

	Variante 1 Schauspiel Wallanlagen/ Oper Willy-Brandt-Platz	Variante 2 Oper Neue Mainzer Str./ Schauspiel Willy-Brandt-Platz	Variante 3 Schauspiel Opernplatz/ Oper Willy-Brandt-Platz	Variante 4 Doppelanlage Willy-Brandt- Platz (ohne Werkstätten)	Variante 4a Doppelanlage Willy-Brandt- Teilsanierung/ Teilerhalt	Variante 5 Doppelanlage Osthafen (inkl. Tiefgarage)
Grundstückserwerb	0 €	k.A. 147 Mio. €	0 €	0 €	0 €	k.A. ? 30 Mio. €
Hauptgebäude inklusive Abbruch/ Baureifmachung und Risikozuschläge	613,8 Mio. €	619,8 Mio. €	625,0 Mio. €	579,8 Mio. €	k.A. 579,8 Mio. €	607,7 Mio. €
Tiefgarage	-	-	-	-	-	48,9 Mio. €
Dezentrales Lagerzentrum	44,0 Mio. €	44,0 Mio. €	44,0 Mio. €	69,9 Mio. €	k.A. 69,9 Mio. €	44,0 Mio. €
Kosten für Interim-Gebäude	59,5 Mio. €	22,5 Mio. €	59,5 Mio. €	77,4 Mio. €	k.A. 77,4 Mio. €	-
Baupreissteigerung (Prognose)	127,0 Mio. € 124,4 Mio. €	119,9 Mio. € 119,0 Mio. €	129,0 Mio. € 126,4 Mio. €	144,0 Mio. € 126,1 Mio. €	k.A. 126,1 Mio. €	135,0 Mio. € 121,5 Mio. €
Summe	859,3 Mio. € 841,7 Mio. €	811,2 Mio. € 952,3 Mio. €	872,5 Mio. € 854,9 Mio. €	891,1 Mio. € 853,2 Mio. €	k.A. 853,2 Mio. €	835,6 Mio. € 872,1 Mio. €

Erläuterungen zur Auswertung der nachhaltigkeitsorientierten Standortprüfung

1.1 Energiebedarf

Alle Bauvarianten (auch 4a Teilsanierung/ Teilerhalt) haben den gesetzlichen Vorgaben zu entsprechen, deshalb kann eine Sanierungsvariante als nahezu gleichwertig angesehen werden. So wird im Validierungsgutachten bei der Sanierungsvariante „Basisvariante Plus“ von einer Energieeffizienz von 95% im Vergleich zu einer Neubaulösung ausgegangen. Die vermeintliche bessere Bilanz von Variante 2 ist ein Darstellungstrick: Der hohe spezifische Energieverbrauch des Theaters wird in der Darstellung reduziert durch die rechnerische Einbeziehung des Energieverbrauchs der benachbarten Büroflächen mit geringerem spezifischen Energiebedarf (Siehe hierzu auch Staatsstelle Städtische Bühnen: Zukunft städtische Bühnen Frankfurt Main September 2021, S. 45, 51). De facto ist aber der Energiebedarf für diese Bühnenvariante identisch mit den anderen Varianten.

1.3 Graue Energie und graue Emissionen

Hier wird in der bisherigen Darstellung ausgeblendet, dass für die Variante 2 das funktionsfähige, in Gebrauch befindliche Bürogebäude der Sparkasse abgerissen und neugebaut werden muss. Bzgl. Grauer Energie und grauer Emissionen ist die Bilanz der Variante 2 deswegen mit Abstand am schlechtesten.

2.1 Überhitzungspotential/ Frischluft

Die Angaben und Bewertungen sind wegen nicht veröffentlichten Klimagutachten z.Zt. nicht nachvollziehbar.

2.2 Grünflächenbilanz

Die vermeintliche schlechte Grünflächenbilanz von Variante 4 ist unzutreffend, da dies der Baukörper mit dem geringsten Grundflächenbedarf ist (6.400 – 8.200 qm weniger als Variante 1 – 3., siehe Staatsstelle, a.a.O., S 91). Bei Variante 2 findet bislang keine Berücksichtigung in der Bewertungsmatrix, dass bis zu 28 Bestandsbäume gefällt werden müssen (siehe Staatsstelle: Zukunft a.a.O., S. 64/65).

3.1 Kulturelle Nachhaltigkeit

Der Denkmalschutz/ Bestandserhalt ist in der Darstellung bislang ausgeblendet. In Hinsicht darauf schneidet Variante 4a am besten ab, weil hier das Foyer in seiner ursprünglichen Funktion erhalten bleibt. Bei den anderen Varianten ist ein Erhalt des Foyers theoretisch denkbar, aber bislang nicht vorgesehen und auch mit Schwierigkeiten der teilweisen oder gänzlichen Umnutzung verbunden. Die Variante 1 stellt einen gravierenden Eingriff in die geschützten Wallanlagen da.

Erläuterungen zu Investitionskosten

1. Grundstück

„Es ist unstrittig, dass in den Gesamtkosten grundsätzlich auch die Kosten für das Grundstück (oder anders ausgedrückt, dessen Wert) enthalten sein müssen“, heißt es im Bericht der Staatsstelle, S. 109. Doch genau dies ist aber nicht der Fall. Bislang sind die Kosten für den Grundstückserwerb in der Darstellung ausgespart, die aber de facto einen wesentlichen Kostenfaktor darstellen. Hier nun ergänzt bei Variante 2 gemäß Bodenrichtwert (Siehe hierzu Eva-Maria Magel/ Rainer Schulze: Höchstens 150 Millionen Euro, FAZ 5.11.2021). Kosten für die Bereitstellung Grundstück bei Variante 5 sind bislang unbekannt, daher hier nur als Vermutung. Für die Interimslösungen wurden keine Pachtkosten angesetzt, weil davon ausgegangen wird, dass diese auf städtischem Grundstück realisiert werden.

2. Interim-Gebäude

Die hier aus dem Bericht der Staatsstelle von Januar 2020 übernommenen Kosten für das Interim sind zu hoch. Zum einen wurde hier angestrebt, den Repertoirebetrieb beizubehalten, was eine entsprechend große und aufwändige Drehbühne im Interim erforderlich macht, worauf normalerweise bei Interim-Gebäuden verzichtet wird. Auch ist die Möglichkeit der Weiternutzung des Interim-Gebäudes nicht berücksichtigt, ob am gleichen Standort oder durch Umsetzung eines modular aufgebauten, temporären Gebäudes. Für letzteres ist exemplarisch das Interim-Gebäude der Comédie-Française in Paris, das 2013 an die Opéra des Nations in Genf verkauft und dort aufgebaut, mehrere Jahre lang erneut als Interim genutzt und im Anschluss an ein chinesisches Unternehmen weiterverkauft wurde. Als mögliche Einspareffekte wurde angenommen: – 15 Mio. € für das Opern-Interim, - 5 Mio. € für die Schauspiel-Interim.

3. Baupreissteigerung

Die Baupreissteigerungen liegen bei den vorliegenden Zahlen der Staatsstelle für die Varianten 1 – 3 bei 17,3 %, für die ungeliebten Varianten 4 und 5 bei 19,3. Eine Begründung hierfür ist nicht erkennbar, zumal der Zeitverlauf bei Variante 4 und 5 maximal unterschiedlich ist. Für die Korrektur wird behelfsweise einheitlich eine Preissteigerung der Baukosten von 17,3 % angenommen.

4. Variante 4a

Die Kosten für Teilerhalt/ Teilsanierung wurden aus dem von der Staatsstelle im Januar 2020 vorgelegten Zahlenwerk für die Bestandsoption abgeleitet. Dort waren die reinen Baukosten für die „verbesserte Sanierung“ (Bestandserhalt mit wesentlichen funktionalen Verbesserungen) gegenüber einer Neubaulösung der Doppelanlage am gleichen Standort ungefähr 10% niedriger ausgewiesen. Dies ist hier so übernommen. Anders als im

Kostenvergleich der Staatsstelle wurde hier allerdings nicht der dreifache Risikozuschlag als für einen Neubau angesetzt. Fachlich gesehen ist das Risiko für den Umbau eines im Detail analysierten Bestandgebäudes nicht per se höher anzunehmen als für einen noch unbekanntem Neubaulösung eines Architekturwettbewerbs. Als konservative Schätzung wurde hier ein doppelt so hoher Risikozuschlag (20%) wie für eine Neubaulösung angenommen..

Ansonsten sind die Veränderungen in den Kostenansätzen zum Bericht der Staatsstelle von Januar 2020 nicht nachvollziehbar, da weder die Berechnungen selbst noch die zu Grunde liegenden Annahmen offen gelegt wurden und sich damit einer Überprüfung entziehen. Evtl. weitere notwendige Korrekturen hierzu lassen sich erst realisieren, wenn diese Transparenz hergestellt ist.