

Stuttgart, 08.04.2022

Neubau Interimsstandort WST/Maker City - Vorprojektbeschluss

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Einbringung	öffentlich	12.04.2022
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	02.05.2022
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Beratung	öffentlich	03.05.2022
Verwaltungsausschuss	Beratung	öffentlich	04.05.2022
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	05.05.2022

Dieser Beschluss wird in das Gemeinderatsauftragssystem aufgenommen.

Beschlussantrag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, bis zur Arbeitsfähigkeit einer gemeinsamen Projektgesellschaft mit dem Land Baden-Württemberg, die Planungen für die Gebäude des Interimsstandorts WST bzw. der Maker City am Standort C1 (Anlage 2) weiterzuentwickeln, erforderliche Planungsleistungen zu beauftragen und die Planungen mit Kosten in Höhe von 13.000.000 EUR brutto bis einschließlich der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) fortzuführen.
2. Der Aufwand für Planungsmittel bis einschließlich der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) in Höhe von 13.000.000 EUR wird im Teilergebnishaushalt 2022 THH 200 – Stadtkämmerei, Kontengruppe 43100 - Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke gedeckt.
3. Den überplanmäßigen Aufwendungen in Höhe von 13.000.000 EUR im Teilergebnishaushalt 2022 THH 200 – Stadtkämmerei, Kontengruppe 43100 - Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke wird zugestimmt. Die Finanzierung erfolgt aus der zum Jahresabschluss 2018 innerhalb der Ergebnismittelgebildeten davon-Position „Kulturelle Infrastruktur“.
4. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, einen hochbaulichen Realisierungswettbewerb für den Interimsstandort WST / die Maker City am Standort C1 auszuloben und durchzuführen. Nach Abschluss des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs wird eine entsprechende Mitteilungsvorlage zum Ergebnis in den Gremien erfolgen.

5. Dem vom Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst Baden-Württemberg und den Württembergischen Staatstheater Stuttgart (zukünftig: WST) entwickelten Raumprogramm für den Interimsstandort (Stand 22.10.2021; Anlage 3) mit einer Programmfläche von ca. 18.500 m² (Nutzungsfläche NUF) wird zugestimmt. Das Bauprogramm umfasst 30% Wohnflächen in den dauerhaften Gebäuden.
6. Die Gesamtkosten für die Umsetzung der Bausteine Interimsstandort WST mit Wohnen und Nachnutzung Maker City auf Grundlage der groben Kostenermittlung des Hochbauamtes zum Grundsatzbeschluss vom 28.07.2021 (Anlage 4) in Höhe von 224 Mio. EUR brutto werden zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung der Begründung

Im Rahmen des Grundsatzbeschlusses vom 28.07.2021, GRDRs 521/2021 „*Sanierung und Erweiterung der Württembergischen Staatstheater Stuttgart*“ wurde dem Umsetzungskonzept zur Sanierung und Erweiterung des Stuttgarter Opernhauses zugestimmt. Das Konzept sieht unter anderem vor, dass für die Sanierungsdauer der Oper im Oberen Schlossgarten ein Interimsstandort mit Interimsspielstätte auf dem Teilgebiet C1 der Entwicklungsflächen von Stuttgart Rosenstein gebaut und dieser im Rahmen des IBA`27-Projekts „Quartier C1 Wagenhallen“ der LHS entwickelt wird.

Für die Umsetzung der Maßnahme ist geplant, mit dem Land Baden-Württemberg eine gemeinsame Projektgesellschaft (GPG) zu gründen. Bis zur Gründung und Arbeitsfähigkeit der Projektgesellschaft muss das Sanierungsprojekt von den jeweiligen Bauverwaltungen vorangebracht werden.

Durch die Anmeldung des Projekts „Quartier C1 Wagenhallen“ mit Interimsspielstätte als IBA`27-Projekt ergibt sich ein ambitionierter Zeitplan mit einer angestrebten (Teil-) Fertigstellung im Präsentationsjahr 2027.

Die ausführliche Begründung ist als Anlage 1 beigefügt.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planungsleistungen bis einschließlich Lph. 3 des Interimsstandorts WST/Maker City inkl. dem Anteil Wohnen belaufen sich auf knapp 13 Mio. EUR.

Alle Planungs- und Baukosten für die Bestandteile des Interimsstandorts WST/Maker City sollen in Finanzierungsvereinbarungen zwischen LHS und Land Baden-Württemberg geregelt werden. Dies erfolgt im Rahmen der aktuell laufenden Abstimmungen zwischen LHS und Land Baden-Württemberg zur Finanzierung des Gesamtprojekts Sanierung/Erweiterung der WST sowie zur Errichtung einer gemeinsamen Projektgesellschaft.

Bis zum Abschluss einer Finanzierungsvereinbarung für das Gesamtprojekt wird die Stadt auf das Land zugehen mit dem Ziel, eine Zusage über die hälftige Mitfinanzierung dieser Planungsmittel für den Nutzungsanteil an der Interimsspielstätte zu erhalten. Dies entspricht der seitens der Stadt gegenüber dem Land gegebenen Zusage über 13,5 Mio. EUR zur Mitfinanzierung der im Landeshaushalt zu weiteren Planungen eingestellten Mittel (vgl. GRDRs 521/2021 zum Grundsatzbeschluss).

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate T, WFB, SWU, AKR und L/OB haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dr. Frank Nopper
Oberbürgermeister

Anlagen

Anlage 1: Ausführliche Begründung

Anlage 2: Interimsstandort WST/Maker City: Darstellung Gebäudeteile

Anlage 3: Raumprogramm WST

Anlage 4: Übersicht Grobkosten (Stand Grundsatzbeschluss GRDRs 521/2021)

Anlage 5: Übersichten Termine

Ausführliche Begründung

Bisherige Beschlüsse

Der Grundsatzbeschluss GR Drs 521/2021 zur Sanierung der Württembergischen Staatstheater Stuttgart wurde wie folgt beschlossen:

STA	Einbringung	13.07.2021
AKM	Beratung	13.07.2021
BBR Mitte	Beratung	19.07.2021
BBR Bad Cannstatt	Beratung	21.07.2021
BBR Nord	Beratung	26.07.2021
VA	Beratung	28.07.2021
GR	Beschlussfassung	28.07.2021

Ausgangssituation

Die Württembergischen Staatstheater Stuttgart (zukünftig: WST) sind mit den Sparten Oper, Ballett und Schauspiel das größte Drei-Sparten-Haus weltweit und eine der größten Kultureinrichtungen der Landeshauptstadt Stadt (zukünftig: LHS) und des Landes Baden-Württemberg und damit das kulturelle Flaggschiff der Region. Im Durchschnitt besuchen 460.000 Zuschauer*innen pro Jahr das Haus.

Die große kulturelle, gesellschaftspolitische und städtebauliche Bedeutung der Modernisierung und Erweiterung des Opernhauses wird auch an der breiten Zustimmung in den gemeinderätlichen Gremien der LHS zum Grundsatzbeschluss und dem eindeutigen Votum im Bürgerbeteiligungsformat deutlich.

Zur Einhaltung der Zielplanung mit angestrebter (Teil-)Fertigstellung im Präsentationsjahr der IBA`27 müssen die einzelnen Bausteine des Sanierungskonzeptes zeitnah umgesetzt werden. Da die geplante gemeinsame Projektgesellschaft derzeit noch nicht besteht, werden die Aufgaben aktuell federführend von den jeweiligen Bauverwaltungen erbracht:

Bereich Oberer Schlossgarten:	Land BW
Bereich Zuckerfabrik:	Land BW
Bereich C1 Interimsstandort WST/Maker City:	LHS

Entsprechend dieser Arbeitsteilung zwischen LHS und Land, wird der Bereich C1 durch die LHS entwickelt. Diese Planungen werden unter nachfolgenden Vorgaben erstellt.

Hochbaulicher Realisierungswettbewerb

Auf Grundlage der bisherigen Konzeption des Interimsstandorts WST/Maker City mit integriertem Wohnungsbau soll die beste städtebauliche, architektonische, funktionale und wirtschaftliche Lösung für die zu planende und zu realisierende Bauaufgabe gefunden werden. Ziel ist ein gestalterisch, konstruktiv und energetisch innovatives und nachhaltiges Gebäude, welches optimale Abläufe in Planung, Bau und Unterhalt garantiert.

Insbesondere wird eine Lösung gesucht, die sowohl einen attraktiven und funktionalen Interimsstandort für die WST für eine Zeitdauer von bis zu 10 Jahren darstellt, zum anderen das Grundgerüst für die spätere Zweckbestimmung als Maker City bildet.

Das Verfahren ist als hochbaulicher Realisierungswettbewerb nach RPW vorgesehen, der im Sommer 2022 ausgelobt werden soll. Im Nachlauf des Wettbewerbs wird ein Vergabeverfahren mit den Preisträgern stattfinden, so dass Mitte 2023 das zu beauftragende Architekturbüro feststehen kann.

Konzeption

Das Konzept des Interimsstandorts wurde ausführlich und über mehre Suchläufe entwickelt und sowohl dem Gemeinderat als auch dem Verwaltungsrat Staatstheater präsentiert.

Die Umsetzung des Konzeptes rund um die Wagenhallen sieht zwei grundsätzliche Nutzungsphasen vor: Die Phase der Nutzung des Gebäudekomplexes als Interimsstandort der WST und die darauffolgende Nutzung der dauerhaften Bestandteile als Stadtquartier Maker City. Somit soll eine sehr nachhaltige und wirtschaftliche Gesamtlösung gewährleistet werden.

Phase Interimsstandort der WST

Der Interimsstandort ist unter Berücksichtigung des städtebaulichen Entwurfes auf mehrere Gebäude aufzuteilen.

Die wesentlichen Gebäudeteile sind als dauerhafte Baukörper zu entwerfen. Untergeordnete Gebäudeteile, bzw. Teile, die dem städtebaulichen Entwurf für die Maker City entgegenstehen, aber aus betrieblichen Gründen der WST zwingend notwendig sind, beispielsweise Laderampen, Übergänge, etc., können als temporäre Baukörper entworfen werden, die einen späteren Rückbau ermöglichen.

Eine Sonderrolle nimmt die eigentliche Spielstätte mit Bühnenturm und Zuschauerraum ein.

Aufgrund der baulichen Höhe und Struktur kann diese voraussichtlich keiner alternativen Nutzung zugeführt werden. Ebenso besteht kein Bedarf für den dauerhaften Betrieb einer weiteren Spielstätte. Angestrebt ist daher, das Gebäude als weitestgehend temporäres Bauwerk zu entwerfen, das in Gänze oder in Teilen rückbaubar und versetzbar gestaltet wird, so dass eine Wiederverwertung an anderer Stelle und/oder eine Veräußerung möglich ist.

Phase Maker City

Nach dem Ende der Nutzungsphase durch die WST werden die dauerhaften Gebäude ihrer Bestimmung als Gebäude der Maker City zugeführt. Die Gebäude sollen durch einfache Umbauten in einzelne Nutzungseinheiten aufteilbar sein.

Die temporären Gebäudeteile der Interimsspielstätte werden abgebaut und je nach Konzept veräußert und das freiwerdende Baufeld mit einem weiteren Gebäude entsprechend dem städtebaulichen Entwurf für die Maker City ergänzt.

Städtebauliche Ziele

Das Areal C1 ist das erste Teilgebiet der gesamten Entwicklungsfläche Stuttgart Rosenstein, das aus dem internationalen Städtebauwettbewerb Stuttgart Rosenstein „Ideen für den neuen Stadtteil“ entwickelt wird.

Für dieses Teilgebiet rund um die Wagenhallen entstand die Idee für ein experimentelles, gemischt genutztes Stadtquartier, in dem ökologisch-soziales Wohnen, Arbeiten und städtische Produktion, Bildung und Kultur sowie urbane Landwirtschaft miteinander verbunden werden. Die Akteure im Bereich der Wagenhallen, wie Bauzug 3YG, Stadtacker, contain't oder die Kleingartenanlage auf der Prag sollen als Impulsgeber in die neuen Stadtquartiere der "Pioniere Urbaner Produktion" und der "Öko- und Sozialpioniere" wirken. Die Nachbarschaft von „klassischer“ Kultur und Sub- sowie Pop-up-Kultur ist für beide Seiten ein spannender Raum und eine Plattform zum Erreichen der jeweils anderen Zielgruppe.

Gleichwohl ist die bis zu 10-jährige Interimszeit kein Provisorium. Der Interimsstandort ist die Adresse der Stuttgarter Oper als Kulturinstitution des 21. Jahrhunderts und soll als solche auch städtebaulich wahrgenommen werden.

Bebauungsplanverfahren

Derzeit wird für das gesamte Teilgebiet C1 im Stadtbezirk Stuttgart-Nord ein neuer Bebauungsplan (B-Plan) aufgestellt. Es ist vorgesehen, die Auslegung des B-Plans Stuttgart 21 - Teilgebiet C1 (Stgt 151) im Juli 2022 beschließen zu lassen. Der Satzungsbeschluss soll bis Ende des Jahres 2022 erfolgen.

Das Wettbewerbsgebiet soll bauplanungsrechtlich als Urbanes Gebiet festgesetzt werden, in dem sowohl kulturelle Nutzungen, als auch Wohnen und Gewerbe zulässig sind. Der angrenzende Wagenhallenplatz ist als Gemeinbedarf definiert, mit der ausdrücklichen Zweckbestimmung für „Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft“.

Für die Nutzungsdauer durch die WST wird das notwendige Baufenster, insbesondere im Bereich der Interimsspielstätte separat festgesetzt, da z. B. der Bühnenturm eine deutlich größere bauliche Höhe erfordert. Es wird erwartet, dass nach Rückbau der temporären Gebäudeteile eine städtebauliche Situation entsprechend der Rahmenplanung Stuttgart Rosenstein entstehen wird.

Die Rahmenbedingungen des B-Plans werden daher Bestandteil der Wettbewerbsauslobung.

Ökologische Ziele

Mit der Entwicklung des neuen Stadtquartiers rund um die Wagenhallen verbindet sich auch ein ambitioniertes ökologisches Programm, das Bestandteil des Anforderungsprofils an den Gebäudekomplex des Interimsstandorts WST/der Maker City sein wird. Hierzu gehört die Umsetzung eines nachhaltigen Wassermanagements unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten wie z. B. Untergrundbelastungen sowie die Ausbildung von Fassaden- und Dachbegrünungen zur Verbesserung des Mikroklimas.

Energetische Zielsetzungen

Im Sinne eines ganzheitlichen energetischen Ansatzes wird eine wirtschaftlich und ökologisch optimierte Kombination von Maßnahmen zu Wärmeschutz, rationeller Energieversorgung und zu Konzepten der Strom- und Wasserversorgung umgesetzt.

Für die dauerhaften Gebäude sind die gesetzlichen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes GEG einzuhalten. Darüber hinaus werden die Vorgaben der Energierichtlinie der LHS in Verbindung mit dem Gemeinderatsbeschluss GRDRs 1493/2019 der Planung zugrunde gelegt. Grundsätzlich ist das klimaneutrale Bauen anzustreben mit dem Ziel, Plusenergiestandard zu erreichen. Als Mindestanforderung wird von einer Unterschreitung des Primärenergiebedarfs nach GEG um $\geq 35\%$ und beim baulichen Wärmeschutz (thermische Hülle) GEG um $\geq 30\%$ ausgegangen.

Bei den dauerhaften Gebäuden ist auf den Dächern und den technisch sinnvollen Fassaden der Bau einer Photovoltaikanlage in Kombination mit Begrünungen vorzusehen. Bei den temporären Bauten kann in begründeten Fällen im Sinne der Gesamtwirtschaftlichkeit davon abgewichen werden.

Das detaillierte energetische Konzept ist zu entwickeln und mit dem Amt für Umweltschutz abzustimmen. Zur Baubeschlussvorlage wird das Konzept mit dem energetischen Datenblatt vorgelegt.

Raumprogramm WST (Anlage 3)

Das Raumprogramm wurde seitens der WST entwickelt und vom Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst Baden-Württemberg geprüft und freigegeben. Das Konzept berücksichtigt die Auslagerung der Dekorationswerkstätten an den Standort Zuckerfabrik und beinhaltet für den Interimsstandort nur kleinere Präsenzwerkstätten. Das Raumprogramm ist in Direktionen unterteilt und beinhaltet folgende Anforderungen an Nutzflächen (NUF):

Direktion Kommunikation und Vertrieb:	249 m ²
Direktion Personal:	168 m ²
Direktion Zentrale Technische Dienste:	360 m ²
Direktion Finanzen:	32 m ²
Direktion Geschäftsführende Intendanz:	18 m ²
Direktion Orchester:	1.488 m ²
Technische Direktion Opernhaus:	4.310 m ²
Direktion Dekorationswerkstätten:	641 m ²
Direktion Kostüm:	2.465 m ²
Direktion Maske:	493 m ²
Intendanz Oper:	926 m ²
Intendanz Ballett:	1.329 m ²
Intendanz Schauspiel:	12 m ²
Gastronomie:	496 m ²
Übergeordnet:	5.192 m ²
zus. Flächen Arbeitsschutz	299 m ²

Gesamtfläche WST Interimsstandort **18.478 m² NUF**

Die Entwurfsaufgabe besteht nicht aus der punktgenauen Abbildung der Programmfläche der WST, sondern aus der Integration dieser Flächen in eine Grundstruktur, die eine effiziente Nachnutzung als Maker City ermöglicht.

Raumprogramm Wohnen

Das Wohnen ist integrativer Bestandteil des Gesamtcharakters des neuen Stadtquartiers auf C1 und soll bereits zu Beginn der Nutzungszeit durch die WST in den dauerhaften Gebäuden realisiert werden.

Ziel ist es, Flächen für vielseitige Lebens- und Wohnformen anzubieten und so eine soziale und altersmäßige Durchmischung herbeizuführen. Dies soll aus einem Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen und Sonder-Wohnformen erreicht werden, wie beispielsweise:

- Clusterwohnungen
Kleine Single-Wohneinheiten, zu Gruppen zusammengefasst, die sich um einen Gemeinschaftsbereich mit Küche gruppieren.
- Jokerzimmer
Unabhängige Zimmer mit Bad, aber ohne Küche, die temporär einzelnen Wohneinheiten zugeschlagen werden können, ohne eine zwingende, direkte Verbindung.
- Gästeapartements
Kleine Einheiten mit Bad und Küche, die tageweise gemietet werden können.
- Gemeinschaftsräume
Gemeinsam nutzbare Flächen für nicht-kommerzielle Anlässe als Begegnungs- und Veranstaltungsort, z. B. Musikzimmer, Bewohner-Bistro, Waschbar, etc.
- Pflege-Wohngemeinschaft
Auf Wunsch der AK-Pflege soll eine Pflege-Wohngemeinschaft mit 12 Plätzen integriert werden.

Unter Ausnutzung des städtebaulichen Umgriffs ergibt sich eine Fläche von ca. 7.500 m² BGF für Wohnen.

Verkehrskonzept

Der neue Stadtbaustein rund um die Wagenhallen wird als autoarmes Quartier geplant mit eindeutiger Priorisierung des Umweltverbundes, bestehend aus ÖPNV, Fuß- und Radverkehr.

Das Quartier ist ausschließlich über die Hedwig-Dohm-Straße an das übergeordnete Straßennetz der Heilbronner Straße angeschlossen. Perspektivisch soll über das C2-Gebiet nach Norden via Mia-Seeger-Straße ein weiterer Anschluss an die Heilbronner Straße hergestellt werden.

Kfz-Stellplätze

Bei der Berechnung der baurechtlich notwendigen Stellplätze unterscheiden sich die Situationen der Nutzungsmischung der dauerhaften Maker City von der temporären Nutzung durch die WST.

Für die Nutzungsdauer der WST ergibt sich baurechtlich ein Bedarf von 60 Stellplätzen gem. *VwV Stellplätze mit Stuttgarter Kennwerten*. Hinzu kommt der Bedarf aus dem Wohnungsbau. Dieser Stellplatzbedarf soll in der geplanten Tiefgarage unter einem der dauerhaften Baukörper untergebracht werden. Diese Tiefgarage soll so konzipiert werden, dass sie auch für einen kleinteiligen Anlieferverkehr durch Kastenwagen und Kleintransporter nutzbar ist.

Je nach Nutzungsmix wird sich der Stellplatzbedarf für die spätere Nutzung Maker City deutlich erhöhen. Dieser noch zu definierende baurechtlich erforderliche Kfz-Stellplatzbedarf soll im geplanten zentralen Quartiershub untergebracht werden.

Um den grundsätzlich problematischen Kfz-Verkehrslärm der Besucher von Oper und der Wagenhallen in dem Areal zu minimieren, wird die Kooperation mit privaten Parkgaragen der Bürogebäude in der Presselstraße angestrebt und eine Verbesserung der Fußwegebeziehungen zu dem Teilgebiet C1 geplant.

Fahrrad-Stellplätze

Die notwendigen Fahrrad-Stellplätze für Wohnen sollen grundsätzlich im Gebäude integriert werden.

Die 120 Fahrrad-Stellplätze für die WST sollen im Außenbereich entstehen, so dass diese bei der späteren Nutzung Maker City dem Nicht-Wohnungsbau zugeordnet werden können.

Barrierefreiheit

Die öffentlich zugänglichen Bereiche des Interimsstandorts sollen barrierefrei geplant werden und ein integratives Element des Entwurfes darstellen. Zuwegungen für Rollstuhlfahrer und Personen mit anderen Beeinträchtigungen sind ohne Separierung von den übrigen Publikumswegen zu planen. Sämtliche anderen Bereiche sollen mindestens schwellenlos erreichbar sein, sofern dies aus betrieblichen Gründen nicht ausgeschlossen ist.

Betreiberkonzept

Der Betrieb des Interimsstandorts soll, analog zum Hauptstandort, durch die WST erfolgen. Entsprechend den Vereinbarungen aus dem „Theatervertrag“ vom 20.12.1983 sind die Kosten für den Betrieb jeweils hälftig von LHS und Land zu tragen.

Bereits zu Beginn des Betriebs durch die WST sollen die Wohnnutzungen realisiert werden. Die Verwaltung dieser Wohneinheiten ist noch zu klären.

Für die anschließende Nutzung Maker City stehen in den beiden dauerhaften Gebäuden voraussichtlich über 16.000 m² BFG für die „Pioniere urbaner Produktion“, für Bildung und

Kultur, als Gründerzentrum für Start-ups oder Vergleichbarem zur Verfügung. Hierfür ist zum gegebenen Zeitpunkt ein Betreibermodell zu erarbeiten, das zur dauerhaften Aufrechterhaltung eines attraktiven, lebendigen Nutzungsmix beiträgt.

Kontext IBA'27

Im Jahr 2027 wird Stuttgart Ausstellungsort der „*Internationalen Bauausstellung 2027 StadtRegion Stuttgart*“. In fußläufiger Entfernung zur exakt 100 Jahre zuvor stattgefundenen Bauausstellung 1927 in der Weissenhofsiedlung entsteht auf dem C1 Areal das IBA`27-Projekt „Quartier C1 Wagenhallen“. Ziel ist es, im Jahr 2027 den Besuchern international relevante Beispiele zu präsentieren, die modellhaft neue Ansätze des Bauens, Wohnens und Arbeitens zeigen, die weit über das Präsentationsjahr hinaus in die Zukunft weisen.

Im Stadtbaustein C1 soll ökologisch-soziales Wohnen, Arbeiten und Produktion, Bildung und Kultur sowie urbane Landwirtschaft miteinander verbunden und damit aufgezeigt werden, dass eine nachhaltige Stadtquartiersentwicklung und die Zusammenführung vermeintlich sich ausschließender Themen möglich sind.

Baukosten und Wirtschaftlichkeit

Der Interimsstandort auf C1 gliedert sich in zwei grundsätzliche Bereiche (Anlage 4):

- Gebäudeteile WST
 - Die temporäre Interimsspielstätte mit Zuschauerraum und Bühne, mit Möglichkeit zur Wiederverwertung und/oder Veräußerung
 - An- und Zwischenbauten an den dauerhaften Baukörpern, die ausschließlich für den Bedarf der WST erstellt werden
 - Spezielle opernspezifische Einbauten in den dauerhaften Baukörpern samt Rückbaukosten
- Gebäudeteile WST/Maker City
 - Dauerhafte Gebäudeteile, die für die Nutzungen der WST geplant/gebaut und im Anschluss in die hybriden Gebäude der Maker City überführt werden.
 - Wohnflächen in den dauerhaften Gebäudeteilen, ca. 30% der Gesamtfläche, Nutzung bereits zu Beginn der Nutzungszeit der WST.

Auf Basis einer raumscharfen Studie mit BGF 42.300 m² wurden III/2020 grobe Baukosten ermittelt, die bereits im Grundsatzbeschluss GRDRs 521/2021 genannt wurden (Anlage 4):

- Gebäudeteile WST: 82 Mio. EUR
- Gebäudeteile WST/Maker City: 81 Mio. EUR

Analog dem Vorgehen am Hauptstandort durch die Bauverwaltung des Landes wird auch hier ein Risikozuschlag zur derzeitigen Planungstiefe angenommen. Da im Neubaubereich jedoch weniger Unwägbarkeiten zu erwarten sind, wird der Zuschlag mit 15 % angesetzt.

Aufgrund der sehr langen Projektvorläufe müssen Baupreissteigerungen berücksichtigt werden. Bis zum mittleren Vergabezeitraum wird mit einer Steigerung von ca. 3 % gerechnet. Die aktuellen massiven Baupreissteigerungen wurden bisher nicht berücksichtigt. Die Entwicklung ist zu beobachten und ggfs. bei einer längerfristigen Betrachtung entsprechend nachzuführen.

In den rein städtischen Bauteilen wird ein weiterer Zuschlag von 10 % auf klimaschutzfördernde Maßnahmen berechnet.

In der Addition ergibt sich für die temporären Gebäudeteile der WST ein Betrag von 110 Mio. EUR, für die dauerhaften Gebäudeteile mit Nutzung WST/Maker City mit Wohnen 114 Mio. €.

In diesen Beträgen sind keine etwaigen Erlöse aus dem Wiederverkaufswert der Interims-spielstätte in Abzug gebracht, weiterhin sind keine Kosten der übergeordneten städtischen Infrastruktur und Erschließung enthalten, da diese unabhängig von der Nutzung der WST anfallen.

Dadurch, dass die wesentlichen Teile der Gebäude einer dauerhaften Nutzung zugeführt werden können, werden diese nach Beendigung der Nutzungsdauer durch die WST in das Immobilienvermögen der LHS einfließen und sind damit wesentlich für die Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit des Gesamtprojektes.

Die finale Kostentragung für den Interimsstandort /Maker City (derzeitige Kostenermittlung: 224 Mio.€) soll in Finanzierungsvereinbarungen zwischen LHS und Land Baden-Württemberg geregelt werden. Dies erfolgt im Rahmen der aktuell laufenden Abstimmungen zwischen LHS und Land Baden-Württemberg zur Finanzierung des Gesamtprojekts Sanierung/Erweiterung der WST sowie zur Errichtung einer gemeinsamen Projektgesellschaft.

Personal und Folgekosten

Während der Interimszeit verlagert sich der Betrieb von Oper und Ballett der WST vom Hauptstandort an den Interimsstandort auf C1. Lediglich das Schauspielhaus und Teile der Verwaltung verbleiben am Oberen Schlossgarten. Eine Erhöhung des Personalschlüssels ist laut WST in der Interimszeit nicht vorgesehen.

Finanzierung

Grundlage der Finanzierung und des Betriebs der WST ist der „Theatervertrag“ vom 20.12.1983, in dem zwischen Land und LHS im Grundsatz die jeweils hälftige Finanzierung vereinbart wird.

Der Finanzierungsanteil der LHS für das Gesamtprojekt Sanierung/Erweiterung WST mit den entsprechenden Jahresraten wird dem Gemeinderat mit den Finanzierungsvereinbarungen sowie dem Gründungsbeschluss zur gemeinsamen Projektgesellschaft zur Beschlussfassung vorgelegt.

Termine Interimsstandort (Anlage 5)

Ergebnis hochbaulicher Realisierungswettbewerb	II/2023
Planungsbeginn (nach Abschluss der Vergabeverfahren)	II/2023
Projektbeschluss	voraussichtlich Ende 2023
Baubeschluss / Baubeginn	voraussichtlich Mitte 2025
Fertigstellung / Inbetriebnahme	voraussichtlich Ende 2028

Voraussetzungen für die Einhaltung der Terminalschiene sind unter anderem der Start des Realisierungswettbewerbes im Sommer 2022, die Finalisierung der Abstimmungen mit bisherigen Nutzungen, die Entwidmung der Flächen von Eisenbahnbetriebszwecken, die Erlangung der Rechtskraft des B-Plans, die rechtzeitige Vergrämung von Eidechsen und ein ausreichender Bauvorlauf der städtischen Infrastruktur.