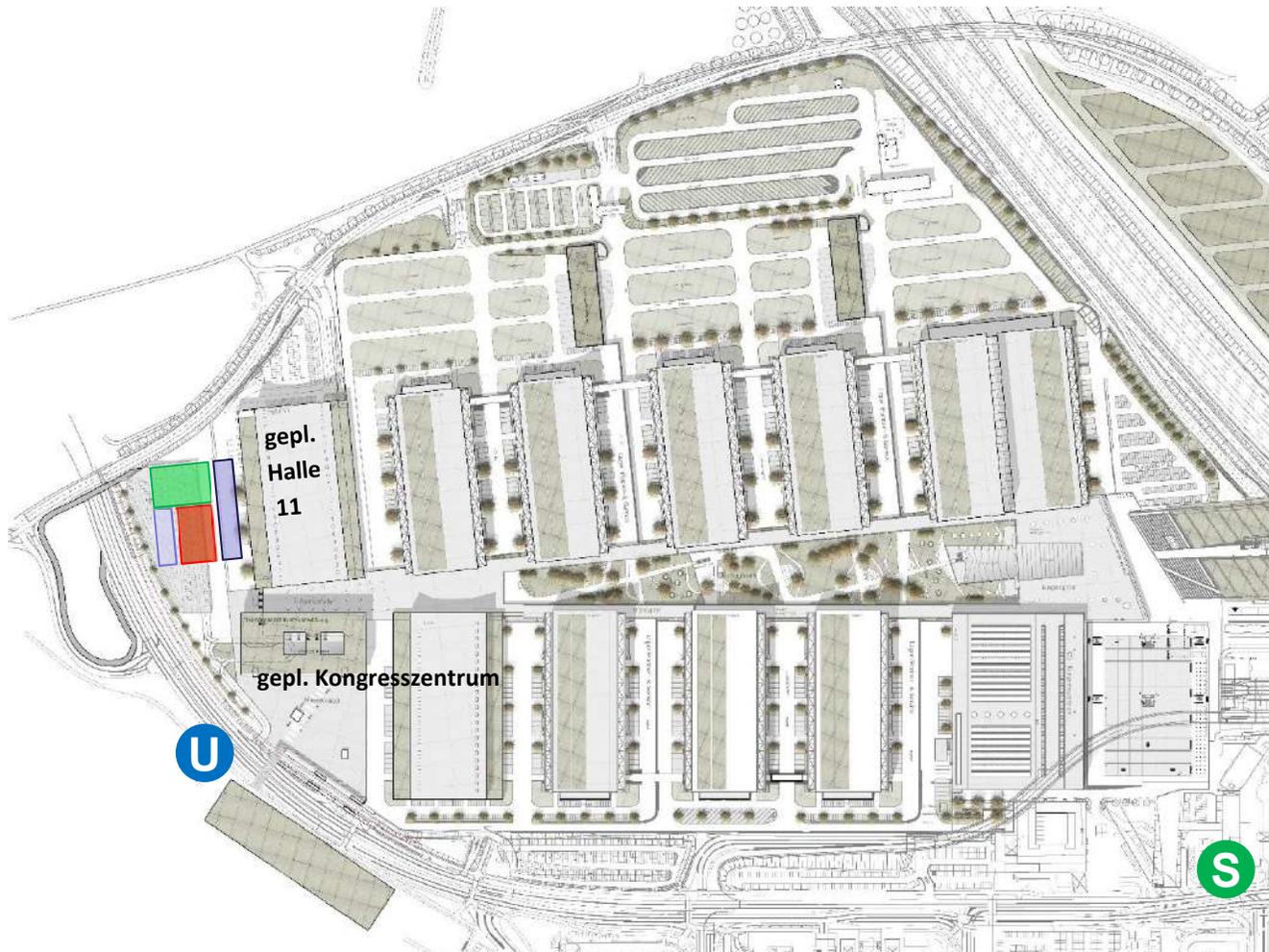
Standortteilung:

- Spielstätte als Modulbau
- Produktionsstätte im Paketpostamt

Vorschläge für Standorte:

- Landesmesse
- Baufeld C1 an den Wagenhallen

Landesmesse | Messehalle 11 & Kongresszentrum

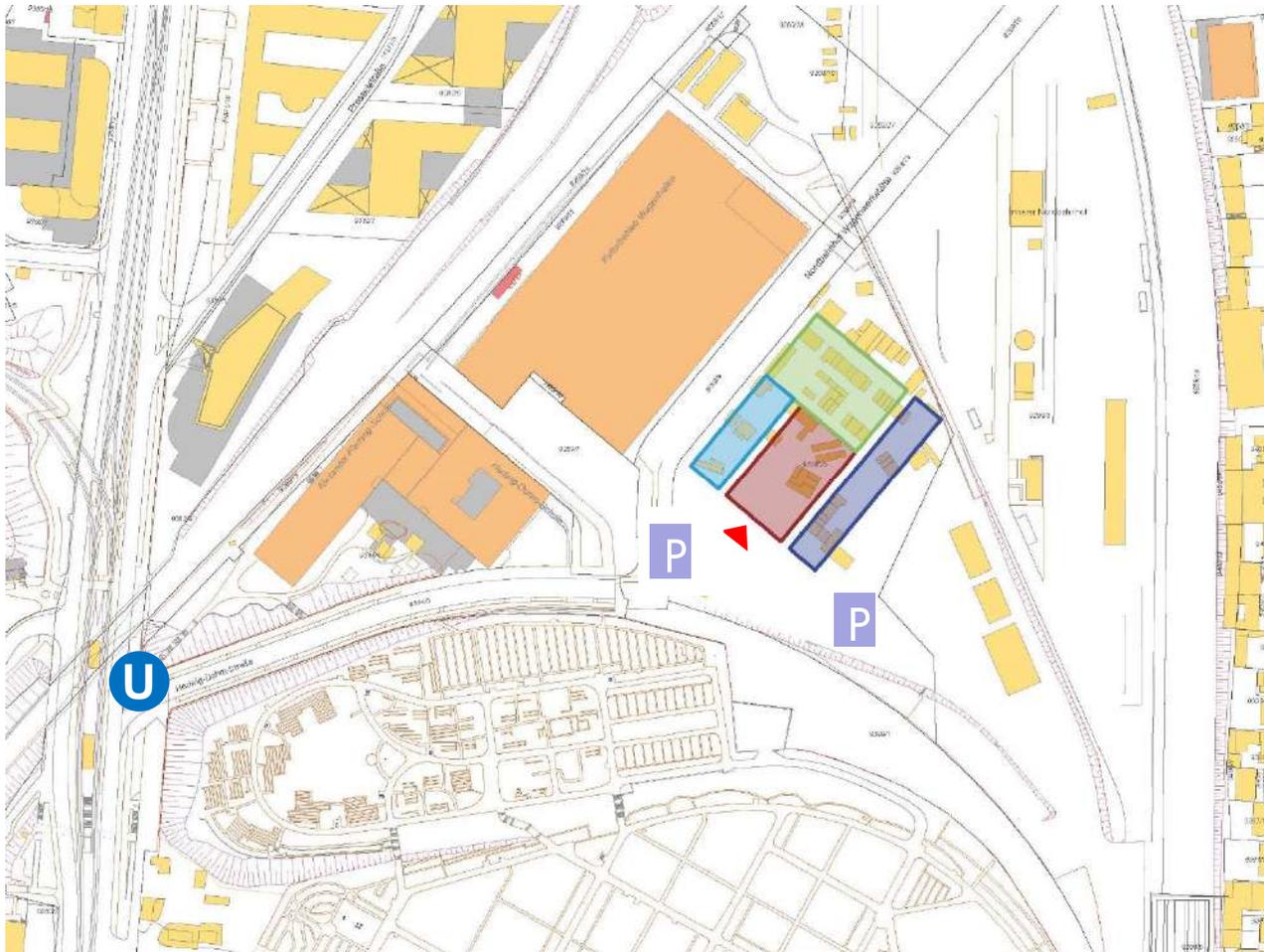


Spielstätte
NUF ca. 9.000 m²

Gebäudeabmessung
ca. 75m x 90m

Flächen ausreichend

Anwendung auf Standort 13 | Baufeld C1 an den Wagenhallen, Stgt-Nord



Spielstätte
NUF ca. 9.000 m²

Gebäudeabmessung
ca. 75m x 90m

Flächen ausreichend

5.2. Lösungsansatz 2

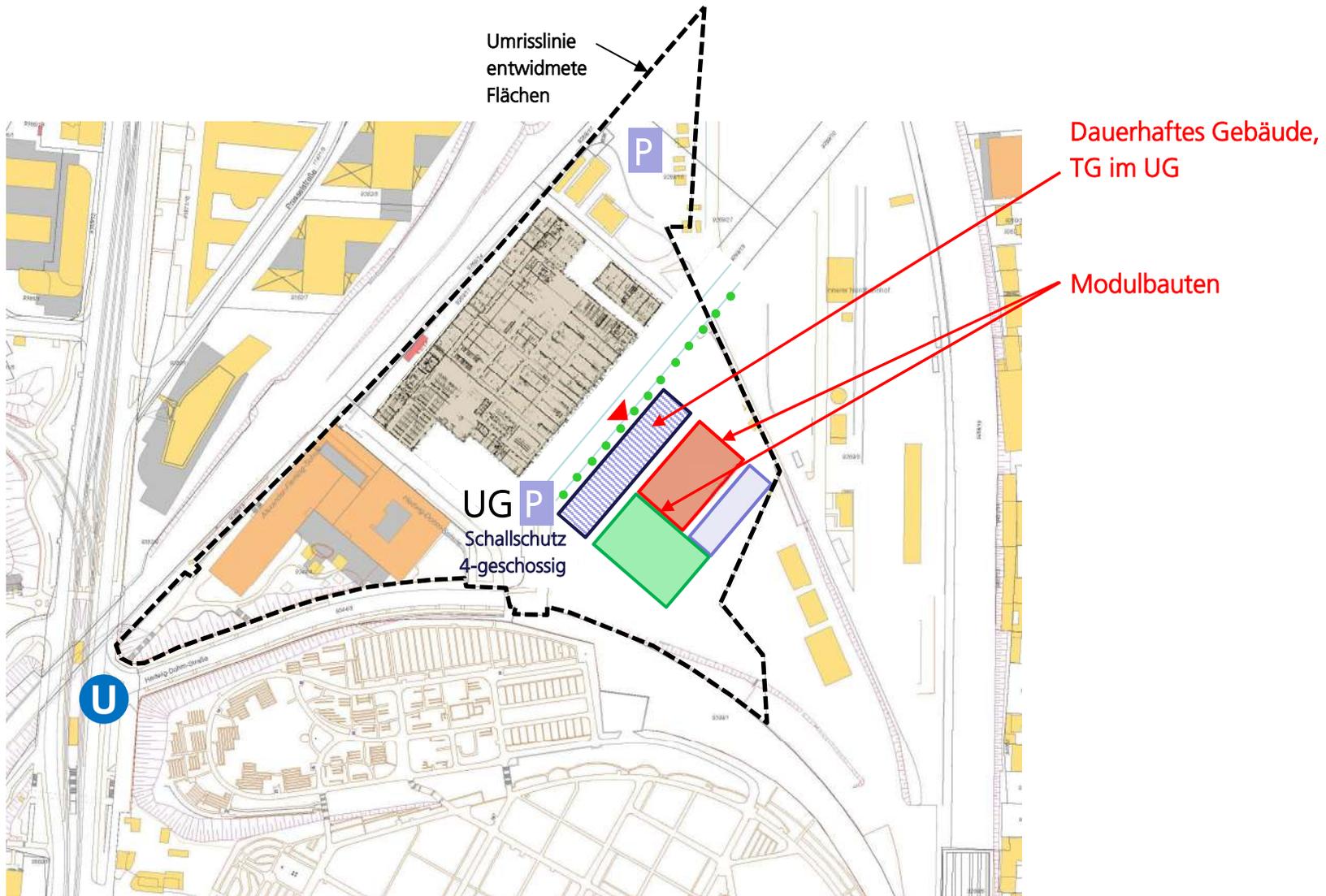
Standortteilung:

- Spielstätte in Teilen als Modulbau und teilweise als dauerhaftes Gebäude mit Folgenutzung
- Produktionsstätte im Paketpostamt

Möglicher Standort:

- Baufeld C1 an den Wagenhallen

Anwendung auf Standort 13 | Baufeld C1 an den Wagenhallen, Stgt-Nord



5.3. Lösungsansatz 3

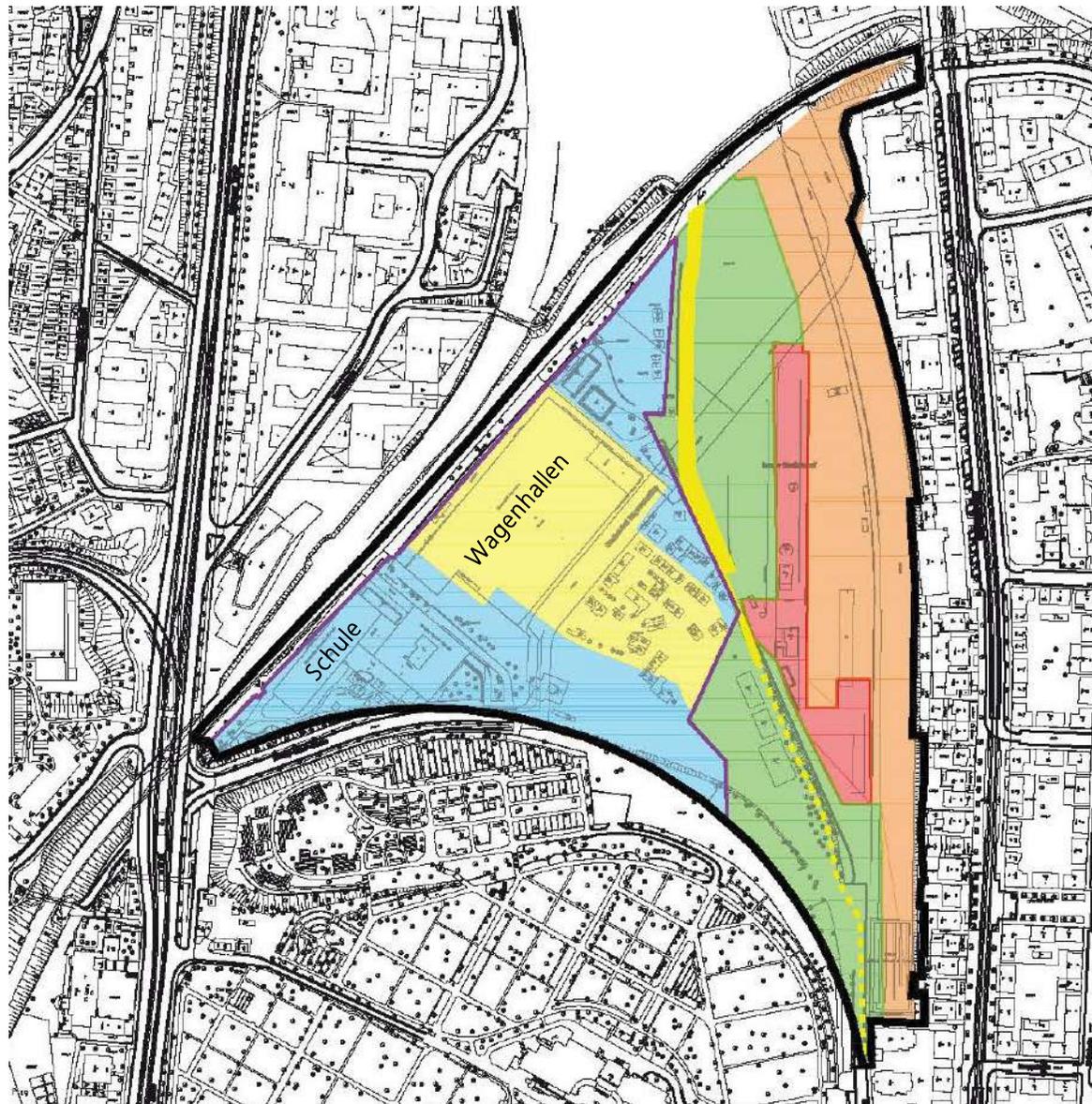
Gesamtstandort:

- Spielstätte und Produktionsstätte in Teilen als Modulbau und teilweise als dauerhaftes Gebäude mit Folgenutzung
- Ohne Nutzung des Paketpostamtes

Möglicher Standort:

- Baufeld C1 an den Wagenhallen

Verfügbarkeit Flächen | Baufeld C1 an den Wagenhallen, Stgt-Nord

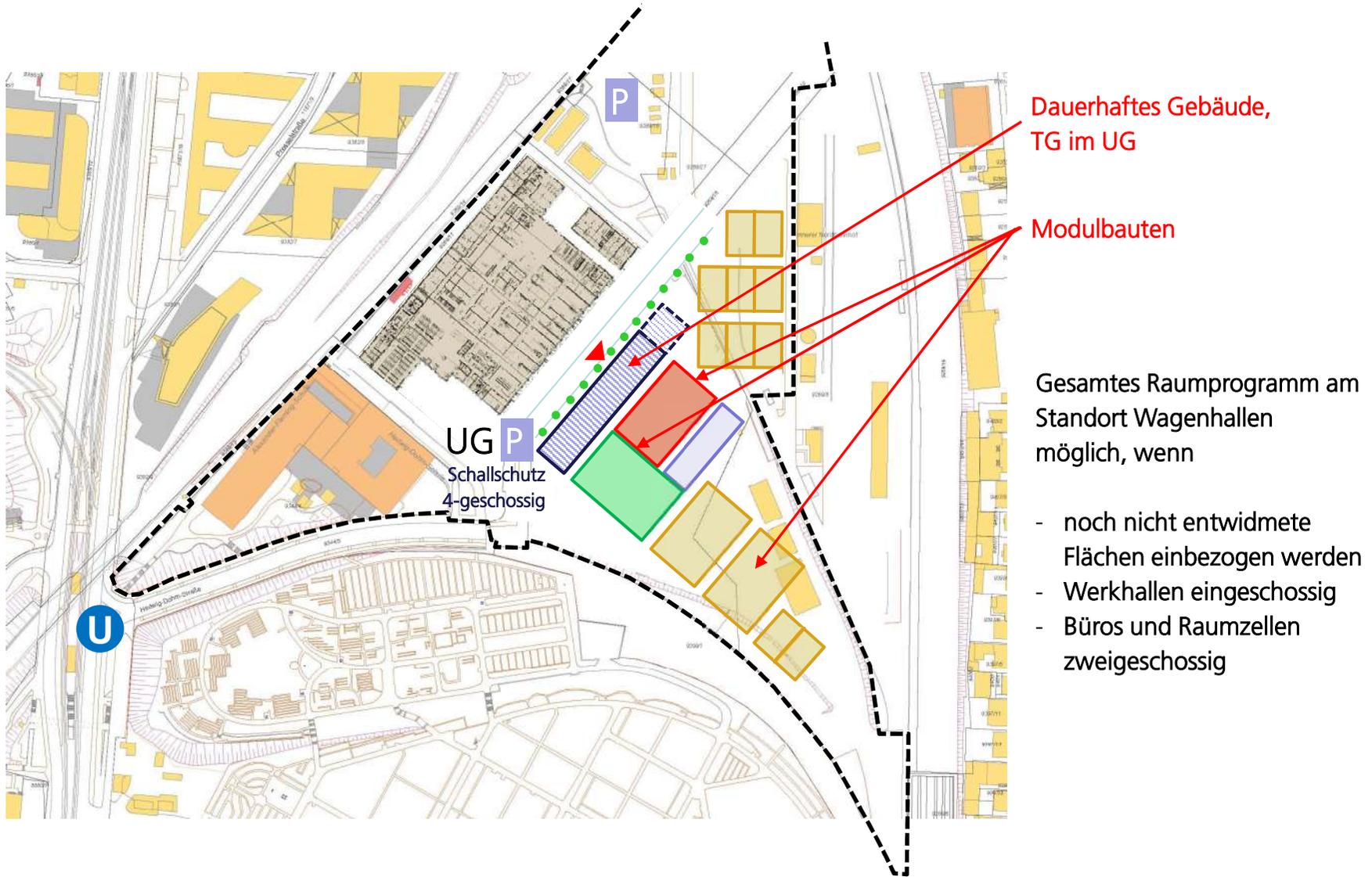


Bereits sicher verfügbar

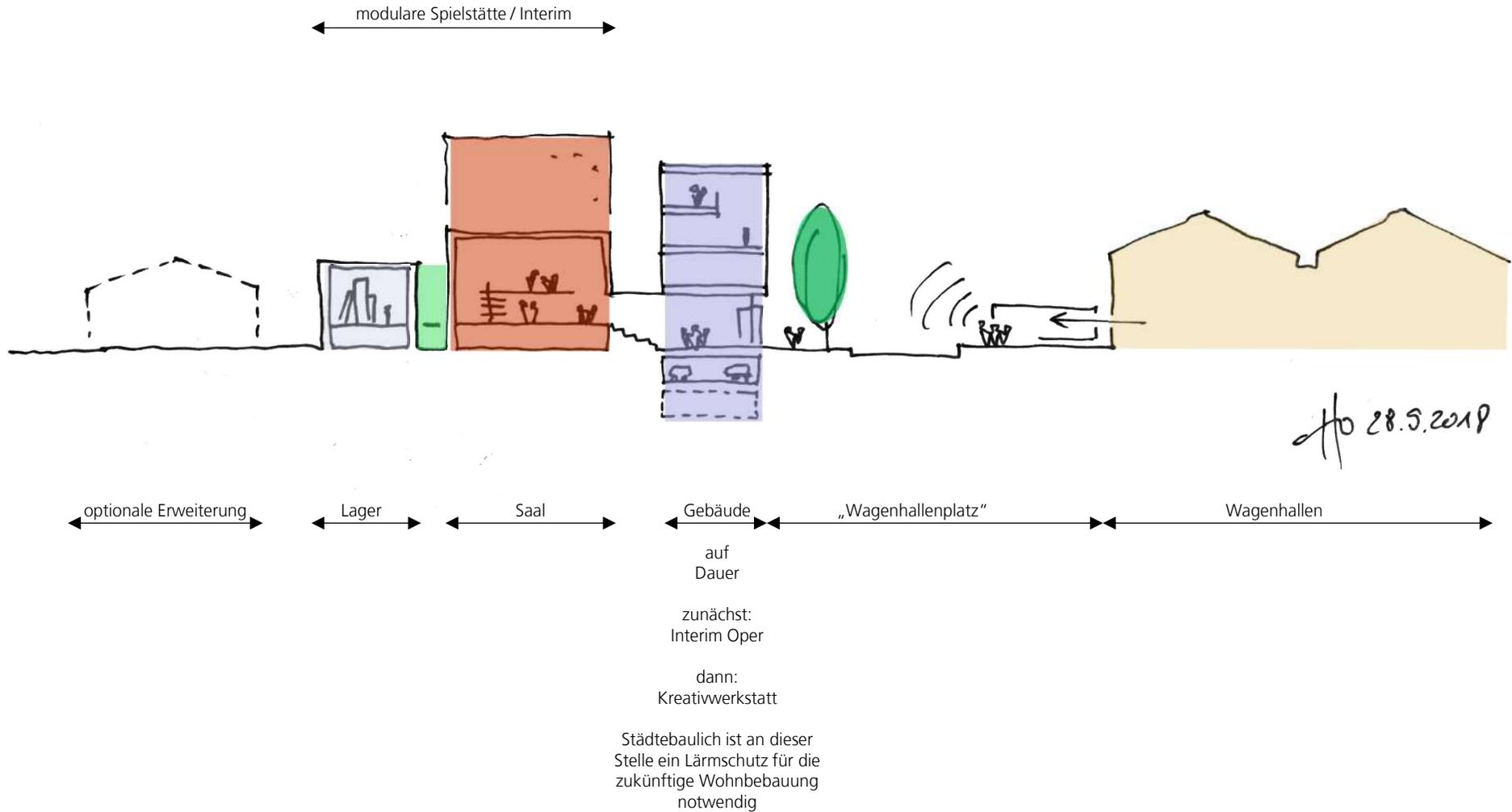
- Grenze C1 Gebiet
- freigemachte und entwidmete Flächen
- an LHS übergeben + entwidmet
- an LHS übergeben + entwidmet
- an LHS übergeben aber noch nicht entwidmet
- noch nicht freigemacht
- noch nicht freigemacht
- Rettungszufahrt / Baulogistikstraße (planfestgestellt)

Verfügbarkeit in Aussicht

Anwendung auf Standort 13 | Baufeld C1 an den Wagenhallen, Stgt-Nord



Ideenskizze



5.4 Vergleichende Grobkostenbetrachtung

Lösungsansätze	Lösungsansatz 1 	Lösungsansatz 2 	Lösungsansatz 3 
	Spielstätte als Modulbau + Produktionsstätte Paketpostamt Standortteilung	Spielstätte teilw. Modulbau und teilw. <u>dauerhaft</u> mit Folgenutzung + Produktionsstätte Paketpostamt Standortteilung	Spielstätte <u>und</u> Produktionsstätte teilw. Modulbau und teilw. <u>dauerhaft</u> mit Folgenutzung ein Gesamtstandort
Mögliche Standorte	- Landesmesse - C1 Wagenhallen } + Paketpostamt	- C1 Wagenhallen + Paketpostamt	- C1 Wagenhallen
Erforderliche Nutzfläche (NUF)	ca. 22.600 m² NUF - 14% Flächenmehrung durch Standortteilung! - Spielstätte Innenstadt ca. 9.000 m ² NUF - Produktionsstätte ca. 13.500 m ² NUF	ca. 22.600 m² NUF - 14% Flächenmehrung durch Standortteilung! - Spielstätte Innenstadt ca. 9.000 m ² NUF - Produktionsstätte ca. 13.500 m ² NUF	ca. 19.800 m² NUF
Stellplätze	nicht nachgewiesen z.T. Parkhäuser in der Umgebung	teilweise in UG dauerhaftem Neubau (max. 2 TG-Ebenen) + Freifläche	teilweise in UG dauerhaftem Neubau (max. 2 TG-Ebenen) + Freifläche
Nachnutzung	Verkauf Modulbau Spielstätte	Verkauf Modulbau Spielstätte + Folgenutzung dauerhafter Neubau	Verkauf Modulbauten Spiel- und Produktionsstätten + Folgenutzung dauerhafter Neubau
Transportkosten zwischen Standorten	Ja, große Distanz (Landesmesse) bzw. kurze Distanz (C1 Wagenhallen)	Ja, kurze Distanz	Nein

Lösungsansätze	Lösungsansatz 1	Lösungsansatz 2	Lösungsansatz 3
	Spielstätte als Modulbau + Produktionsstätte Paketpostamt Standortteilung	Spielstätte teilw. Modulbau und teilw. <u>dauerhaft</u> mit Folgenutzung + Produktionsstätte Paketpostamt Standortteilung	Spielstätte <u>und</u> Produktionsstätte teilw. Modulbau und teilw. <u>dauerhaft</u> mit Folgenutzung ein Gesamtstandort
Mögliche Standorte	- Landesmesse - C1 Wagenhallen } + Paketpostamt	- C1 Wagenhallen + Paketpostamt	- C1 Wagenhallen
Alle Kostenangaben inkl. 28% Nebenkosten + inkl. Bühnentechnik	Spielstätte Modulbau für - Saal + Foyer - Bühne / Werkstätten / Lager - Verwaltung + Garderobe + Probe - 9.000 m ² NUF / 15.750 m ² BGF 67 Mio. € inkl. Bühnentechnik	Spielstätte a) Modulbau für - Saal + Foyer teilweise - Bühne / Werkstätten / Lager - 10.400 m ² BGF - <u>54 Mio. €</u> b) Dauerhaftes Gebäude mit Folge- nutzung gegenüber Wagenhallen - Verwaltung + Garderobe + Probe - Teile Foyer - 5.350 m ² BGF - <u>3 Mio. €</u> Kosten für theaterpezifisches bauliches Herrichten ohne Gebäudeinvest da Folgenutzung geplant 57 Mio. € inkl. Bühnentechnik	Spiel- und Produktionsstätte a) Spielstätte wie Lösung 2 - 9.000 m ² NUF / 15.750 m ² BGF - 54 + 3 Mio. = <u>57 Mio. €</u> b) Zusätzlich komplette Verlagerung Produktion an C1 Wagenhallen - 10.800 m ² NUF / 18.900 m ² BGF - <u>42 Mio. €</u> 99 Mio. € inkl. Bühnentechnik
Zusatzstandort	Produktionsstätte im Paketpostamt Flächen ohne UG: - 13.600 m ² NUF / 18.700 m ² BGF 37 Mio. €	Produktionsstätte im Paketpostamt Flächen ohne UG: - 13.600 m ² NUF / 18.700 m ² BGF 37 Mio. €	entfällt
Freianlagen pauschal	2 Mio. €	2 Mio. €	2 Mio. €
Zw.summe inkl. NK	106 Mio. €	96 Mio. €	101 Mio. €

Lösungsansätze	Lösungsansatz 1	Lösungsansatz 2	Lösungsansatz 3
	Spielstätte als Modulbau + Produktionsstätte Paketpostamt Standortteilung	Spielstätte teilw. Modulbau und teilw. <u>dauerhaft</u> mit Folgenutzung + Produktionsstätte Paketpostamt Standortteilung	Spielstätte <u>und</u> Produktionsstätte teilw. Modulbau und teilw. <u>dauerhaft</u> mit Folgenutzung ein Gesamtstandort
Mögliche Standorte	- Landesmesse - C1 Wagenhallen } + Paketpostamt	- C1 Wagenhallen + Paketpostamt	- C1 Wagenhallen
Übertrag vorige Seite:			
Zw.summe inkl. NK	106 Mio. €	96 Mio. €	101 Mio. €
Abzug für Nachnutzung	Verkauf Module Spielstätte -16 Mio. € Abzug -16 Mio. €	Verkauf Module Spielstätte -12 Mio. € Abzug -12 Mio. €	Verkauf Module Spielstätte -12 Mio. € Verkauf Module Produktionsstätte - 12 Mio. € Abzug -24 Mio. €
Zwischensumme nach Abzug	90 Mio. €	84 Mio. €	77 Mio. €
Zuzüglich 16% Preissteigerung	+14 Mio. €	+13 Mio. €	+12 Mio. €
Endsummen	104 Mio. €	97 Mio. €	89 Mio. €
Mietkosten	Ja, moderat - Paketpostamt	Ja, moderat - Paketpostamt	Ja, moderat - städtischer Neubau

Günstigste Variante

- + keine Abhängigkeit von der Post
- + kein Transportaufwand zwischen zwei Standorten
- + Synergie mit Kulturszene Wagenhallen

6. Hybridlösung Operninterim wird später Konzerthaus

Untersuchung durch
theapro, Daberto+Kollegen,
München

Zusammenfassende Beurteilung
wesentlicher Aspekte (Akustik,
Zuschauerkapazität, Sichtlinien,
Raumprogramm, ect.)
anhand einer Bewertungsmatrix.

Bewertungsmatrix				
Ist der Ansatz einer Nachnutzung des Interims für die Oper Stuttgart als spätere Philharmonie durch folgende Faktoren gestützt:				
	positiv	indifferent	negativ	Anmerkung
Liegt eine Nachnutzung auf der Hand, weil beide Nutzungen gleiche akustische Verhältnisse erfordern?			X	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?			X	Musiktheater 1300 - 1500 Personen, Konzertsaal 1800 - 1900 Personen (für eine Stadt mit Einwohnerzahl und Bevölkerungsstruktur wie Stuttgart)
Liegt eine Nachnutzung auf der Hand, weil der Zuschauerraum gleiche Gestalt aufweisen wird?			X	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?			X	Ein Interim kann möglicherweise mit geringeren Standards auskommen. Die Endnutzung als Philharmonie macht hohe Aufwendungen zu beispielsweise geringem Störerschallpegel, Lüftung, Ausbaugüte, Anlage Erschließung, Anlage Entfluchtung von bestimmten Raumbereichen erforderlich.
Ist eine Nachnutzung nahe liegend, weil spezifische Investitionen für beide Nutzungen gleichermaßen erforderlich werden? - 1			X	Zugang, Foyer, Gastronomie für beide Nutzungen erforderlich; Im Backstagebereich nur teilweise Überschneidungen (Verwaltung eines Konzertsaalbetriebes sollte vor Ort sitzen, Statisten- und Balletgarderoben müssten umgestaltet werden in Stimmzimmer, Übezellen). Konzertsäle benötigen ein ausgedehntes Musikerfoyer.
Ist eine Nachnutzung nahe liegend, weil spezifische Investitionen für beide Nutzungen erforderlich werden? - 2			X	Konzerthausnutzung erfordert keinen Bühnenturm und keine Neben Bühnen, kein Orchestergraben erforderlich.
Ist eine Nachnutzung naheliegend, weil das Raumprogramm beider Nutzungen identisch sein wird?			X	Für eine Konzertsaalnutzung benötigt es Raumergänzungen (Kleiner Saal, Edukationsflächen)
Ist eine Nachnutzung naheliegend, weil die Umbaukosten von der Musiktheaternutzung zu einer Konzertenutzung gering sind ?			X	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?	X			Bereits für eine Planung des Operninterims ist eine Abstimmung mit dem Bedarf freier Konzertveranstalter erforderlich, zudem ist eine Abstimmung mit den maßgebenden Orchester(n) erforderlich.
Ist eine Nachnutzung möglich, ohne dass Kompromisse für die erzielbare Raumform erforderlich werden?			X	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 ?		X		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 Konzertsalles ist jedoch zumindest risikobehaftet.
Sind bei einer integrierten Planung von Interim Oper und Konzertsaal hochwertige Ergebnisse zu erwarten.			X	Eine nur auf die Formgebung eines Konzertsalles ausgerichtete Konzeption läßt höherwertige Planungsergebnisse erwarten, als wenn die Oper stets mitgedacht werden muß.

Hybridlösung Gesamtfazit

Gutachterliche Stellungnahme:

„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.“