

Sanierung OPERNHAUS STUTTGART



2. Bürgerforum – Standort & Kosten

Peter Pätzold, Bürgermeister für Städtebau, Wohnen und Umwelt
30. Oktober 2020



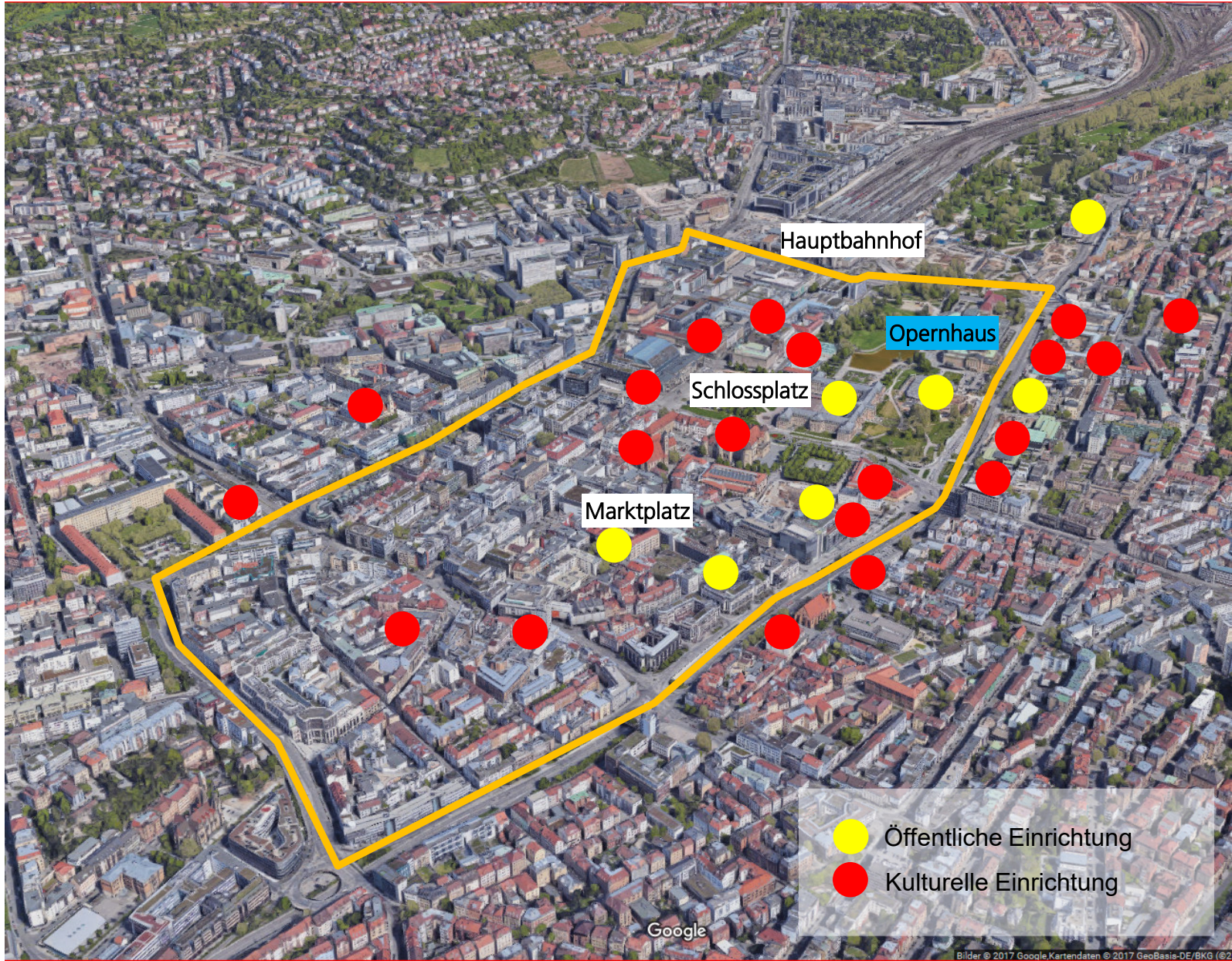
A. Guter Städtebau ist für die Stadt Stuttgart zentral. Was heißt das für das Opernhaus-Projekt?

- I. Was bedeutet das Quartier von Großem Haus, Kleinem Haus und Schule für die Stadt?
- II. Was ist für die Stadt bei der geplanten Sanierung und Erweiterung wichtig?
- III. Warum soll die Ausweichspielstätte an die Wagenhallen und was spricht für eine Verbindung von Rosenstein Quartier, Ausweichspielstätte und Wagenhallen?



A. Guter Städtebau ist für die Stadt Stuttgart zentral. Was heißt das für das Opernhaus-Projekt?

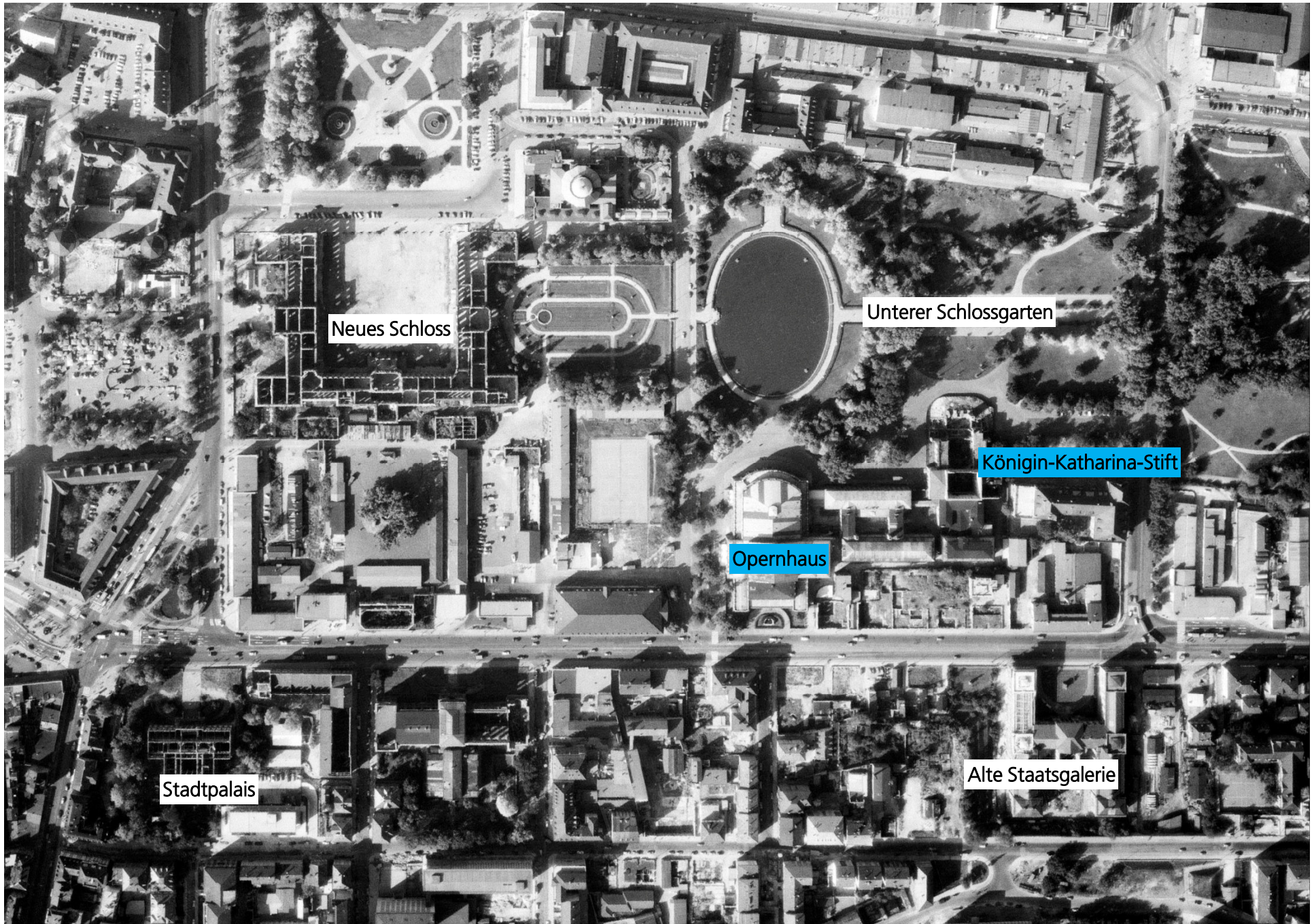
- I. Was bedeutet das Quartier von Großem Haus, Kleinem Haus und Schule für die Stadt?
- II. Was ist für die Stadt bei der geplanten Sanierung und Erweiterung wichtig?
- III. Warum soll die Ausweichspielstätte an die Wagenhallen und was spricht für eine Verbindung von Rosenstein Quartier, Ausweichspielstätte und Wagenhallen?





Landeshauptstadt Stuttgart

Stadtplan 1912



Landeshauptstadt Stuttgart

Luftbild 1955

Das Opernhaus und das Königin-Katharina-Stift sind die beiden verbliebenen, historischen Bausteine, sowohl als Gebäude als auch in ihrer Nutzung.



Landeshauptstadt Stuttgart

Luftbild heute

KULTURDENKMALE IN STUTTGART

LEGENDE

BAU- UND KUNSTDENKMALPFLEGE

	KULTURDENKMAL	§ 2 DSCHG
	KULTURDENKMAL	§ 12 DSCHG
	SACHGESAMTHEIT	§ 2 DSCHG
	SACHGESAMTHEIT	§ 12 DSCHG
	UMGEBUNGSSCHUTZ	§15(3) DSCHG
	GESAMTANLAGE	§ 19 DSCHG

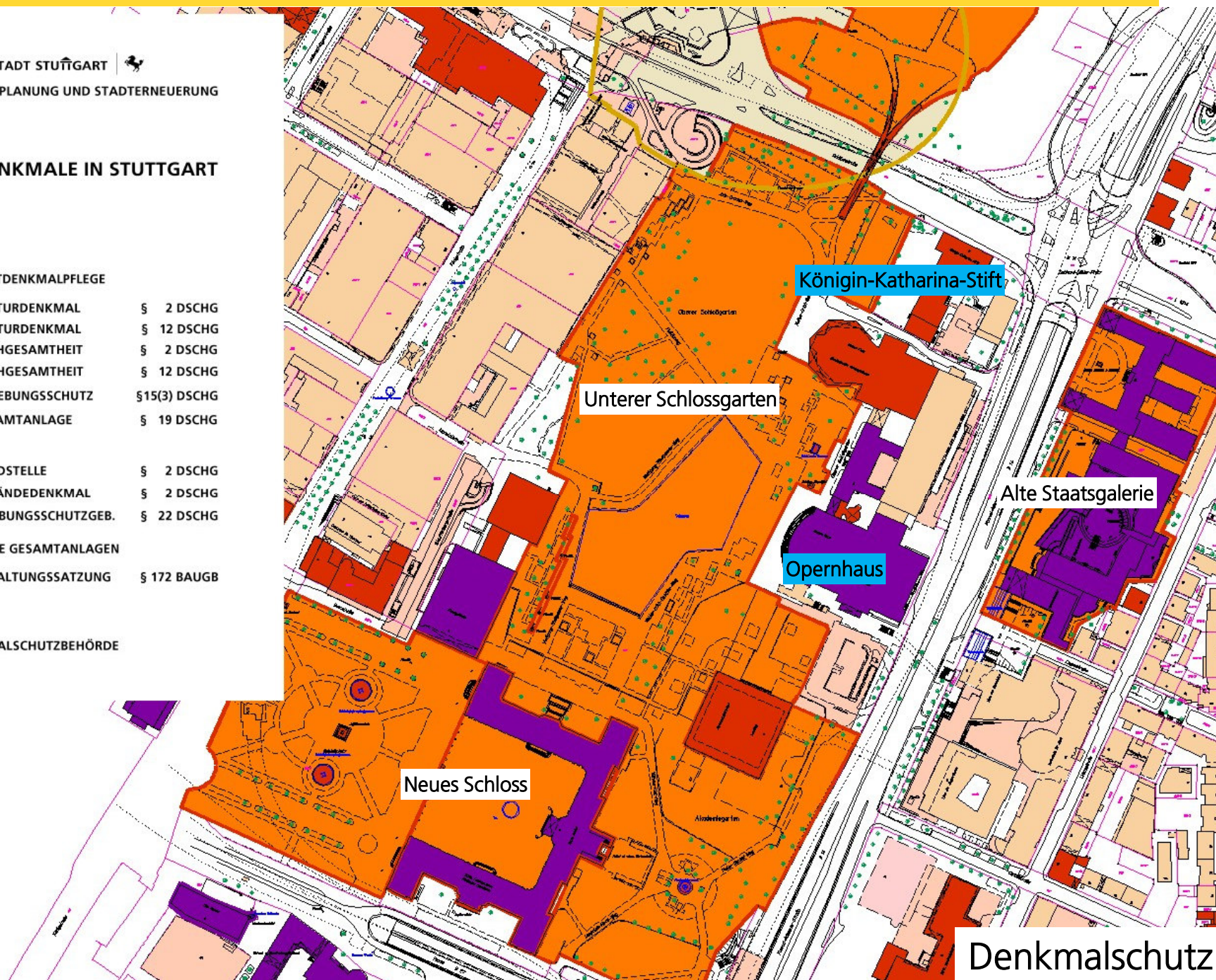
ARCHÄOLOGIE

	FUNDSTELLE	§ 2 DSCHG
	GELÄNDEDENKMAL	§ 2 DSCHG
	GRABUNGSSCHUTZGEB.	§ 22 DSCHG

STÄDTEBAULICHE GESAMTANLAGEN

	ERHALTUNGSSATZUNG	§ 172 BAUGB
---	-------------------	-------------

UNTERE DENKMALSCHUTZBEHÖRDE

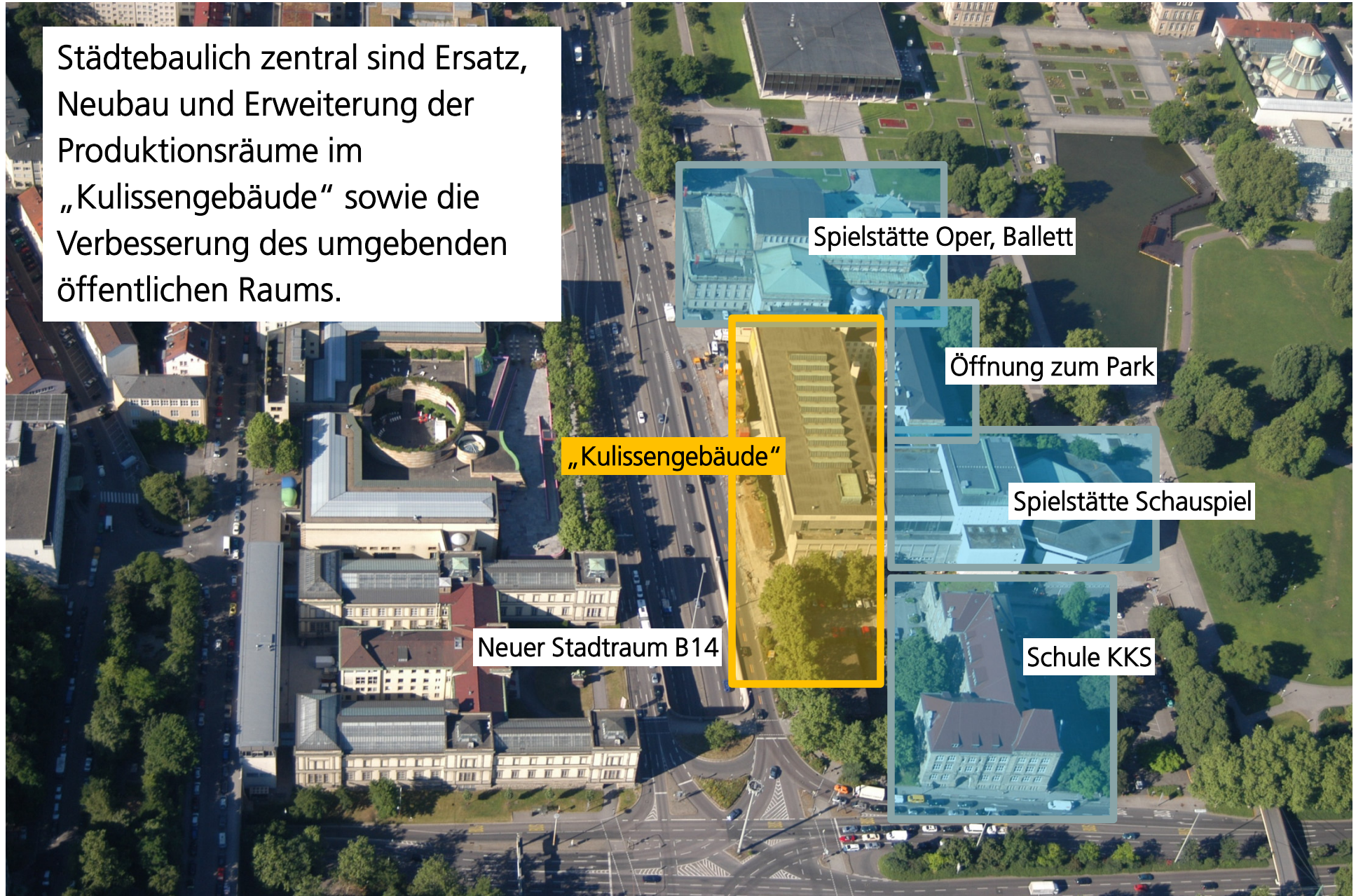




A. Guter Städtebau ist für die Stadt Stuttgart zentral. Was heißt das für das Opernhaus-Projekt?

- I. Was bedeutet das Quartier von Großem Haus, Kleinem Haus und Schule für die Stadt?
- II. Was ist für die Stadt bei der geplanten Erweiterung und Sanierung wichtig?
- III. Warum soll die Ausweichspielstätte an die Wagenhallen und was spricht für eine Verbindung von Rosenstein Quartier, Ausweichspielstätte und Wagenhallen?

Städtebaulich zentral sind Ersatz, Neubau und Erweiterung der Produktionsräume im „Kulissengebäude“ sowie die Verbesserung des umgebenden öffentlichen Raums.



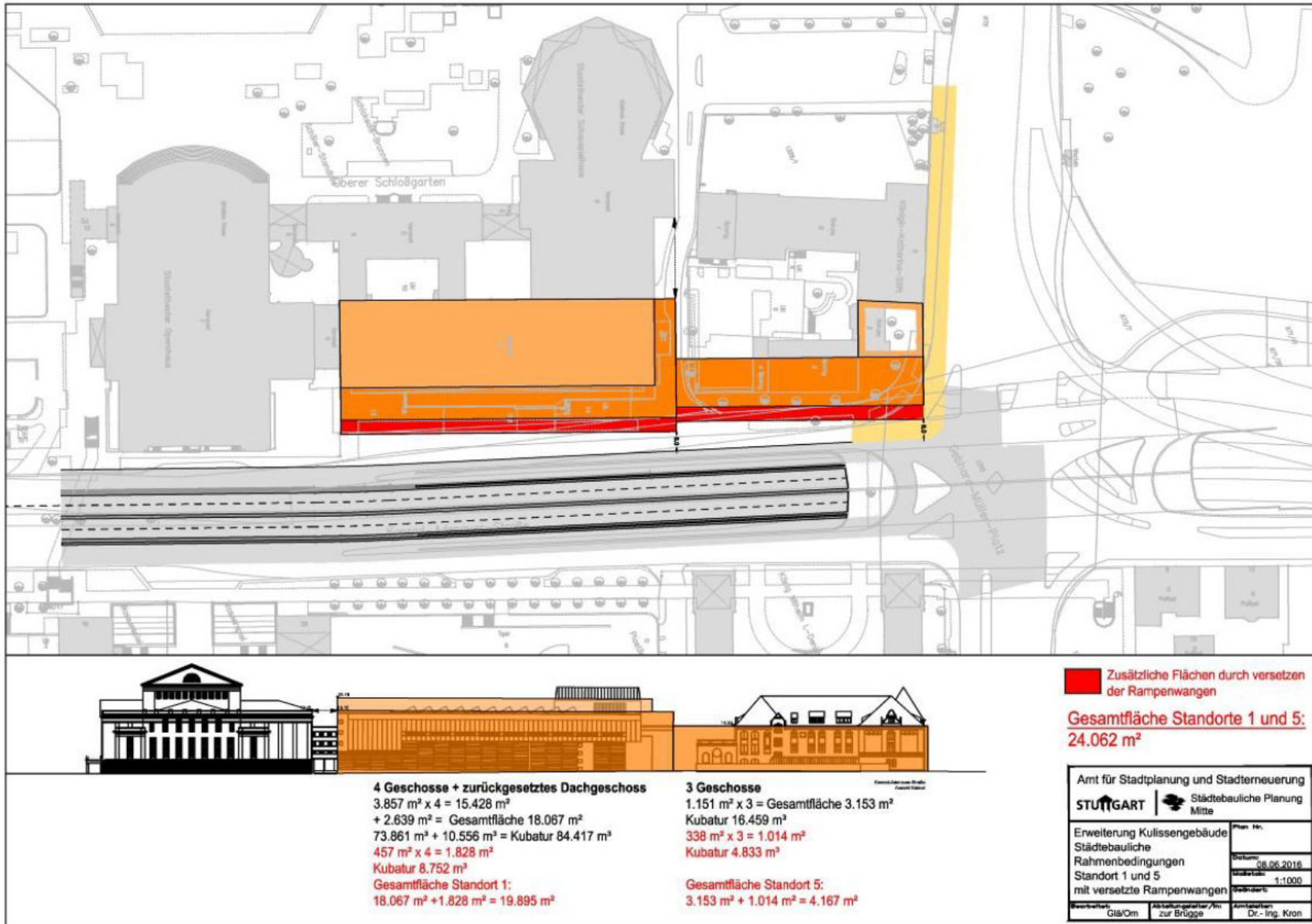
Rahmenbedingungen der Stadtplanung (Oktober 2016)

- Betrachtung der Konrad-Adenauer-Straße als urbanen, attraktiven öffentlichen Raum mit einer Vielzahl bedeutender kultureller Nutzungen.
- EG-Zone: Nutzung und Gestaltung soll den öffentlichen Raum an der Konrad-Adenauer-Straße beleben (keine geschlossene Fassade mit Gewerbecharakter); z.B. Einblick in Werkstätten, Showroom, Zugänge, Integration von Gastronomie.
- Verlängerung des Kulissengebäudes bis an die Schillerstraße durch Verlegung der Turnhalle des Königin-Katharina-Stifts möglich
- Geh-/ Radweg inkl. Baumreihe entlang der Konrad-Adenauer-Straße mit mind. 6,0 m Breite. keine Inanspruchnahme für Anlieferung.
- Höhe Kulissengebäude: Maximale Traufhöhe entsprechend der Traufhöhe des Opernhauses (ohne Bühnenturm): 265,00 ü.NN ,d.h. 20,0 m, maximal ein Staffelgeschoss deutlich zurückgestaffelt bis max. 4,0 m Höhe.
- bei einem An- bzw. Neubau ist die Flucht der Baukörper orthogonal zum heutigen Gebäudebestand in der Konrad-Adenauer-Straße zu entwickeln.

Aufgabe für einen zukünftigen Architekturwettbewerb aus Sicht der Stadtplanung (Oktober 2016)

- besondere Bedeutung hat die Gestaltung der Ecksituation Schillerstraße / Konrad-Adenauer-Straße als Auftakt zur Kulturmeile.
- Straßenansicht Schillerstraße in Zusammenspiel mit dem Königin-Katharina-Stift ist gestalterisch zu entwickeln.
- lange Fassadenabwicklung an der Konrad-Adenauer-Straße ist gestalterisch zu gliedern, Öffnen im EG.
- Gestaltung des Hofbereichs zwischen Schule und Staatstheater soll auch der Schule einen Mehrwert bringen (Grün, Nutzbarer Bereich für Schule).

Volumenstudie auf Grundlage der genannten Rahmenbedingungen



Ergebnis Wettbewerb Stadtraum B14 – Bereich Opernhaus (2020)

Das Wettbewerbsergebnis Stadtraum B14 unterstützt die städtebaulichen Ziele und den Vorschlag von Land und Stadt für die Opernsanierung.

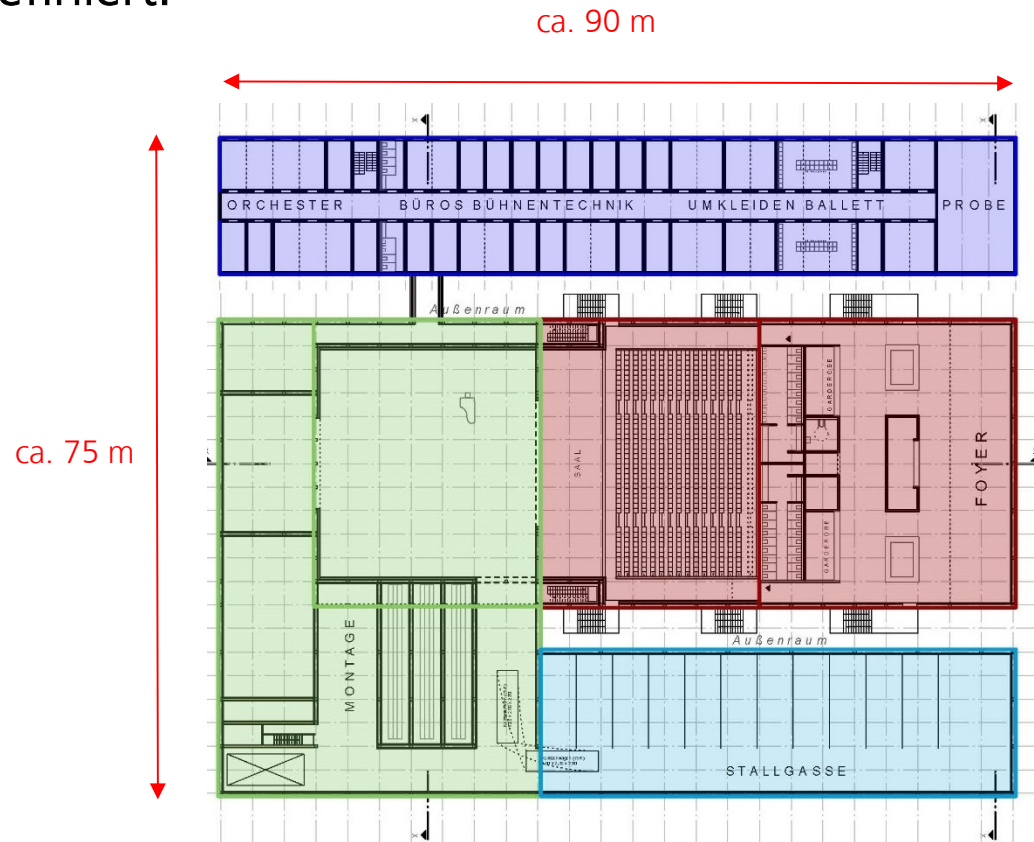




A. Guter Städtebau ist für die Stadt Stuttgart zentral. Was heißt das für das Opernhaus-Projekt?

- I. Was bedeutet das Quartier von Großem Haus, Kleinem Haus und Schule für die Stadt?
- II. Was ist für die Stadt bei der geplanten Sanierung und Erweiterung wichtig?
- III. Warum soll die Ausweichspielstätte an die Wagenhallen und was spricht für eine Verbindung von Rosenstein Quartier, Ausweichspielstätte und Wagenhallen?

Für den Neustart der Suche nach einer Ausweichspielstätte wurden Mindestanforderungen einer (Interims-)Spielstätte mit Nebenflächen definiert.



Gesamtflächen:

NUF ca. 9.000 m²

BGF ca. 13.500 m²

Modul wurde exklusiv für die Suche nach dem Interim entwickelt:

Verhältnis der Flächen

Spielstätte 40%

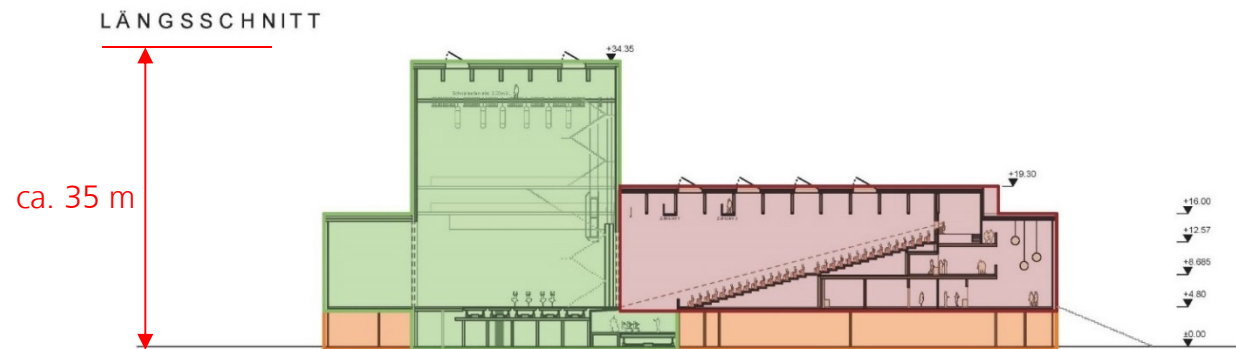
Produktionsflächen 60%

Mindestanforderung für eine Spielstätte mit 1.200 Sitzplätzen ohne Produktion!

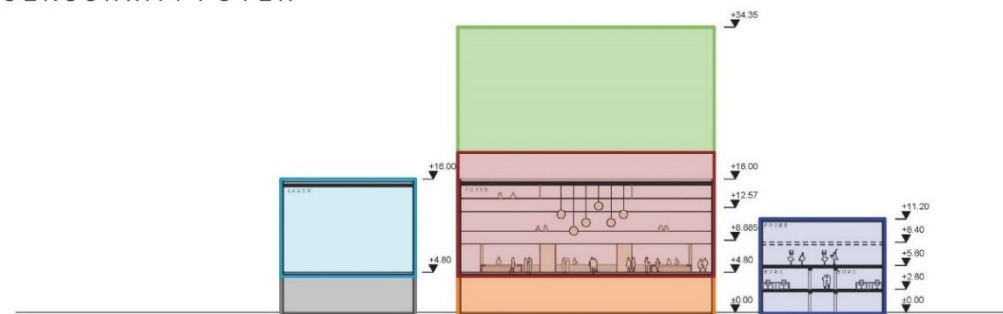
MODULE | FUNKTIONSEINHEITEN NACH NUTZUNG

- | | |
|--|---|
| ■ Stallgasse - 850m ² | ■ Verwaltung / Künstler - 1550 je Geschoss -> ges. 5320m ² |
| ■ Werksatt - 520m ² | ■ Saal - 1200m ² ; Foyer - 1850m ² -> ges. 2550m ² |
| ■ Lager - 3040m ² | ■ Unterbühne + Orchestergraben - 850m ² ; Hinterbühne / Seitenbühne - 1100m ²
Bühne / Bühnenturm 800m ² -> ges. 2750m ² |

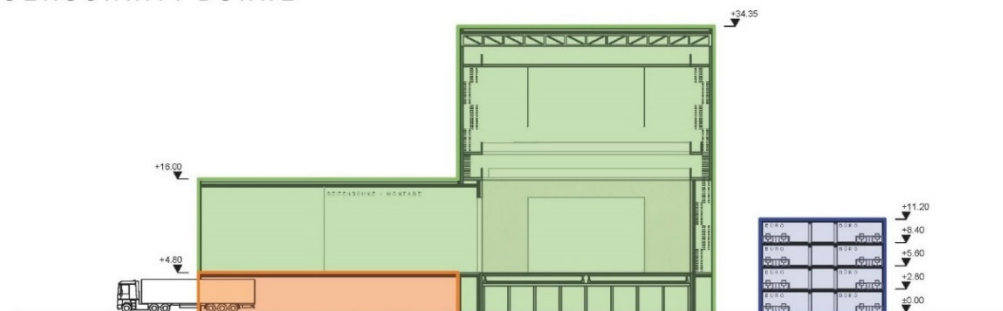
Mindestanforderungen einer Spielstätte mit Nebenflächen



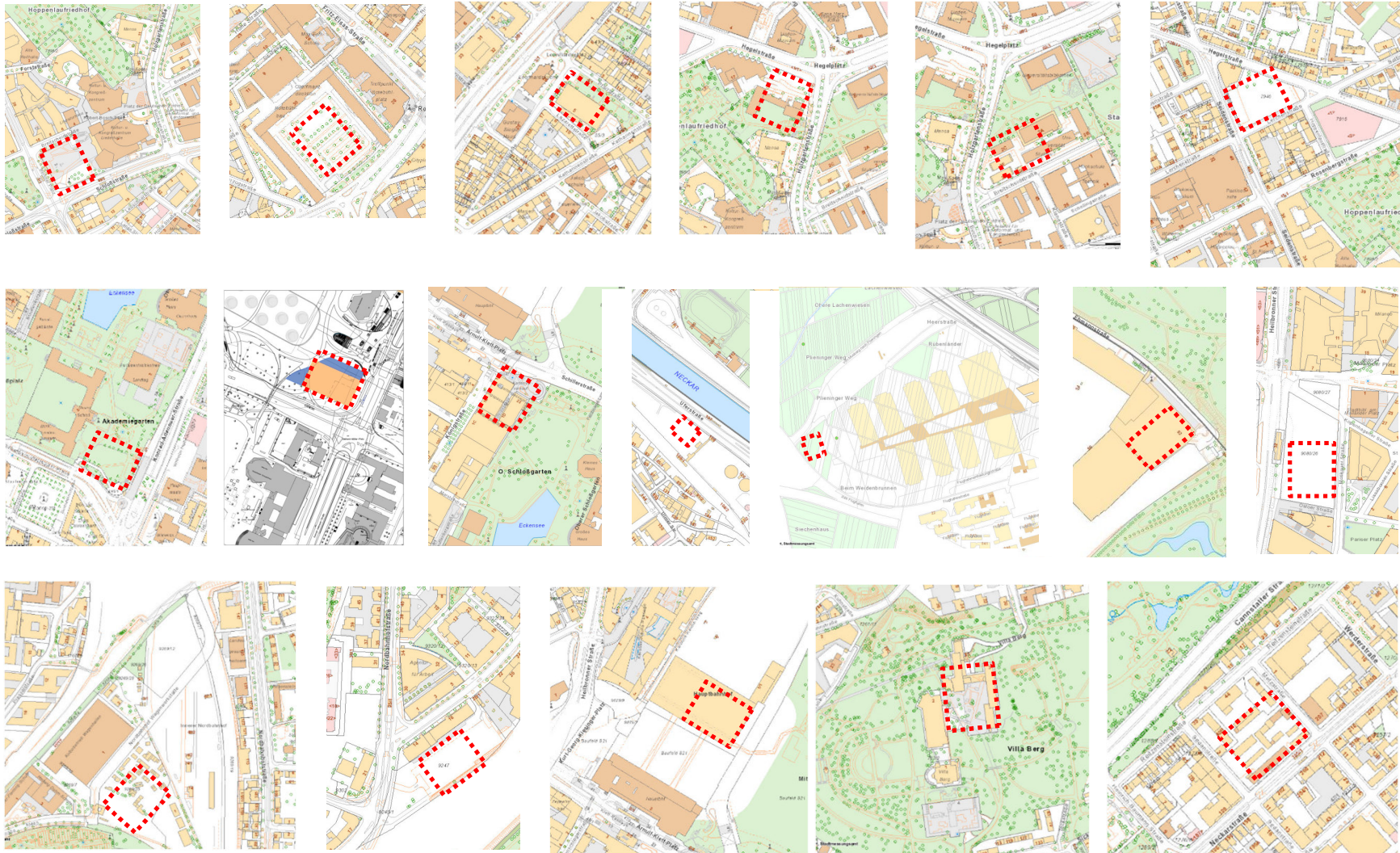
QUERSCHNITT FOYER



QUERSCHNITT BÜHNE



Das Spielflächenmodul wurde auf zahlreiche Alternativstandorte in der Stadt angewandt und zeigt schnell die Grenzen der Flächenverfügbarkeit.

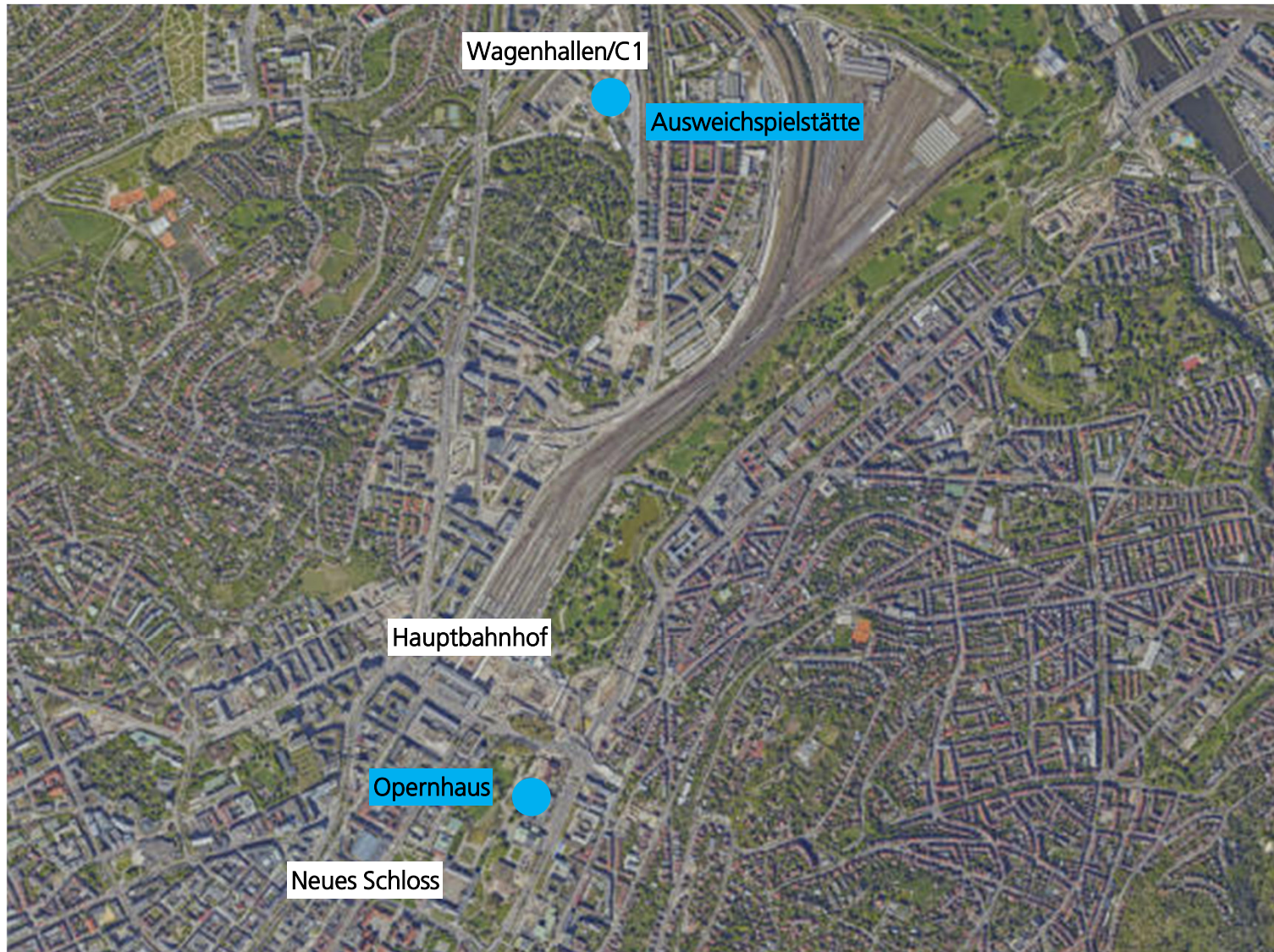


Es blieben drei mögliche Standorte übrig. Nach einer Abwägung wird am Standort Wagenhallen das größte Entwicklungspotential gesehen.

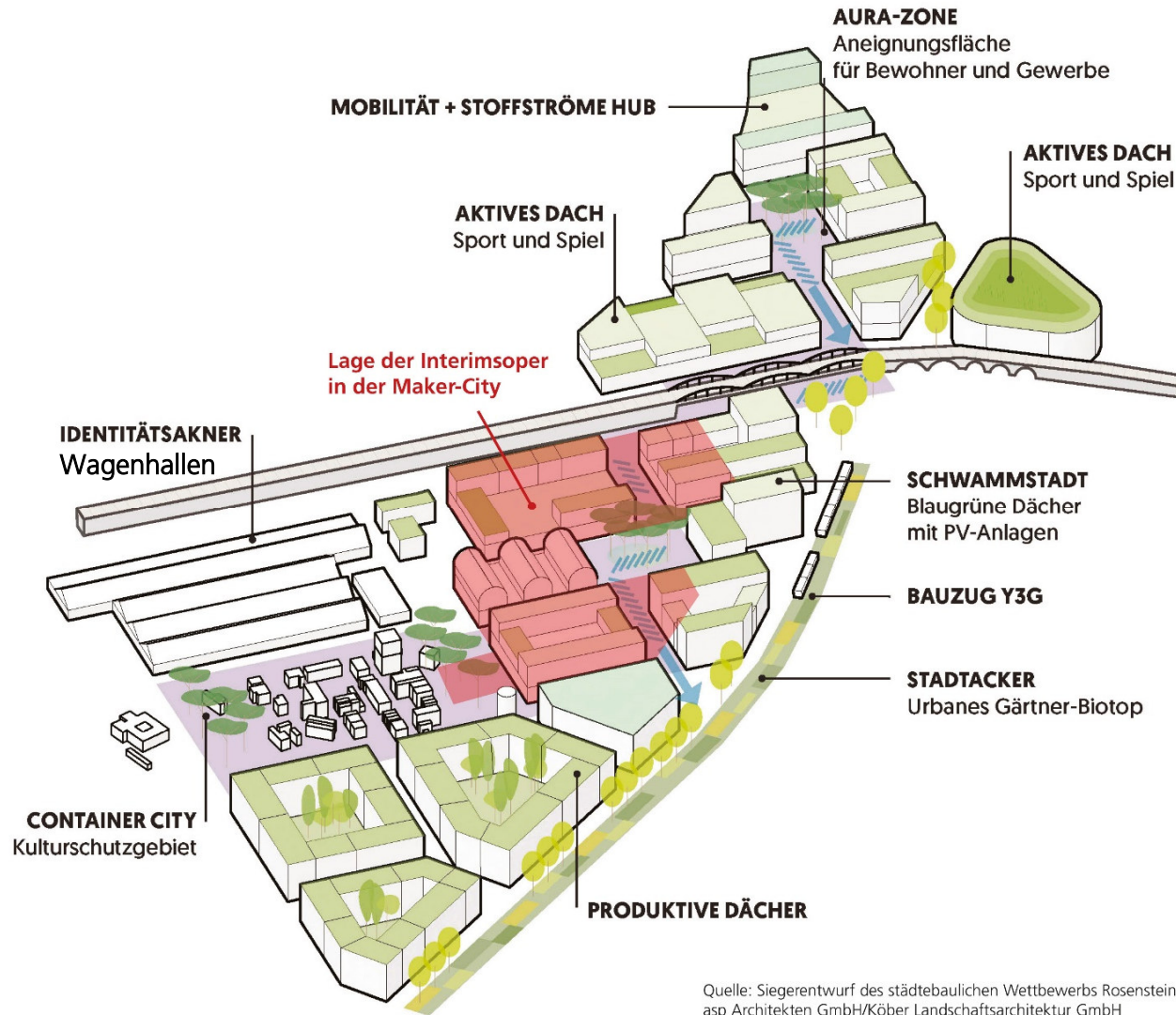


Landeshauptstadt Stuttgart

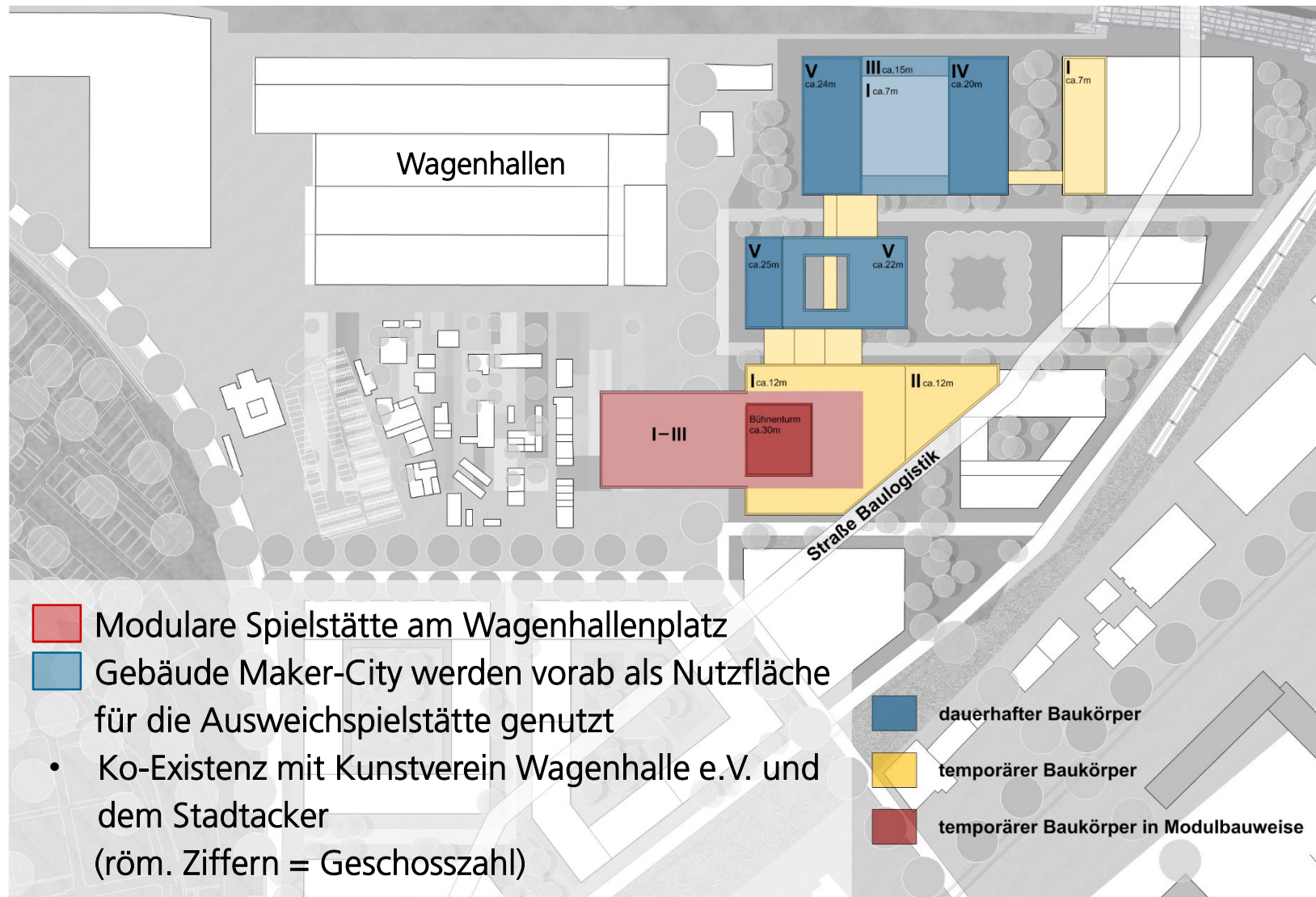
Die Lage im Stadtgebiet.



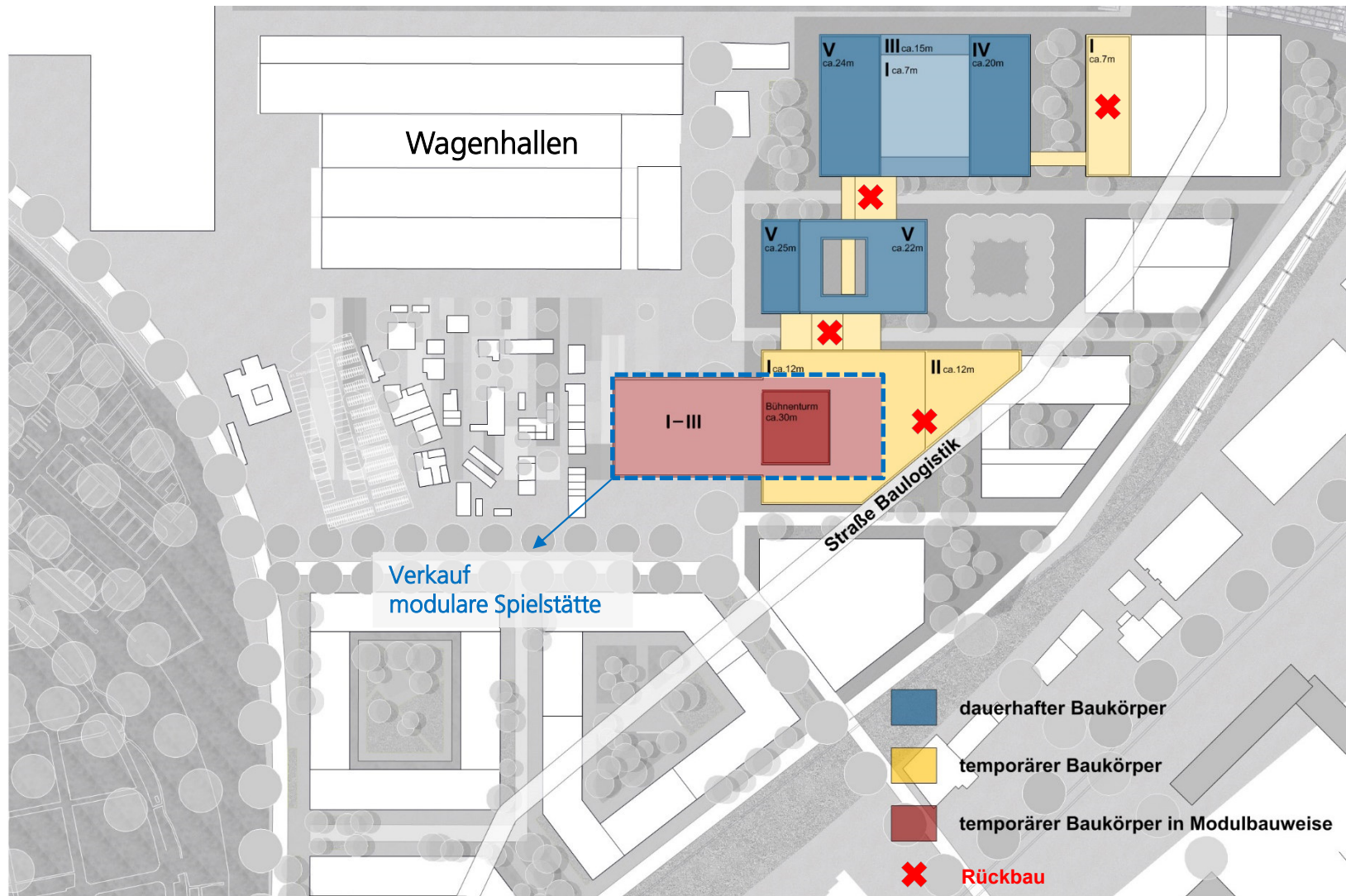
Rosenstein Quartier – Wagenhallen/C1: Eine nachhaltige Lösung für die Ausweichspielstätte in der Maker-City.



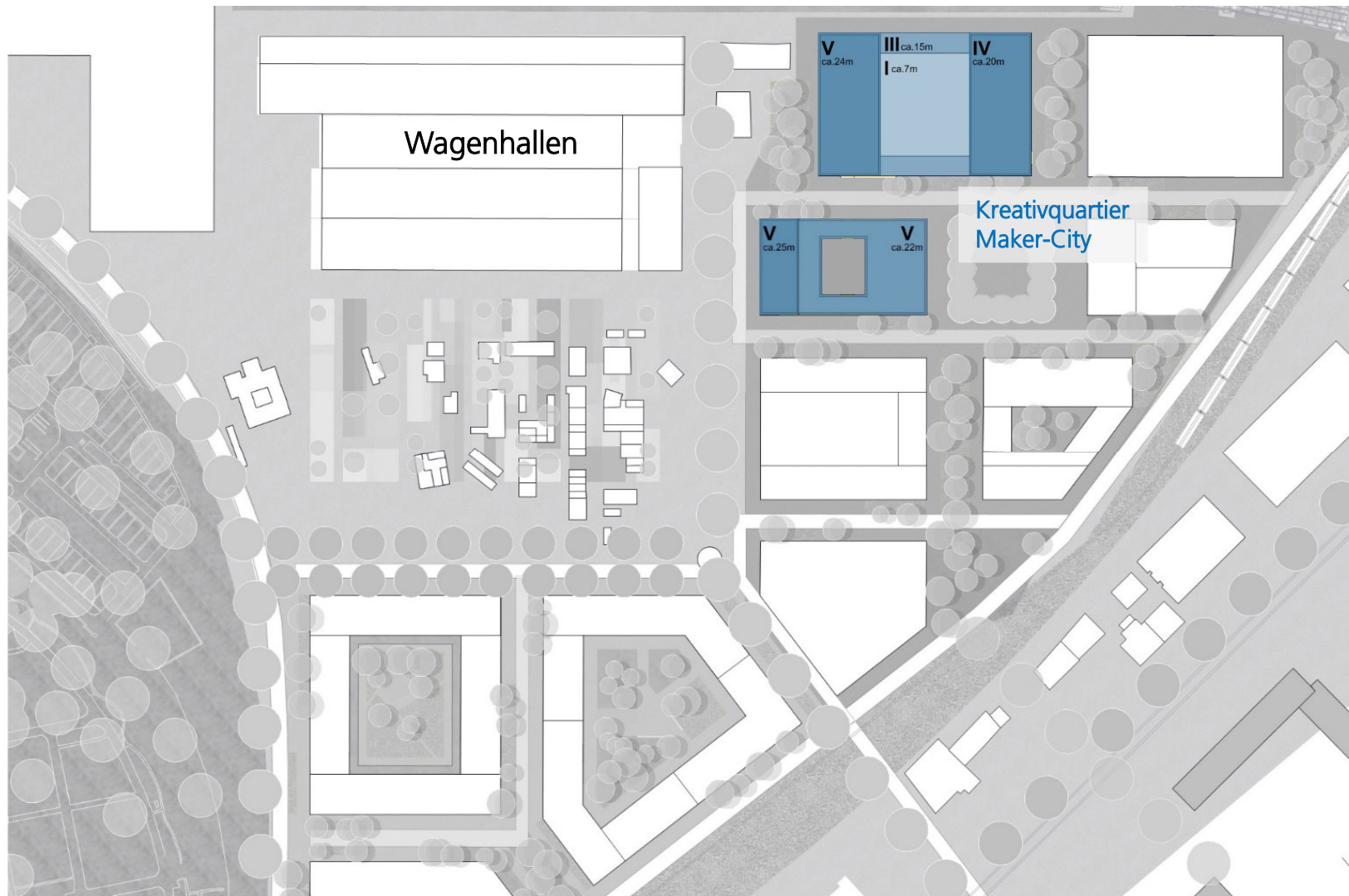
Die Ausweichspielstätte passt in das neue Rosenstein Quartier und zu den Wagenhallen.



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



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



Die Kosten der Ausweichspielstätte wurden 2019 mit einer Baukostensteigerung von 16% gerechnet.

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>



B. Prüfung Alternativer Vorschläge

- I. Vorschläge „Aufbruch Stuttgart e.V.“
- II. Neubau auf einer S21-Fläche (ab 2025)

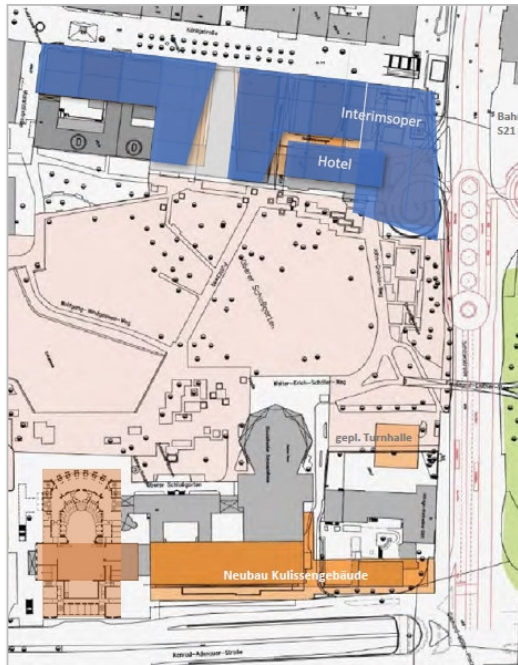


B. Prüfung Alternativer Vorschläge

- I. Vorschläge „Aufbruch Stuttgart e.V.“
- II. Neubau auf einer S21-Fläche (ab 2026)

Alternativen aus der Bürgerschaft: Aufbruch Stuttgart e.V.

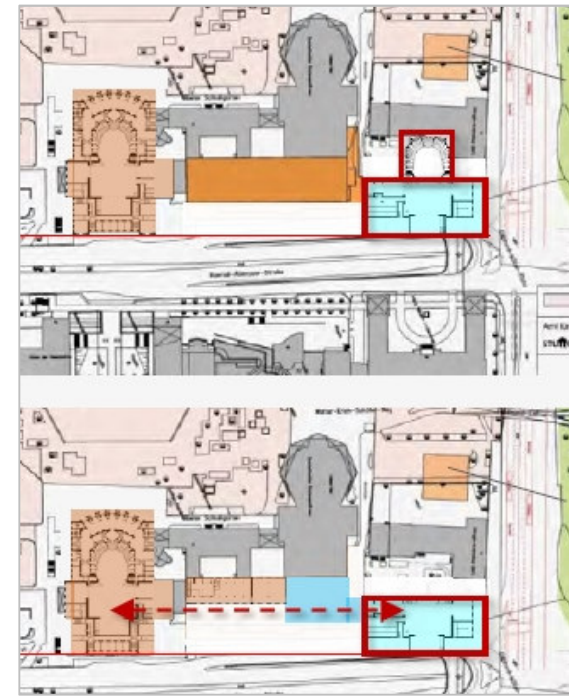
Bisher bekannte Vorschläge von „Aufbruch Stuttgart e.V.“ (30. Oktober 2020)



Königstraße 1-3



Gebhard Müller Platz ohne KKS



Gebhard Müller Platz mit KKS

Alternativen aus der Bürgerschaft: Aufbruch Stuttgart e.V.

Bisher bekannte Elemente der Alternativvorschläge:

- Sanierung des Littmann-Baus ohne Kreuzbühne, auch künftig Hauptspielstätte für Oper und Ballett.
- Mischgebäude mit Kreuzbühne, dient zuerst als Interimsspielstätte, dann als Konzerthaus, für Kongresse, Premieren oder Veranstaltungen.
- Verlagerung des Kulissengebäudes (Werkstatt, Proben und Lager) – „möglicherweise ergänzt um eine Interimsspielstätte“ - an einen dezentralen Standort unter Inkaufnahme der Auflösung des bisherigen Betriebskonzeptes der Staatstheater.
- Voraussetzung des Rückbaus der Konrad-Adenauer Straße.

Quelle: Aufbruch Stuttgart e.V., Fokus Kulturquartier S. 33

Die bisher bekannten Vorschläge haben große Schwächen.

- Die notwendige Logistik der Staatstheater sowie die betriebsorganisatorisch dienenden Flächen für den Bühnenbetrieb („Werkstätten“) werden nicht ausreichend berücksichtigt. Die Belange der Mitarbeiter*innen der Staatstheater werden ignoriert.
- Weder Stadt, Land noch Staatstheater wollen eine dritte Spielstätte mit ihren Betriebskosten betreiben. Die mangelnde Funktionsfähigkeit von Mischgebäuden – z.B. Opernhaus und Konzertbetrieb – wurde durch Gutachten belegt.
- Grundstückskosten und Eigentumsverhältnisse werde nicht berücksichtigt.
- Die Belange des Königin-Katharina Stifts werden missachtet.
- Die bauliche Situation des Gebhard-Müller Platzes wird nicht berücksichtigt. Der Platz ist Teil der Planfeststellung von S21, d.h. erst nach der Inbetriebnahme 2025 darf in die Kreuzung baulich eingegriffen werden.



B. Prüfung Alternativer Vorschläge

- I. Vorschläge „Aufbruch Stuttgart e.V.“
- II. Neubau auf einer S21-Fläche (ab 2026)

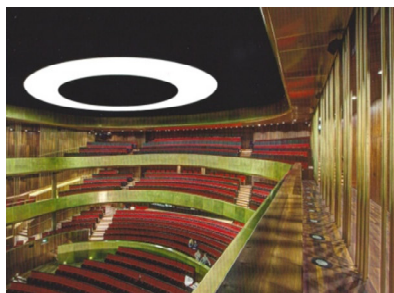
Für eine Neubau-Idee wurden Referenzprojekte aus Europa herangezogen und ein Mittelwert gebildet.



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. €

Baupreissteigerung +43%

Mittelwert
449 Mio. €
 2019er
 Kosten*

Mittelwert
642 Mio. €
 Kosten
 indiziert**

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

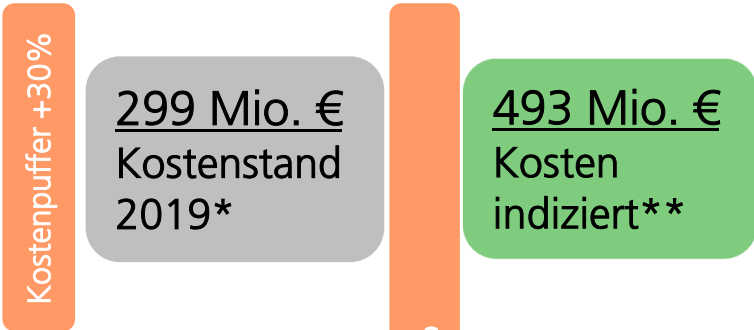
* Kostenhochrechnung mit 10% Baupreissteigerung auf Herbst 2019

** 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 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. €



Vereinfachte Umstrukturierung Verwaltungsbau mit Hof 3 und Anpassung zu Schauspiel:

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



Abschnittsweise Sanierung Kulissengebäude
Kein Neubau, stattdessen Bestandssanierung:

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



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 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>

Was spricht für der Vorschlag von Stadt, Land und Staatstheater?

- Das Kulturquartier wird gestärkt. Alte und neue Heimat von Oper und Ballett bleiben mitten in der Stadt.
- Die Erweiterung des Kulissenlagers an der Zuckerfabrik führt zu gutem Städtebau am Oberen Schlossgarten.
- Mit dem Einbau einer Kreuzbühne hat der Littmannbau künstlerisch eine Zukunft.
- Das Ergebnis des Wettbewerbs Stadtraum B14 wird zu einer Neuordnung des öffentlichen Raums führen.
- Eine Ausweichspielstätte an den Wagenhallen hebt Synergieeffekte mit dem neuen Rosenstein Quartier und bietet eine nachhaltige Lösung.
- Die aktuellen Projekte Rosenstein und Stadtraum B14 passen zum Konzept von Stadt und Land.
- Eine Trennung von Oper und Philharmonie ist ein Bekenntnis zu künstlerischer Qualität ohne Kompromisse.