



öffentlich  nicht öffentlich

## Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Bedarfsbeschlusses

### Betrifft:

Deutsche Oper am Rhein - Opernhaus der Zukunft: Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Bedarfsbeschlusses für die Standortentscheidung auf dem Gelände der Messe GmbH Düsseldorf, Stockumer Kirchstraße 61 in 40474 Düsseldorf („CCD-Ost“), und Errichtung einer Interimsspielstätte

### Fachbereich:

41 - Kulturamt

### Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Miriam Koch

### Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Haupt- und Finanzausschuss	29.04.2024	Vorberatung
Kulturausschuss	30.04.2024	Vorberatung
Bauausschuss	30.04.2024	Vorberatung
Ausschuss für öffentliche Einrichtungen, Stadtökologie, Abfallmanagement und Bevölkerungsschutz	30.04.2024	Vorberatung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	30.04.2024	Vorberatung
Bezirksvertretung 1	30.04.2024	Vorberatung
Bezirksvertretung 5	30.04.2024	Kenntnisnahme
Rat	08.05.2024	Entscheidung

### Beschlussdarstellung:

- Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf nimmt die Ergebnisse der Untersuchungen zum Änderungsantrag RAT/261/2023 der Ratsfraktion von SPD sowie die Standortanalysen und daraus folgenden Machbarkeitsstudien auf Grundlage des erarbeiteten Raum- und Funktionsprogramms einer Interimsspielstätte für die Deutsche Oper am Rhein zur Kenntnis.

2. Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt den Standort Congress Center Düsseldorf, auf dem Gelände der Messe GmbH Düsseldorf, Stockumer Kirchstraße 61 in 40474 Düsseldorf („CCD-Ost“) zur Realisierung der erforderlichen Interimsspielstätte mit der Variante B mit Gesamtkosten für 75 Mio. EUR für die Deutschen Oper am Rhein in der Zeit der Erstellung des Neubaus des Opernhauses der Zukunft.
  
3. Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beauftragt die Verwaltung:
  - a) die Planung für die Errichtung der Interimsspielstätte Variante B aufzunehmen und den Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss vorzubereiten,
  
  - b) die vorgenannten Planungs- und Bauaufgaben an das städtische Tochterunternehmen Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM) in Bauherrenfunktion zu übertragen.
  
4. Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf stimmt der überplanmäßigen Mittelbereitstellung für die erforderlichen Planungsleistungen für das Jahr 2024 in Höhe von 2,5 Mio. EUR durch Frau Stadtkämmerin Schneider sowie für 2025 der Aufnahme zusätzlich erforderlicher Mittel in Höhe von 3,0 Mio. EUR im Rahmen der Haushaltsplanung 2025ff. zu.

Die Mittel in Höhe von insgesamt 5,5 Mio. EUR bis zum Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss werden auf dem Konto 2526101 7.90000668.A0 78570000 bereitgestellt.

#### **Beschlusslage:**

Gremium	Datum	Vorlagennummer mit Titel	Beschlussart
Rat	16.12.2021	41/141/2021 Heinrich-Heine-Allee 16a / Deutsche Oper am Rhein Opernhaus der Zukunft Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Grundsatzbeschlusses	Grundsatzbeschluss
Rat	16.12.2021	RAT/612/2021 Einrichtung einer "Kleinen Kommission Opernhaus der Zukunft"	Ratsbeschluss
Rat	07.04.2022	KUA/038/2022 Deutsche Oper am Rhein - Opernhaus der Zukunft Verfahren zur Herbeiführung einer Standortentscheidung	Ratsbeschluss
Rat	07.04.2022	RAT/157/2022	Ergänzungsantrag

		Ergänzungsantrag der Ratsfraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Beschlussvorlage KUA/038/2022	
Rat	08.09.2022	KUA/079/2022 Deutsche Oper am Rhein - Opernhaus der Zukunft Durchführung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs und Umsetzung der 2. Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung	Ratsbeschluss
Rat	08.09.2022	RAT/365/2022 Änderungsantrag der Ratsfraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Beschlussvorlage KUA/079/2022	Änderungsantrag
Rat	08.09.2022	KUA/089/2022/2 nicht öffentlich Deutsche Oper am Rhein - Opernhaus der Zukunft Auslobung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs	Ratsbeschluss
Rat	08.09.2022	RAT/366/2022 nicht öffentlich Änderungsantrag der Ratsfraktionen von CDU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN zur Beschlussvorlage KUA/089/2022/2	Änderungsantrag
Rat	08.09.2022	KUA/093/2022 Deutsche Oper am Rhein - Opernhaus der Zukunft Zusätzlich erforderliche Planungsmittel bis zur Standortentscheidung	Ratsbeschluss
Rat	08.09.2022	KUA/104/2022 Deutsche Oper am Rhein - Opernhaus der Zukunft Einrichtung eines Projektbeirates und dessen zugehörige Mitglieder	Ratsbeschluss
Rat	15.06.2023	KUA/041/2023 Deutsche Oper am Rhein - Opernhaus der Zukunft	Ratsbeschluss

		Standortentscheidung, nächste Verfahrensschritte und Kosten	
Rat	15.06.2023	RAT/261/2023 Änderungsantrag der Ratsfraktion von SPD zur Beschlussvorlage KUA/041/2023	Änderungsantrag

## Sachdarstellung:

### 1. Ausgangslage

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf hat in seiner Sitzung am 15.06.2023 mit der Vorlage KUA/041/2023 den Standort Heinrich-Heine-Allee für die Umsetzung eines Neubaus des Opernhauses der Zukunft beschlossen, und die Verwaltung mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Umsetzung der Interimsspielstätte beauftragt.

Nachfolgend wird das Vorgehen zur Prüfung und Bewertung verschiedener Interimsstandorte beschrieben. Im Ergebnis wurde der Ratsantrag RAT/261/2023 in der Überprüfung berücksichtigt und ein geeigneter Standort für die Interimsspielstätte identifiziert.

Weiterhin wurden Machbarkeitsstudien an den qualifizierten Standorten auf Grundlage des Raum- und Funktionsprogramms einer Interimsspielstätte erarbeitet, um eine wirtschaftliche und funktionale Lösung herbeizuführen.

Durch die Standortentscheidung zur Umsetzung des neuen Opernhauses an der Heinrich-Heine-Allee, ist die Interimsspielstätte zwingend erforderlich. Durch die Zusammenhänge der Fertigstellung der Interimsspielstätte und dem Beginn der Baumaßnahmen zum Opernneubau sind die nächsten Planungsschritte erforderlich, um termingerecht die Herbeiführung des Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss zu erwirken.

### 2. Kurzdarstellung

Auf Grundlage der Ergebnisse der vorlaufenden Untersuchungen, der Ergebnisse zu Standortanalysen sowie den Resultaten aus den Machbarkeitsstudien, empfiehlt die Verwaltung dem Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf den Standort CCD-Ost mit der Umsetzung einer Interimsspielstätte „Variante B“ für die Deutschen Oper am Rhein (DOR).

Der Standort des CCD-Ost mit Umsetzung der „Variante B“ bietet:

- die wirtschaftlichste Umsetzung einer Interimsspielstätte,
- eine zügige Umsetzung und Planung einer Interimsspielstätte,
- eine funktionale und akzeptable Fortführung des Opernbetriebes,
- die wirtschaftlichste Umsetzung des Raum- und Funktionsprogramm des Interims,
- geringere Investitionskosten als Variante A und C
- eine Vielfalt an architektonischen Möglichkeiten zur Realisierung

- eine bestehende Anbindung an ÖPNV und Nahverkehr,
- ein bereits vorhandenes Parkhaus für Besuchernutzung am Standort,
- die Möglichkeit, die Attraktivität des Standortes kulturell aufzuwerten,
- die Nutzung von Synergien zwischen Messe- und Opernbetrieb bzw. Generierung neuer potenzieller Besucher\*innen,
- Möglichkeiten den Standort einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen,
- Nachhaltigkeit durch Nutzung des Bestandes und Abverkauf bzw. Nachnutzung der Neubau-Einheit
- die Aufnahme und Weiterentwicklung vorhandener Bezüge im Umfeld des Messegeländes.

Eine Entscheidung für diesen Standort verbunden mit einem funktionalen Bauwerk bedeutet die wirtschaftlichste Variante für die Landeshauptstadt Düsseldorf (LHD). Die Interimsspielstätte wird sich an diesem Standort bedarfsgerecht, funktional, ansprechend und kosteneffizient verwirklichen lassen.

Zusätzlich wird es sich organisatorisch, rechtlich, zeitlich und finanziell positiv auswirken, da die Voraussetzungen für die Umsetzung des Projektes aktiv gesteuert und gestaltet werden können.

Termin- und Kostenrisiken können kalkulierbar gefasst und dirigiert werden, so dass im Sinne der Bürger\*innen eine wirtschaftliche Umsetzung herbeigeführt werden kann. Zusätzlich können bei der weiteren Planung Nachnutzungskonzepte wie auch Rückbauvarianten im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Abverkauf erarbeitet und umgesetzt werden.

### **3. Entscheidungsgrundlage Standortempfehlung**

Folgende Rahmenbedingungen wurden als Kriterien zur Standortempfehlung herangezogen.

#### **3.1 Standortanalyse**

Um eine belastbare Grundlage für eine Standortentscheidung herbeizuführen, wurden die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen identifizierter Standorte sowie die zusätzlichen Standorte aus dem vorherigem Ratsantrag, auf die Umsetzungsmöglichkeiten einer Interimsspielstätte analysiert.

Folgende Rahmenbedingungen wurden als Kriterien zur Standortempfehlung herangezogen:

- Lage im Stadtraum und Stadtverträglichkeit
- Eigentum der Landeshauptstadt Düsseldorf
- Planungsrecht ohne B-Planverfahren umsetzbar
- Grundstücksgröße für minimalen Gebäudeumriss der Interimsspielstätte
- Logistik für den Opernbetrieb
- Erhalt der künstlerischen Qualität
- Erreichbarkeit mittels ÖPNV
- Erreichbarkeit Individualverkehr
- Urbane Attraktivität und Möglichkeiten zur Weiterentwicklung des Bezirkes
- Verfügbarkeit von Besucherstellplätzen in unmittelbarer Nähe
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung aus Sicht des Nutzers
- Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Hinblick auf die Umsetzung
- Technische Machbarkeit
- Nachnutzungsmöglichkeiten des Interimsstandortes

Vor dem Hintergrund der Diskussionen über mögliche Standorte des Neubaus der Oper sowie einer notwendigen Interimsspielstätte wurde auf Grundlage des beschlossenen Ratsantrages RAT/261/2023, die Verwaltung u.a. mit der Überprüfung von weiteren Möglichkeiten zur Umsetzung eines Interims beauftragt.

Der Auftrag zur Überprüfung umfasste:

- Die Nutzung des Operngebäudes in Duisburg
- Nutzung von Spielstätten in benachbarten Kommunen, beispielweise in Krefeld, Neuss und Mönchengladbach
- Nutzung von Räumlichkeiten in den Düsseldorfer Stadtteilen
- Nutzung öffentlicher Plätze und Gebäude in Düsseldorf wie beispielsweise Parkanlagen, Museen, Kirchen, Flughafen, Messe, Rennbahn, Amts- und Landesgericht
- Nutzung von Merkur Spielarena, Mitsubishi Electric Halle, PSD Bank und Dome und das Castello Düsseldorf

Nach Prüfung und Analyse auf Grundlage der vorgenannten Kriterien konnten zwei Standorte für eine vertiefende Machbarkeitsstudie identifiziert werden:

- Congress Center Düsseldorf, CCD-Ost, Stockumer Kirchstraße 61, 40474 Düsseldorf
- Castello Düsseldorf, Karl-Hohmann-Straße 1, 40599 Düsseldorf

Die zu untersuchende Standorte in benachbarten Kommunen aus dem Ratsantrag RAT/261/2023 wurden geprüft und beurteilt. Die Ergebnisse daraus sind der Anlage 1 (Ergebnisse zu Spielstätten in benachbarten Kommunen) zu entnehmen. Die weiteren empfohlenen Möglichkeiten der Standorte aus dem vorbenannten Antrag sind der Auflistung untersuchter Standorte in Anlage 2 hinzugefügt worden. Das Gesamtergebnis nach den vorgenannten Kriterien bezüglich möglicher Standorte kann der Anlage 2 entnommen werden.

### **3.2 Machbarkeitsstudie**

Das Ziel der Machbarkeitsstudien war es, für die Zeit des Neubaus des Opernhauses der Zukunft, eine wirtschaftliche sowie funktionale Lösung eines Interims für einen reduzierten Spielbetrieb zu finden, die eine akzeptable Fortführung des Opernbetriebs gewährleistet.

Für die weiteren Prüfungen und Bewertungen der Standortanalyse wurden die vorbenannten zwei identifizierten Standorte auf die Umsetzungsmöglichkeiten einer Interimsspielstätte untersucht. Vor diesem Hintergrund wurde in enger Abstimmung mit Vertreter\*innen der DOR und einem Planungsteam mit Architekten und ein Fachplanungsbüro für Theatertechnik ein angepasstes Raum- und Funktionsprogramm für eine Interimsspielstätte erarbeitet. Dabei wurden die Mindestanforderungen für einen reduzierten Spielbetrieb ebenso formuliert wie die Anforderungen an eine wirtschaftliche Umsetzung. Hierbei wurden alle erforderlichen Funktions- und Nutzungseinheiten sowie die Bühnentechnik für einen reibungslosen angepassten Spielbetrieb innerhalb einer Interimsspielstätte berücksichtigt. Das Bedarfsprogramm umfasst so u.a. aus arbeitsschutzrechtlichen Anpassungen eine zwingend erforderliche Seitenbühne sowie nach Arbeitsstättenrichtlinie notwendige Flächenanpassungen innerhalb der Büro- und Produktionsflächen. Der Orchesterprobenraum wie auch der bestehende Kostümfundus sind derzeit dezentral

abgebildet. Das Ergebnis des Raum- und Funktionsprogramms kann der Anlage 3 entnommen werden.

Der momentane Spielbetrieb bildet 180 Vorstellungen pro Jahr ab und wird für die Dauer von circa 5 Jahren während der Interimsspielzeit auf circa 140 Vorstellungen im Jahr reduziert.

Bei den identifizierten Standorten handelt es sich um die Variantenbetrachtungen in bestehenden Gebäuden wie auch einer Neubauvariante.

### **3.2.1 Congress Center Düsseldorf (CCD-Ost) Stockumer Kirchstraße 61, Stadtbezirk 5**

#### a.) Rahmenbedingungen:

Das CCD-Ost in Düsseldorf Stockum adressiert den östlichen Zugang zu dem Messegelände inklusive einem bestehenden Kongress-Zentrum mit einigen Konferenzbereichen. Eigentümer und Betreiber dieser Liegenschaft ist die Messe Düsseldorf GmbH. Das Gebäude ist von der Stockumer Kirchstraße erschlossen und über ÖPNV-Verbindungen, Nahverkehr, Radwege wie auch dem Messe-Bus erreichbar. Direkt neben dem Bestandsgebäude ist ein Parkhaus platziert, welches über 800 Stellplätze verfügt.

#### b.) Bestand/Ausgangssituation:

Aufgrund des in die Jahre gekommenen Gebäudes wie auch nachgewiesenen Schadstoffbelastungen in den Brandschutzklappen ist das Gebäude im oberen Stockwerk momentan nicht genutzt. Das Erdgeschoss dient weiterhin als Ticketschalter mit Garderoben und Sanitäreinrichtungen als Zugangsbereich zu dem Messegelände.

#### c.) Erforderliche Maßnahmen zur Opernnutzung:

Für diesen Standort werden zwei Herangehensweisen abgebildet.

Die Variante A an diesem Standort beinhaltet den kompletten Rückbau des Bestandes und bildet einen Neubau des gesamten Raumbedarfes der Interimsspielstätte ab. Somit können alle Nutzungen unter einem Dach beherbergt werden. Der erforderliche Zugang zum Messegelände wird in dem Neubau platziert womit sich Synergien zwischen Oper und Messe ergeben. Der bestehende Vorplatz wird so umgestaltet, dass die Buslinie der Messe wie auch eine Taxivorfahrt mit dem neuen Gebäude harmoniert.

Die Variante B beinhaltet einen reduzierten Neubau als reine Spielstätte mit Unterbringung der Zuschauer und der Bühnen mit erforderlichen Flächen sowie notwendige Einheiten innerhalb der Spielstätte. Das Volumen des Neubaus wird durch Nutzung des Bestandsgebäudes CCD-Ost weitmöglich reduziert. Mit minimalem Aufwand wird das vorhandene Obergeschoss für die Nutzung revitalisiert und mit dem Neubau verbunden. Der Messezugang bleibt bestehen und wird gemeinsam mit der Oper genutzt. Durch die Möglichkeit von Anmietung der Büro-, Werkstätten- und Lagerflächen auf dem Messegelände wird der Bedarf an Neubaufächen signifikant herabgesetzt. Der bestehende Vorplatz wird so umgestaltet, dass die Buslinie der Messe wie auch eine Taxivorfahrt mit dem neuen wie auch bestehendem Gebäude harmoniert.

d.) Ergebnis:

Das Grundstück bietet hervorragende Bedingungen für beide Varianten zur Umsetzung eines Interimsstandortes. Bei Variante A wird das Raum- und Funktionsprogramm des Interims in Gänze realisiert.

Eine Synergie zwischen Messebetrieb und Oper ist in beiden Varianten machbar. Eine Interimsnutzung der Oper an diesem Standort wurde baurechtlich positiv in Aussicht gestellt. Ein Nachnutzungskonzept ist aufgrund des Entwicklungsstandortes der Messe wie auch die Möglichkeit des Rückbaus und Abverkaufs unabdingbar und wird in den nächsten Planungsprozessen untersucht. Hier kann ggf. ein Verkauf nach Interimsnutzung, z.B. an Kommunen mit ähnlichen Bedarfen, in Betracht gezogen werden. Für beide Varianten ist ein Abverkauf der Interimsspielstätte möglich. Hierbei wird davon ausgegangen, dass der Wiederverkaufserlös bei der Variante B höher ausfallen wird, als bei der Variante A, da es sich hierbei um eine flexiblere Ausgestaltung handelt, die diverse Nachnutzungsmöglichkeiten bietet. Das CCD-Ost bietet die wirtschaftlichste Variante für die Landeshauptstadt Düsseldorf und ermöglicht gleichzeitig eine funktionale Lösung und akzeptable Fortführung des Opernbetriebes.

Die Machbarkeitsstudie Variante B mit abgebildetem Raum- und Funktionsprogramm ist der Anlage 4 zu entnehmen.

Eine Gegenüberstellung mit Vor- und Nachteilen abgebildeten Varianten, sowie den daraus resultierenden Investitionskosten sind der Anlage 5 (nicht öffentlich) zu entnehmen.

### **3.2.2 „Castello“ Mehrzweckhalle, Karl-Hohmann-Straße 1, Stadtbezirk 9**

a.) Rahmenbedingungen:

Bei diesem Standort handelt es sich um eine bestehende Veranstaltungshalle in Düsseldorf Reisholz, die von der Karl-Hohmann-Straße erschlossen wird. Angrenzend befindet sich ein Gymnasium, welches durch den Rheinisch-Bergischer-Verein/ Freie Christliche Schulen e.V. betrieben wird. Die bestehende Mehrzweckhalle Castello wird momentan für den Schulsport des vorbenannten Gymnasiums sowie einige Sport- und Musikveranstaltungen im Jahr genutzt. Das Castello wird von der D.Live GmbH & Co. KG betrieben und verwaltet. Über die Münchener Straße besteht eine Anbindung in die Innenstadt wie auch zu den Autobahnen A46, A59. Der Standort steht inmitten eines Industriegebiets und ist mittels ÖPNV mittelmäßig erreichbar.

b.) Bestand/Ausgangssituation:

Das Gebäude verfügt über einen Cateringbereich mit eigener Küche sowie Umkleiden und einigen Büroeinheiten. Auf der Innenraumfläche von ca. 1.620m<sup>2</sup> können Sportveranstaltungen wie Basketball, Handball Boxen und Vereinssportarten stattfinden. Zusätzlich können in dieser Mehrzweckhalle Mitarbeitenden-Versammlungen, Abschlussfeiern, Hauptversammlungen bis hin zu TV-Show Produktionen erfolgen. Je nach Veranstaltungsbedarf kann eine maximale Kapazität von 4.000 Zuschauer\*innen aufgenommen werden. Die technische Gebäudeausstattung ist in einem hervorragenden Zustand und verfügt über eine enorme Infrastruktur für Sport- und Veranstaltungslogistik.

c.) Erforderliche Maßnahmen zur Opernnutzung:



Ein Spielbetrieb durch die Deutsche Oper am Rhein an diesem Standort wird erst mit einem Eingriff in die bestehende Gebäudestruktur möglich. Die sehr gut ausgestattete Infrastruktur muss in einem Großteil der Mehrzweckhalle für den Opernbetrieb angepasst werden. Der erforderliche Bühnenturm kann nur unter einem beachtlichen Eingriff in die bestehende Dachkonstruktion erstellt werden. Der wirtschaftliche Aufwand trägt keine Rechtfertigung und muss somit entfallen. Weiterhin muss das bestehende Dachtragwerk baulich angepasst werden, um die Kulisseneinbringung bzw. Aufstellung zu ermöglichen. Um die Mindestanforderung einer Bühnenfläche zu generieren, werden die bestehenden Tribünen teilweise überbaut, um eine möglichst große Bühnenfläche zu ermöglichen. Da das Castello nicht ausreichend Fläche zur Unterbringung der benötigten Flächen aufweist, sind zusätzliche Containeranlagen auf dem Grundstück erforderlich. Diese decken die Differenz des fehlenden Raumbedarfes für einen stark reduzierten Opernbetrieb nicht in Gänze ab, so dass weitere Containeranlagen oder Mietflächen notwendig sind.

**d.) Ergebnis:**

Die Umnutzung des Castellolos für einen Opernbetrieb ist nicht zielführend, da eine Umgestaltung auf die Opernbedarfe einen erheblichen Eingriff in das bestehende Gebäude bedeutet und das geforderte Raum- und Funktionsprogramm mit einem Defizit von ca. 6.000m<sup>2</sup> nicht abgebildet werden kann. Ohne einen erheblich wirtschaftlichen Aufwand ist an diesem Standort ein Opernbetrieb nicht abbildbar. Mit einem geringeren wirtschaftlichen Aufwand, ohne Umsetzung eines Bühnenturms und kleinerer Bühnenfläche – ohne Seitenbühne -, ist nur ein sehr stark reduzierter Betrieb der Oper möglich. Durch die erheblich reduzierte Anzahl von Aufführungen und entfallender technischer Ausstattung (Bühnenturm/Bühnentechnik) sind Personalveränderungen mit notwendigem Sozialplan unerlässlich, was weitere Kosten in der Umsetzung an diesem Standort erforderlich macht. Die Auswirkungen auf den Personalbestand der DOR bei dieser Variante ist der Anlage 6 (nicht öffentlich) zu entnehmen.

Zusätzlich muss anschließend das Gebäude wieder einen Zustand der Nutzung für die o.g. Veranstaltungen zurückgesetzt werden, was erneute und zusätzliche Kosten mit sich bringt.

Eine Gegenüberstellung mit Vor- und Nachteilen abgebildeten Varianten, sowie den daraus resultierenden Investitionskosten sind der Anlage 5 (nicht öffentlich) zu entnehmen.

**4. Kosten und Finanzierung**

Nachfolgend sind die Kosten für die Umsetzung einer Interimsspielstätte am CCD-Ost der Variante B dargestellt. Für die Umsetzung des Interimsstandortes werden insgesamt Mittel in Höhe von circa 75. Mio. Euro benötigt. Die Kostenermittlung hat die Qualität eines Kostenrahmens, welche Abweichungen von bis zu 40 % bis zur Kostenfeststellung ermöglichen. In dem Kostenrahmen nicht enthalten sind eventuelle Altlasten im Abtragungsbereich sowie Baukostensteigerungen.

Für die Planung bis zum Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss werden Mittel in Höhe von insgesamt 5,5 Mio. Euro benötigt. Für das Jahr 2024 werden Mittel in Höhe von 2,5 Mio. Euro und für das Jahr 2025 Mittel in Höhe von 3. Mio. Euro benötigt.

<b>Kostengruppe einschl. MwSt.</b>	<b>Kosten [EUR]</b>	<b>Variante B</b>	<b>brutto</b>
100 Grundstück			0,- EUR

200 Herrichten, Erschließen, Abbruch	2.500.000, - EUR
300 Bauwerk – Baukonstruktion	23.800.000, - EUR
400 Bauwerk – technische Anlagen inkl. Bühnentechnik	30.000.000, - EUR
500 Außenanlagen	700.000, - EUR
600 Ausstattungen Oper	1.500.000, - EUR
Zwischensumme	58.500.000, - EUR
700 Baunebenkosten	13.500.000, - EUR
Zwischensumme	72.000.000, - EUR
1000 Personal-/Geschäftskosten IPM	3.000.000, - EUR
<b>Herstellungskosten gesamt</b>	<b>75.000.000, - EUR</b>
Anteil Planungskosten bis AuF 2024	2.500.000, - EUR
Anteil Planungskosten bis AuF 2025	3.000.000, - EUR

Mit fortschreitender Planungstiefe wird zudem festgelegt, welche Gebäudeteile und welches Operninventar in der Interimsspielstätte wieder zum Einsatz kommen kann. Eine nachhaltige Weiterverwendung wird ebenfalls für den Opernneubau angestrebt.

#### **Finanzierungskosten**

#### **Kosten brutto**

Herstellkosten

**75.000.000, - EUR**

#### **Finanzierungsbedarf LHD**

**75.000.000, - EUR**

Ergebnisse durch Abverkauf nach  
Opernnutzung ca. 30%\* der  
Investitionskosten

22.500.000, - EUR

\*Die Ergebnisse erfolgreicher internationaler Projekte mit einem entsprechenden Abverkauf sind in Anlage 7 (nicht öffentlich) zu finden.

Für die Finanzierung der Maßnahme ist die Aufnahme externer Liquiditäts- bzw. Investitionskredite erforderlich.

#### **5. Risiko**

Durch die weitere Planung können sich wirtschaftliche wie auch terminliche Risiken ergeben, die sich direkt auf die Erstellung des Opernneubaus auswirken.

Kostenrisiken können sich aus unscharfen Prognosen oder zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehenen Untersuchungen ergeben.

#### **6. Terminplan**

Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss	Q1 2026
---	---------

**Anlagen:**

Anlage 1 Ergebnisse Ratsantrag

Anlage 2 Auflistung untersuchter Standorte

Anlage 3 Raum und Funktionsprogramm Interimsspielstätte

Anlage 4 Machbarkeitsstudie Variante B CCD Ost