

Württembergische Staatstheater

Eckpunkte zum Umsetzungskonzept Sanierung und Erweiterung

4. Bürgerforum
am 27.11.2020

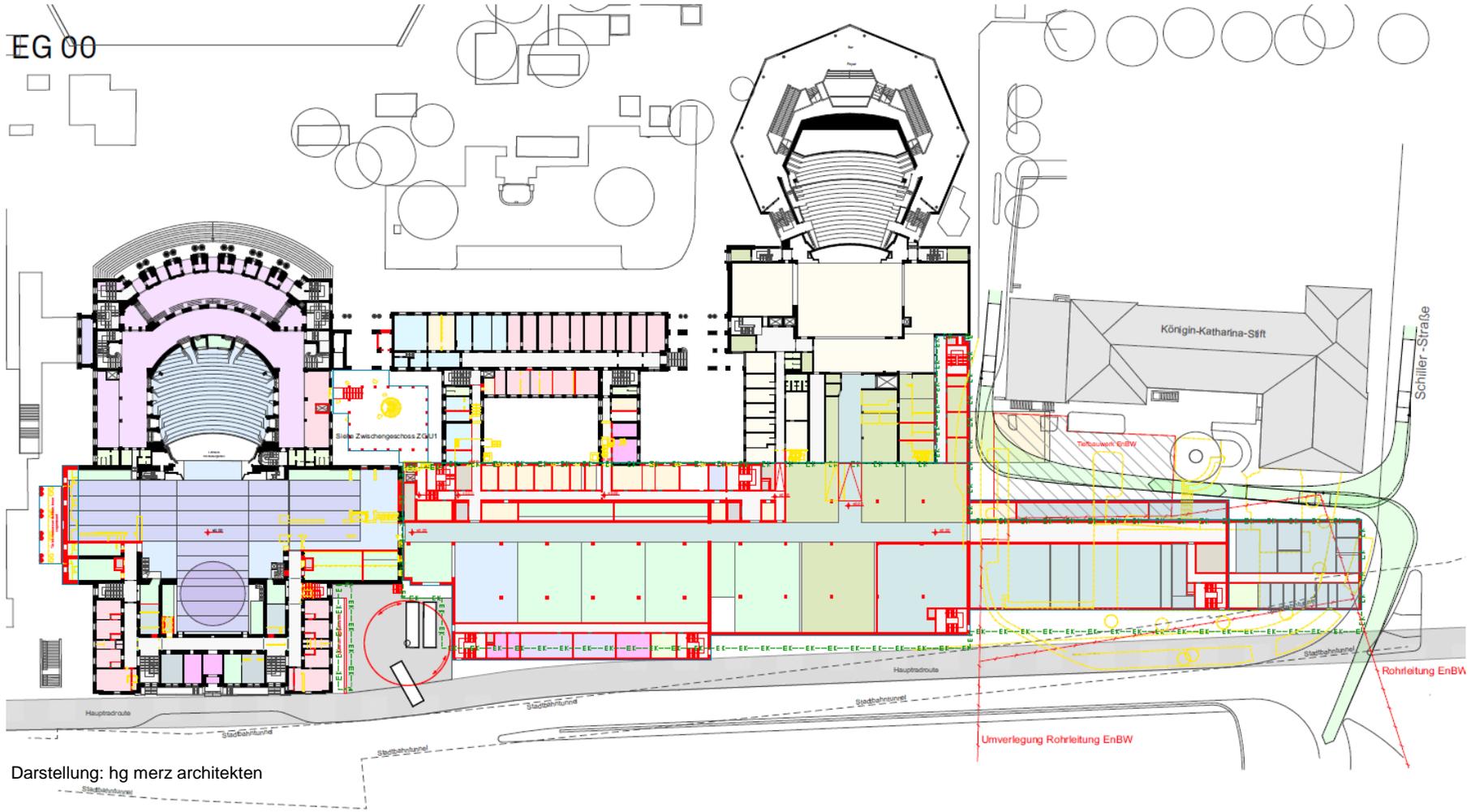


Baden-Württemberg

Vermögen und Bau / Amt Stuttgart

Staatstheater – Bestand + Erweiterungsfläche

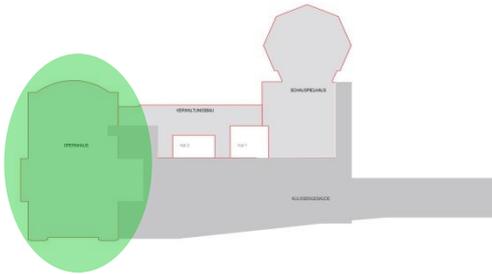
Beispiel-Grundriss Erdgeschoss



Darstellung: hg merz architekten

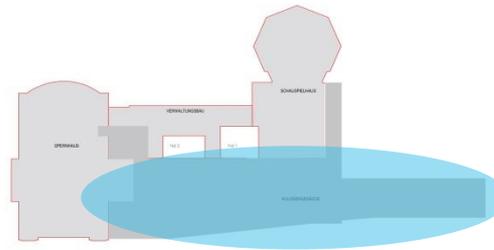


Zwischenstand Umsetzungskonzept



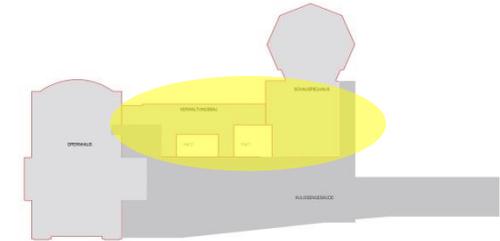
Sanierung Opernhaus

- Modernisierung Zuschauerhaus
- Vollwertige Kreuzbühne
- Neuinstallation Haustechnik
- Neuinstallation Bühnentechnik
- Barrierefreiheit
- Sanierung Oper in jedem Fall erforderlich. Grundsätzlich für alle Varianten.



Neubau Kulissengebäude

- 2 Unter- / 5 Obergeschosse
- Anbindungen an Bestand
- Lager, Büros
- Probenräume für Orchester, Oper und Ballett
- nach aktuellem Stand wird untersucht, ob die Dekorationswerkstätten an die Zuckerfabrik ausgelagert werden können.



Umstrukturierung/Anpassung

Hof 3

- neuer Erschließungsbau
- Abriss Böhm Pavillon

Verwaltungsbau

- Sanierung Fassade + Dach
- neue Kantinenküche

Schauspielhaus

- Anbau Nord
- Neuordnung Anlieferung



Grobkostenschätzung anhand raumscharfer Studie

Grobkostenschätzung auf Basis der raumscharfen Studie, ohne Interim und Schulturnhalle
 Kostenstand 2. Quartal 2019

Module	GBK
Sanierung Oper	260
Neubau Kulissengebäude	200
Umstrukturierung und Anpassung Hof 3, Verwaltungsbau, Schauspielhaus	90

Kostenbetrachtung Stand heute **550** **Mio. Euro**

Aufschlag 30 %
 aufgrund geringer Planungstiefe 550 + 165 = 715 Mio. Euro

Kostenrahmen hochgerechnet* 737 bis 958 Mio. Euro

*Hochrechnung von 4% für Jahr 1 - 4 und 3% für Jahr 5 - 10 bezogen auf den voraussichtlichen mittleren Vergabezeitraum 2029



Landeshauptstadt Stuttgart – Prüfung alternativer Vorschläge

Prüfung: Neubau auf einer S21 Fläche (ab2026)

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



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

Landeshauptstadt Stuttgart

Seite 32

Kopie von 2. Bürgerforum



Baden-Württemberg

Vermögen und Bau / Amt Stuttgart

Landeshauptstadt Stuttgart – Prüfung alternativer Vorschläge

Prüfung: Neubau auf einer S21 Fläche (ab2026)

Wenn der Neubau fertig ist, müssten Littmann-Bau, Kulissengebäude und Verwaltungsbau saniert werden, damit dort z.B. 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. €

Kostenspuffer +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. €

Kostenspuffer +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. €

Kostenspuffer +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

Kopie von 2. Bürgerforum



Landeshauptstadt Stuttgart – Prüfung alternativer Vorschläge

Prüfung: Neubau auf einer S21 Fläche (ab2026)

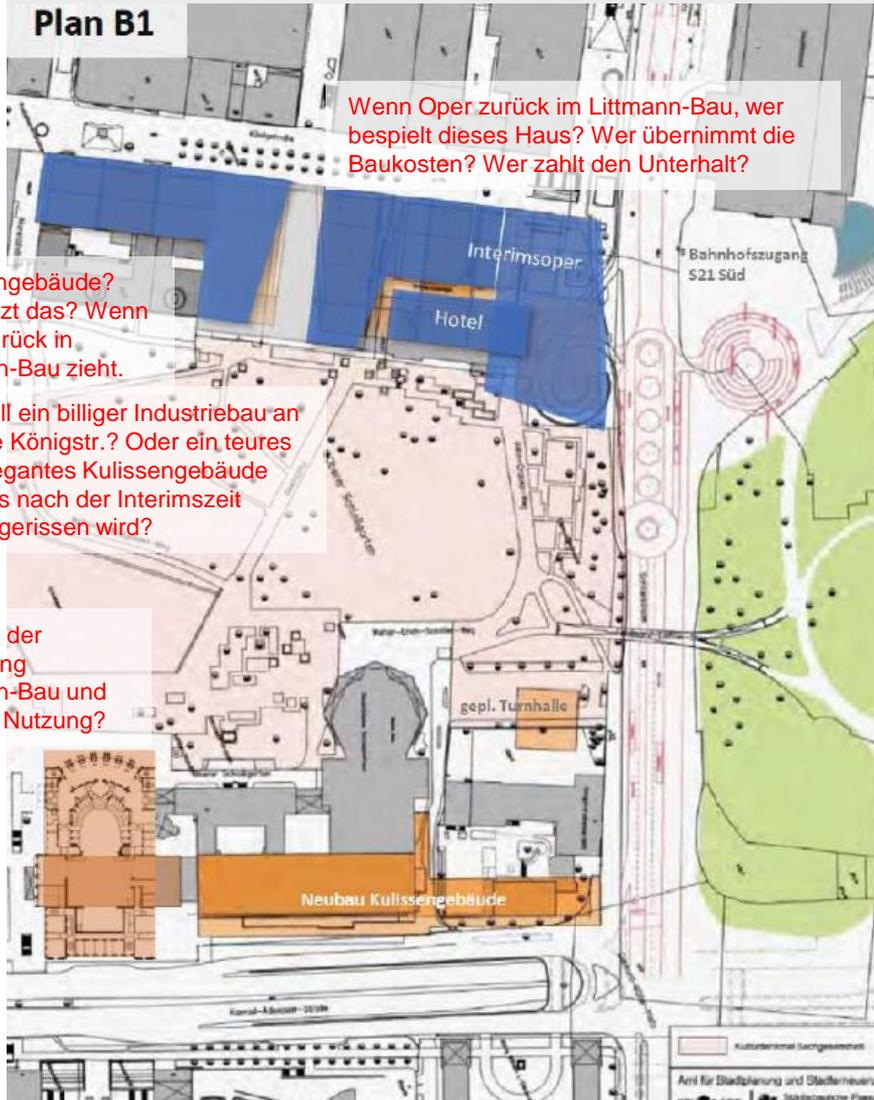
Gegenüberstellung der Kostenschätzungen von Neubau-Idee zur Sanierung und Erweiterung am Standort.

	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>

Kopie von 2. Bürgerforum



Kommentar zu Aufbruch Stuttgarts' Plan B1



Wenn Oper zurück im Littmann-Bau, wer bespielt dieses Haus? Wer übernimmt die Baukosten? Wer zahlt den Unterhalt?

Kulissengebäude?
Wer nutzt das? Wenn Oper zurück in Littmann-Bau zieht.

Soll ein billiger Industriebau an die Königstr.? Oder ein teures elegantes Kulissengebäude das nach der Interimszeit abgerissen wird?

Umfang der Sanierung Littmann-Bau und spätere Nutzung?

Baupreissteigerung von 4% für Jahr 1 - 4 und 3% für Jahr 5 - 10 bezogen auf den voraussichtlichen mittleren Vergabezeitraum 2029

Standort wurde bereits von der Stadt geprüft und als nicht für ein Interim geeignet eingestuft.

Plan B1 – Interims-Oper mit flexibler Nachnutzung nachhaltige städtebauliche Entwicklung - Landmark

Berechnung und Erläuterung der Zahlen + Kosten fehlen zum Prüfen

Interims-Oper analog **Neubau Volkstheater München*** = Schauspiel
 130 Mio. € x 1,1 = 143 Mio. € - Warum Aufschlag von 10% ?
 Vergrößert auf 2500 Plätze: + 57 Mio. € - Bedarf der Staatstheater ?
 Kulissenanteil / Infrastruktur + 50 Mio. € 250 Mio. €
 Doppelung Kulissengebäude? - Wertvolle Innenstadtdfläche?
 Zusätzliche Logistikkosten Kulissen (5 Jahre) = Bauzeit? 5 Mio. €
 Was sind das für Kosten?

Mehrfachnutzungen mit und ohne Bühne } Kombinationen aus Oper und
 Wandelbare Mehrzweckbühne (Kreuzbühne) } Konzertsaal nicht sinnvoll
 Wandelbare Akustik } (s. Gutachten KCI 03.2017)

Welche Nutzer? Welche Bedarfe?

Wandelbare Akustik extrem aufwändig und teuer, hohes Kostenrisiko. Wurde das mit einkalkuliert in den vorgestellten Kosten?

bisher nicht angerechnet bei Stadt/Land

Turnhalle für Königin-Katharina-Stift ~~15 Mio. €~~
 Umstrukturierung/Anpassung SH, VG 50 Mio.
 Sanierung Oper mit geringem Kostenrisiko, ? 120 Mio. €
 ohne wesentliche Eingriffe in Substanz,
 Denkmalschutz bleibt vollständig erhalten.
 Umfang der Sanierung und spätere Nutzbarkeit?

Kulissengebäude
 Abbruch und Neubau Kulissengebäude ? 100 Mio. €
 (Automatisierung Kulisstransport?)
 Alternativ: Neue Nutzungen? Welche? Basis Kostenermittlung?

Wenn auf Grund der Vielfalt an Form und Masse überhaupt möglich.
 Neuentwicklung -> extrem teuer, hohes Kostenrisiko, hoher Platzbedarf. Wo kalkuliert?

Grundstücksankauf von LBBW, ca. 240 Mio.

Gesamt ~~490 Mio. €~~ 765 Mio.

aber inhaltlich nicht vergleichbar) Kostenpuffer + 30% **995 Mio.**

*(Erstellung auf Basis vergleichbarer Baumassen)

Baupreissteigerung + 34% **1.333 Mio.**

