

Die Kulturdezernentin
Dr. Ina Hartwig

PRESSEMITTEILUNG

23.01.2020

Kulturdezernentin Hartwig stellt Ergebnisse zur Zukunft der Städtischen Bühnen vor

Kulturdezernentin Dr. Ina Hartwig hat zusammen mit dem Leiter der Stabsstelle Michael Guntersdorf die Ergebnisse des Prüfauftrages zur Zukunft der Städtischen Bühnen Frankfurt bei einer Pressekonferenz am Donnerstag, 23. Januar, im Deutschen Architekturmuseum vorgestellt. „Die Stabsstelle hat zusammen mit den Städtischen Bühnen, den notwendigen Ämtern der Stadt sowie externen Fachplanern fundierte Antworten auf die Fragestellungen der Stadtverordneten erarbeitet. Mit diesen differenzierten Ergebnissen kann jetzt eine grundsätzliche Entscheidung zur Zukunft der Städtischen Bühnen getroffen werden“, bedankte sich Kulturdezernentin Dr. Ina Hartwig bei Stabsstellenleiter Michael Guntersdorf und allen beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Sanierung der Theaterdoppelanlage nicht wirtschaftlich

In einem ersten Schritt prüfte die Stabsstelle eine sogenannte „Basis-Sanierung“, bei der nur das nötigste saniert und modernisiert sowie die technischen Anlagen ausgetauscht werden. Die Gesamtkosten für diese Variante belaufen sich auf rund 826 Millionen Euro. Grundlegende Defizite, wie die schwierigen Anlieferungsbedingungen und ineffizienten Betriebsabläufe, bleiben weiterhin bestehen. Im zweiten Schritt untersuchte die Stabsstelle eine sogenannte „Verbesserte Sanierungsvariante“. Diese ermöglicht unter anderem Verbesserungen im Bereich der Anlieferung und eine Öffnung des Gebäudes für die Öffentlichkeit. Auch in dieser Variante bleiben die der Altsubstanz geschuldeten funktionalen Einschränkungen bestehen. Die Gesamtkosten für diese Variante sind mit rund 918 Millionen Euro veranschlagt.

Neubauvarianten für die Oper und das Schauspiel

In einem nächsten Schritt untersuchte die Stabsstelle zwei Neubauvarianten: eine Variante mit optimierten Neubau der Doppelanlage am Willy-Brandt-Platz und eine Variante mit zwei Neubauten, davon einer auf dem jetzigen Grundstück am Willy-Brandt-Platz und ein weiterer an einem zentralen gelegenen Standort. Die Gesamtkosten für einen Neubau der Theaterdoppelanlage am selben Standort sind mit rund 875 Millionen Euro veranschlagt. Bei der Variante mit zwei getrennten Neubauten können Interimskosten für eine der beiden Spielstätten vermieden werden, da mit einem Neubau bereits begonnen werden kann, während der Spielbetrieb in der jetzigen Theaterdoppelanlage noch läuft. Die Kosten dieser Variante sind mit 809 Millionen Euro angesetzt.

Unabhängig davon, welche der Varianten umgesetzt werden soll, rät die Stabsstelle zu einem eigenen Produktionszentrum. Das Zusammenführen der bislang externen Probebühnen und Lager mit den auszulagernden Werkstätten führt zu Synergien im Betriebsablauf und einer erheblichen Reduzierung der Gesamtkosten. Die Gesamtkosten aller Varianten enthalten grundsätzlich die Baukosten, Risikozuschläge, die zu erwartenden Baupreissteigerungen und die Kosten für ein Produktionszentrum.

„Die Ergebnisse der Stabsstelle sprechen eine deutliche Sprache. Als Kulturdezernentin bin ich daher zu einem klaren Ergebnis gekommen. Die alte Doppelanlage ist ein traditionsreicher Bau, es fällt sicherlich vielen schwer, sich von ihm zu trennen. Dennoch kann ich eine Sanierung nicht empfehlen, sie ist wirtschaftlich nicht vertretbar und nicht nachhaltig“, sagt Kulturdezernentin Dr. Ina Hartwig. „Ich empfehle, zwei Neubauten zu errichten, mindestens einen davon am Willy-Brandt-Platz, den anderen in zentraler Innenstadtlage. Dadurch sparen wir ein Interim ein, ermöglichen den Bühnen ein zukunftsfähiges Arbeiten und bieten den Frankfurterinnen und Frankfurtern einen öffentlichen Raum auch jenseits des Spielbetriebs. Für mich steht fest: das kulturelle Herz der Stadt schlägt am Willy-Brandt-Platz, wir dürfen es nicht herausreißen.“

Hintergrundinformationen:

Im März 2018 war der Magistrat durch die Stadtverordneten beauftragt worden, eine Sanierung unter maximalem Erhalt des Bestandes der Theaterdoppelanlage am Willy-Brandt-Platz zu prüfen. Für die aktuelle Untersuchung wurde die Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen Frankfurt“ gegründet, die am 1. November 2018 ihre Arbeit aufnahm und im Kulturdezernat angesiedelt ist. Die heute vorgestellten Ergebnisse ergänzen die 2013 beauftragte und im Jahr 2017 präsentierte Machbarkeitsstudie, die eine reine Sanierung nicht geprüft hatte. Angepasst an aktuelle Baupreissteigerungen und Risikozuschläge liegen die ermittelten Kosten für die Varianten der Machbarkeitsstudie von 2017 mittlerweile bei über 1 Milliarde Euro.

Die 10 wichtigsten Fragen zum Prüfergebnis

(Stand 23.1.2020)

1. Wie lautete der Prüfauftrag?

Der Prüfauftrag beinhaltete folgende Fragen,

- ist eine bauliche Sanierung unter Erhalt des maximalen Bestandes möglich und wirtschaftlich?
- können Funktionen ausgelagert werden?
- senkt eine bestandswahrende Sanierung die Kosten?

2. Wie ist das Ergebnis?

Es sind zwei Sanierungsvarianten untersucht worden:

- I. BASIS-Sanierung: die Gebäudestruktur wird beibehalten, das Nötigste saniert und modernisiert. KOSTEN: 826 Millionen Euro (die meisten Kosten entstehen in diesem Fall für die Technik).
Damit ist diese Variante nicht zukunftsfähig, nicht wirtschaftlich und nicht nachhaltig.
- II. VERBESSERTE Sanierung: U.a. wird die Andienung verbessert und die Architektur verändert. KOSTEN: 918 Millionen Euro. Nachteil: Sehr teuer, es entsteht kein neues Gebäude und gewisse Grundmängel, wie die vielen unterschiedlichen Ebenen und Treppen, bleiben bestehen. Auch hier sind Verbesserungen der künstlerischen Bedingungen nicht möglich. Zudem müsste für beide Sparten eine Interimsmöglichkeit gefunden werden.
Damit ist auch diese Variante nicht zukunftsfähig, nicht wirtschaftlich und nicht nachhaltig.

Entsprechend wurden im nächsten Schritt zwei Neubauvarianten untersucht:

- III. Neubau Doppelanlage am Willy-Brandt-Platz. KOSTEN: 874 Millionen Euro für ein optimiertes Gebäude.
- IV. Neubau einer Spielstätte am Willy-Brandt-Platz und Neubau einer weiteren Spielstätte an einem zentral gelegenen Standort. KOSTEN: 809 Millionen Euro, da nur eine Interimsspielstätte notwendig wäre.

Das Ergebnis der Untersuchung ist somit:

- Eine Neubaulösung ist sowohl funktional als auch technisch und wirtschaftlich sinnvoll.
- Ein eigenes Produktionszentrum ist notwendig. Das Zusammenführen der bislang externen Probebühnen und Lager mit den auszulagernden Werkstätten führt zu Synergien im Betriebsablauf und einer erheblichen Reduzierung der gesamten Kosten. Das Produktionszentrum muss für alle Optionen errichtet werden, da die Werkstattflächen am Willy-Brandt-Platz in der Bauzeit entfallen.

3. Wie setzen sich die Kosten zusammen?

Die jeweiligen Gesamtkosten enthalten neben den Investitionskosten für Sanierung und Neubau auch die Kosten für Interim, angemessene Risikozuschläge sowie die aktuell zu erwartende Baupreissteigerung, ebenso wie die Kosten für ein eigenes Produktionszentrum.

4. Welche Schlüsse zieht die Kulturdezernentin aus den Ergebnissen?

Kulturdezernentin Dr. Ina Hartwig empfiehlt auf Grundlage der nun vorgestellten Ergebnisse, Neubauten zu errichten. Grundsätzlich ermöglichen Neubauten optimierte Gebäude, die den Stand der Technik erfüllen und einen zukunftsfähigen Betrieb ermöglichen. Dabei ist es zunächst unerheblich, ob der Betrieb künftig in einem oder in zwei getrennten Neubauten stattfindet.

Mindestens eine Spielstätte muss aus Sicht der Kulturdezernentin weiterhin am Willy-Brandt-Platz verbleiben; an dem Ort, an dem das kulturelle Herz der Stadt schlägt.

5. Würden zwei getrennte Häuser nicht auch automatisch höhere Kosten bedeuten?

Bereits heute sind alle wesentlichen und notwendigen Funktionsbereiche (z.B. Beleuchtung, Ton, Maske, Garderoben) zwischen Oper und Schauspiel getrennt. Die wesentliche gemeinsame Nutzung der Werkstätten sowie von Fundus und Lagern kann in einem eigenen Produktionszentrum fortgeführt werden, so dass nicht mit wesentlich erhöhten Kosten zu rechnen ist.

6. Wie stellt sich die Interimssituation dar?

Die Frage kann erst nach einer Entscheidung für eine der Optionen beantwortet werden. Es liegen aufgrund der Vorarbeit der Stabsstelle mehrere Varianten vor. Es wurden sowohl Anmietungen als auch das Errichten von temporären modularen Bauten an möglichen Standorten untersucht.

7. Wie unterscheidet sich die jetzige Untersuchung zur Machbarkeitsstudie von 2017?

Die jetzige Untersuchung der Stabsstelle ergänzt die Machbarkeitsstudie von 2017, während gleichzeitig die Rahmenbedingungen andere sind: Der ergänzende Prüfauftrag

sollte zeigen, ob eine Sanierung unter maximalem Erhalt des Bestandes der Theaterdoppelanlage am Willy-Brandt-Platz möglich und wirtschaftlich ist. In diesem Rahmen wurde auch geprüft, ob eine Auslagerung von Funktionen die erforderlichen Flächen für die notwendige Gebäudetechnik und zur Erfüllung gesetzlicher Auflagen ergeben kann. Im Gegensatz zur Machbarkeitsstudie sollten zudem keine zusätzlichen Funktionen am Willy-Brandt-Platz untergebracht und die bestehende Kubatur weitgehend erhalten bleiben.

Die aktuelle Untersuchung geht davon aus, dass für eine Sanierung oder einen Neubau der jetzigen Theaterdoppelanlage ohne Unterbrechungen oder Zwischennutzungen das Gebäude am Willy-Brandt-Platz vollständig leergezogen wird.

8. Wie geht es jetzt weiter, was sind die nächsten Schritte?

Mit den Ergebnissen der Stabsstelle kann nun eine grundsätzliche Entscheidung seitens der Stadtverordneten zur Zukunft der Theaterdoppelanlage getroffen werden.

9. Wann könnte eine Entscheidung fallen?

Die Stabsstelle von Kulturdezernentin Dr. Ina Hartwig hat die Fragen des Prüfauftrages mit einem klaren Ergebnis beantwortet. Die Grundsatzentscheidung über Sanierung oder Neubau der Städtischen Bühnen fällen die Stadtverordneten. Sollten sich die Stadtverordneten im Grundsatz für eine Neubau-Lösung aussprechen, können im nächsten Schritt ggf. geeignete Grundstücke geprüft und ein Architektur-Wettbewerb auf den Weg gebracht werden.

10. Wie lange läuft die Betriebserlaubnis der Bühnen am Willy-Brandt-Platz?

Die Betriebserlaubnis der Städtischen Bühnen ist nicht befristet. Allerdings besteht die Gefahr, dass technische Anlagen ausfallen und keine Ersatzteile mehr verfügbar sind oder keine neuen Anlagen eingebaut werden können.

Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020



Stabsstelle Zukunft der Städtischen Bühnen



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

- A. Auftrag der Stadtverordnetenversammlung**
- B. Bewertung Bestandsaufnahme 2019**
- C. Variantenuntersuchung Willy-Brandt-Platz**
- D. Produktionszentrum**
- E. Investitionskosten**
- F. Fazit**



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

A) Auftrag der Stadtverordnetenversammlung

Beschluss § 2619 der Stadtverordnetenversammlung vom 26.04.2018:

Bauliche Prüfung

- Ist eine bauliche Sanierung unter Bestandsschutz bzw. Bestandserhalt doch möglich?

Funktionale Prüfung

- Können Funktionen ganz oder teilweise ausgelagert werden?

Kostenseitige Prüfung

- Kann eine bestandswahrende Sanierung mit deutlich verminderten Kosten erfolgen?



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

B) Bewertung Bestandsaufnahme 2019

- Gebäude muss komplett saniert werden (bis auf Werkstätten)
- Keine abschnittsweise Sanierung in Sommerpausen möglich
- Kein Weiterbetrieb einer Bühne bei Sanierung möglich (Baufreiheit notwendig)
- Auslagerungen in jedem Fall notwendig und sinnvoll (z.B. Produktionszentrum)

Technische Anlagen

- Die Anlagentechnik (Strom/Lüftung/Heizung) muss fast komplett erneuert werden
- Stromleitungen und Lüftungskanäle müssen komplett erneuert werden
- Ca. 60% der Regen- und Schmutzwasserleitungen sind zu erneuern

Brandschutz

- Weite Bereiche der tragenden Bauteile erfüllen nicht die gültigen Vorschriften
- Viele Lagerbereiche sind brandschutzrechtlich nicht gesichert

Arbeitsstättenverordnung

- Das Gebäude erfüllt in Teilen nicht die Vorgaben des gültigen Arbeitsstättengesetzes

Statik

- Das Dach ist sanierungsbedürftig und an vielen Stellen bereits undicht



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

C) Variantenuntersuchung Willy-Brandt-Platz

Es wurden vier Varianten geprüft:

- **Variante 1: Basis-Sanierung**
- **Variante 2: Verbesserte Sanierung**
- **Variante 3: Doppelanlage neu am Willy-Brandt-Platz**
- **Variante 4: Zwei Neubauten in innerstädtischer Lage**



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

Variante 1: Basis-Sanierung

- ✓ Brandschutzrelevante Mängel werden behoben
- ✓ Arbeitsschutzrechtliche Mängel werden beseitigt
- ✓ Alle technischen Anlagen werden erneuert, inklusive der Leitungen
- ✓ Gemeinsames Produktionszentrum für Werkstätten, Probebühnen, Lager

Vorteile

- Umsetzung der gesetzlichen Bestimmungen zum Brandschutz und zur Arbeitsstätten-Richtlinie
- Anlagentechnik wird erneuert

Nachteile

- Mängel im Betrieb können nicht behoben werden.
- Unzureichende Gebäudestruktur bleibt bestehen
- Keine Öffnung des Gebäudes für die Öffentlichkeit, keine städtebauliche Integration
- Andienung weiterhin schlecht gelöst
- Hohe Interimskosten (zwei Interimsspielflächen notwendig)
- Kosten-/Nutzenrelation sehr schlecht



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

Variante 2: Verbesserte Sanierung

- ✓ Gesetzliche Bestimmungen werden eingehalten
- ✓ Neustrukturierung des Nordbereiches für bessere öffentliche Nutzung
- ✓ Abriss des Magazingebäudes (südlich hinter Opernbühne) für:
 - ✓ Anlieferflasche für die Opernbühne
 - ✓ Verbesserung der Logistik: Installation eines automatisierten Lagersystems
 - ✓ Opernprobephöhne an der Spielstätte
- ✓ Gemeinsames Produktionszentrum für Werkstätten, Probephöhnen, Lager

Vorteile

- Auch hier werden dieselben Vorteile wie mit der Basis-Sanierung erreicht

Zusätzliche Vorteile

- Öffentliche Zugänglichkeit verbessert
- Bessere Andienung / Logistikkonzept deutlich verbessert
- Künstlerische und logistische Verbesserung für die Oper durch Opernprobephöhne vor Ort

Nachteile

- Unterschiedliches Höhenniveau der beiden Bühnen/Häuser bleibt erhalten
- komplexe Wegeführung und fehlende Barrierefreiheit bleibt erhalten
- Keine Verbesserung der künstlerischen Qualität (keine Multifunktionale Spielstätte und Werkraumbühne)
- Hohe Interimskosten (zwei Interimmspielstätten notwendig)



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

Variante 3: Doppelanlage neu

- Beide Bühnen werden am Willy-Brandt-Platz neu errichtet
- Beide Bühnen gehen während der Bauzeit in Interimsspielstätten
- Ein eigenes Produktionszentrum wird benötigt für gemeinsame Werkstätten und Lager

Vorteile

- Komplettes neues, optimiertes Gebäude
- Künstlerische Verbesserungen (Werkraumbühne / Multifunktionale Spielstätte / Zuschauerräume und Bühnen)
- betriebliche Verbesserungen
- Bessere Nutzung für die Öffentlichkeit
Städtebauliche Integration kann verbessert werden
- Zukunftssichere Spielstätten

Nachteile

- Kosten für Interim hoch (zwei Spielstätten)



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

Variante 4: Zwei Neubauten in Innenstadtlage

- Eine Bühne wird am Willy-Brandt-Platz neu errichtet / eine zweite an einem zentral gelegenen Standort.
- Nur eine Bühne geht während der Bauzeit in eine Interimsspielstätte
- Eine Bühne zieht direkt in ein neues Gebäude
- Ein eigenes Produktionszentrum wird benötigt für gemeinsame Werkstätten und Lager

Vorteile

- Auch hier ergeben sich grundsätzlich dieselben Vorteile wie bei einem Neubau der Doppelanlage

Zusätzliche Vorteile

- Nur eine Interimsspielstätte (kostengünstiger)
- Mehr Fläche durch getrennte Grundstücke (Integration der Probebühnen)
- Zusätzliche Nutzungen am Willy-Brandt-Platz werden möglich

Nachteile

- Zusätzliches Grundstück notwendig
- ca. 700 m² mehr Nutzfläche (ca. 1,6% der aktuellen Gesamtnutzfläche) notwendig
- Eine Spielstätte muss in das Interim



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

D) Produktionszentrum

Für alle Varianten wird ein eigenes Produktionszentrum – wie in vergleichbaren Städten bereits üblich - notwendig.

Vorteile:

- Funktionale Defizite bei den Werkstätten werden behoben
- Senkung der Gesamtkosten durch Auslagerungen in das Produktionszentrum
- Eine Zusammenlegung mit weiteren Funktionen ergibt Optimierungen der Betriebsabläufe
- Abläufe in Werkstätten und Lagern werden verbessert (u.a. durch ebenerdige Andienung)
- Externe Standorte werden zusammengeführt
- Effizientes, automatisiertes Lagersystem möglich
- Bessere Logistik: deutlich weniger Fahraufwand
- Auch während einer Interimszeit wird ein eigenes Produktionszentrum benötigt (z.B. für Interim-Lager/-Werkstätten)
- Entlastung des Grundstücks am Willy-Brandt-Platz



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

E) Investitionskosten

Kosten Stand 30. November 2019

Kosten in Mio. €	Basis-Sanierung	Verbesserte Sanierung	Neubau Doppelanlage	Zwei Neubauten (Interim Schauspiel/Oper)
Hauptgebäude inkl. Abbruch	389,0 Mio. €	440,8 Mio. €	494,9 Mio. €	511,3 Mio. €
Risikozuschlag	116,7 Mio. €	132,2 Mio. €	52,7 Mio. €	54,3 Mio. €
Produktionszentrum	96,5 Mio. €	94,6 Mio. €	96,5 Mio. €	96,5 Mio. €
Kosten für Interimsgebäude	98,1 Mio. €	98,1 Mio. €	97,4 Mio. €	27,5 Mio. €
Baupreissteigerung (Prognose)	126,0 Mio. €	152,5 Mio. €	133,4 Mio. €	119,6 Mio. €
Gesamtkosten	826,3 Mio. €	918,3 Mio. €	874,9 Mio. €	859,1 Mio. €

Kosten-Vergleich Machbarkeitsstudie 2017: > 1 Milliarde Euro angepasst an aktuelle Baupreissteigerungen und Risikozuschläge (Stand 30.11.19)



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020

F) Fazit

Die Untersuchung der Stabsstelle ergänzt die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie von 2017.

Die Ergebnisse zeigen:

Eine Neubaulösung inklusive ein eigenes Produktionszentrum ist empfehlenswert

- Der Bühnenbetrieb ist garantiert zukunftsfähig – funktional und technisch
- Neue, optimierte Gebäude sind wirtschaftlich und nachhaltig
- Es können neue Konzepte für die stadträumliche Entwicklung und die Nutzung für die Öffentlichkeit umgesetzt werden
- Die Risiken für Planung und Bauen sind minimiert



Vorstellung der Ergebnisse am 23. Januar 2020



Stabsstelle Zukunft der Städtischen Bühnen

