

Management Summary (1/11)

Auftrag der Untersuchung und Vorgehensweise

- actori wurde am 19. Februar 2018 beauftragt, eine Untersuchung zur "Entwicklung von Zukunftsoptionen für die Infrastruktur des Theaters Bonn" durchzuführen. actori hat im Rahmen der Untersuchung 11 Interviews zur Aufnahme von Erwartungen von Seiten des THB und weiterer Stakeholder geführt außerdem wurde mit den politischen Fraktionen in Bonn gesprochen. Weiter wurden Interviews mit Experten im Baubereich zur Detaillierung der Berechnungsgrundlagen sowie Einschätzung der mit dem Bau verbundenen Risiken geführt, sowie 8 Interviews mit Benchmark-Häusern für die Bereiche Neubau und Interim.
- actori hat im Rahmen der Untersuchung eine detaillierte Standort-Analyse für folgende von der Stadt Bonn definierten Optionen für Neubauten bzw. Interim-Bauten vorgenommen:
 - Ehemaliges Schlachthofgelände
 - Beethovenhalle (Grün-/Parkfläche)
 - Opernhaus
 - Brückenforum
 - Werkstattgelände Beuel
 - ehemalige Jugendverkehrsschule
 - ehemaliges Landesbehördenhaus
 - Maritim Hotel
 - Südliche Rheinaue (bei caesar)
 - Stadthalle Bad Godesberg
 - Rigal'sche Wiese

Management Summary (2/11)

- Von den Mitgliedern des Lenkungsausschusses wurde beschlossen, im Rahmen der Untersuchung folgende sechs Zukunftsszenarien zu berücksichtigen. Diese fußen u. a. auf den Erkenntnissen der Standort-Analyse:
 - 1. Instandsetzung des Oper- und Schauspielhauses bei lfd. Spielbetrieb: Instandsetzung und damit Erhalt der etablierten Gebäude des Theater Bonn bei lfd. Betrieb.
 - 2. Instandsetzung mit Interim: Instandsetzung und damit Erhalt der etablierten Gebäude des Theater
 Bonn Verlagerung des Spielbetriebs während Baumaßnahmen in eine Interimspielstätte.
 - 3. Neubau Mehrspartenhaus Bad Godesberg: Zusammenlegung von Oper und Schauspiel am Standort der Stadthalle Bad Godesberg. Neubau einer zeitgemäßen Theaterinfrastruktur inkl. räumliche Möglichkeit der Tagesnutzung/-öffnung und großzügige Educationflächen.
 - 4. Neubau Bonn I (Opernhaus) mit Interim: Neubau eines Einspartenhauses am Standort der jetzigen
 Oper. Möglichkeit der Tagesnutzung/-öffnung und großzügige Educationflächen durch zeitgemäße
 Theaterinfrastruktur. Instandsetzung des Schauspielhauses in Bad Godesberg.
 - 5. Neubau Bonn II ((Mehrspartenhaus) mit Interim: Zusammenlegung der Sparten von Oper und Schauspiel am Standort der jetzigen Oper. Neubau einer zeitgemäßen Theaterinfrastruktur inkl. räumliche Möglichkeit der Tagesnutzung/-öffnung und großzügige Educationflächen.
 - 6. Beethoven Campus: Neubau eines Mehrspartenhauses auf der Freifläche vor der Beethovenhalle. Der Neubau beherbergt nicht nur Oper und Schauspiel der THB sondern auch weitere Partner/Akteure aus Bonns Kulturszene. Zeitgemäße Theaterinfrastruktur mit Möglichkeit der Tagesnutzung/-öffnung sowie großzügigen Educationflächen.
- Den Szenarien 1 und 2 liegt jeweils das Gutachten zur Instandsetzung von Opern- und Schauspielhaus der Münchner Planungsgesellschaft theapro zu Grunde. Eine Prüfung des Gutachtens war nicht Teil des Auftrags.

Management Summary (3/11)

Ermittlung von Flächenbedarfen

- Die Benchmark-Analyse sowie die Erfahrung von actori mit vergleichbaren Projekten zeigt, dass eine moderne Theaterinfrastruktur folgende Anforderungen erfüllen sollte:
 - Sichtbare Öffnung des Hauses und Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch eine Zusammenführung von gastronomischen Flächen, Außenflächen sowie einer Ticketing-Zone zu einer sogenannten "Welcome Zone" zur Tagesnutzung
 - Ein Multifunktionssaal (zusätzlich zu vorhandenen Bühnen) ermöglicht experimentelle Veranstaltungen und bietet zudem die Möglichkeit zur externen Vermietung
 - Großzügige Education-Räumlichkeiten sind in einem "Theater der Zukunft" unbedingt mit einzuplanen
- Interviews mit Benchmark-Institutionen machen deutlich, dass die Bühnentechnik auf die standortspezifische Situation des Hauses angepasst und in Zusammenarbeit mit der künstlerischen und technischen Direktion entwickelt werden muss. Eine pauschale Definition von Anforderungen ist daher nicht zielführend.
- actori hat für das Ein- sowie Mehrspartenhaus Flächen in Abstimmung mit dem THB sowie auf Basis von Flächen(-verteilungen) von Benchmark-Institutionen ermittelt und Zusatzflächen für eine zeitgemäße Theaterinfrastruktur ermittelt (s.o.).

Management Summary (4/11)

- Daraus ergaben sich folgende Flächenbedarfe für ein Einspartenhaus, ein Mehrspartenhaus sowie den Beethoven Campus (= BGF in m²):
 - Einspartenhaus: 21.950 m²
 Dies entspricht einer Erhöhung des Flächenbedarfs von rd. 7% im Vergleich zum Status quo bei qualitativer Aufwertung der Flächen durch Welcome Zone, Integration eines Multifunktionssaals sowie Schaffung von Education-Räumlichkeiten.
 - Mehrspartenhaus: 26.585 m²
 Dies entspricht einer Erhöhung des Flächenbedarfs von rd. 3% im Vergleich zum Status quo bei qualitativer Aufwertung der Flächen durch Welcome Zone, Integration eines Multifunktionssaals sowie Schaffung von Education-Räumlichkeiten.
 - Beethoven Campus: 27.459 m²
 Dies entspricht einer Erhöhung des Flächenbedarfs von rd. 6% im Vergleich zum Status quo bei qualitativer Aufwertung der Flächen durch Welcome Zone, Integration eines Multifunktionssaals sowie Schaffung von Education-Räumlichkeiten.
- Bei den Instandsetzungsszenarien erfolgte lediglich eine geringe qualitative Anpassung innerhalb der bestehenden Flächen, es wurden keine Zusatzflächen vorgesehen.
- Die Neubauszenarien sehen einen Umzug der im Hauptgebäude bestehenden Kostümwerkstätten auf das Werkstattgelände in Beuel vor. Dieser zieht weitere Anpassungen (u. a. Einrichten eines Chorprobensaals etc.) mit sich.

Management Summary (5/11)

Auswahl und Bewertung einer geeigneten Interim-Option

- actori bewertete im Rahmen eines mehrstufigen Prozesses mögliche und geeignete Interim-Optionen, die als Grundlage für die weiteren Berechnungen dienen. Auf Basis einer Analyse der drei Interim-Optionen "Zelt", "Holzbau" sowie "bestehende Theaterinfrastruktur" sowie der Ergebnisse der Standort-Analyse zeigt sich, dass die Variante "Holzbau" am Standort der Beethovenhalle die am besten bewertete Option darstellt.
- Auf Basis einer Benchmark-Analyse und ergänzenden Daten aus der actori-Datenbank zur Interim-Phase von deutschen Theatern sowie einzelner Experteninterviews ließen sich folgende Rahmenparameter für die Weiterberechnung ableiten:
 - Durchschnittliche Dauer der Interim-Phase: 4 Jahre
 - Einmalige Anschaffungskosten: 8 Mio. EUR
 - Laufende Betriebskosten während der Interim-Laufzeit: rd. 500 TEUR/Jahr
 - Sowie Besucherverluste ggü. den Ticketeinnahmen des THB im Status quo für die Phase während der Interim-Zeit (-25%), das 1. bis 4. Jahr nach der Interim-Zeit (-10%) sowie die darauf folgenden 10 Jahre (-5%)

Monetäre Bewertung der Szenarien

- Für die Abschätzung der Baukosten auf Basis der im Benchmark erhobenen durchschnittlichen Kosten je BGF wurden auch die Zusatzkosten für das Interim, die Baukosten sowie je nach Szenario mögliche Einsparungen beim Gebäudebetrieb, die durch eine verbesserte bauliche Infrastruktur möglich sind, berücksichtigt.
- Bei der Baukostenkostenschätzung wurde zwischen konsumtiven und investiven Kosten unterschieden. Für die Szenarien 1 und 2 wurde eine Nutzungsdauer des Gebäudes von 40 Jahren, für die Szenarien 3-6 eine Nutzungsdauer von 60 Jahren angesetzt, wobei sich investive Kosten linear über die jew. Zeiträume verteilen.

Management Summary (6/11)

- actori ermittelte auf der Basis von Benchmark-Analysen durchschnittliche Baukosten von 3.800 EUR pro m² im Jahr 2017. Dabei wurden nur Baukosten von Neubauten mit Stadttheater-Charakter und der Möglichkeit Musiktheater zu zeigen berücksichtigt – repräsentative Musiktheater-Gebäude sowie reine Schauspielhäuser wurden aus der Berechnung ausgeschlossen.
- Unter Berücksichtigung der Baukostensteigerung bis 2023, sowie einem Risikopuffer von 30%, wurde auf Basis des Benchmarks für die Berechnung ein durchschnittlicher m²-Preis von 5.730 EUR angenommen.
- Zusätzlich zu den Baukosten wurden Interimskosten mit einkalkuliert. Bei den betreffenden Szenarien 2, 4 und 5 geht actori von Anschaffungskosten von 8 Mio. EUR und jährlichen Betriebskosten von 500 TEUR aus. Außerdem wird mit 25% Ticketverlusten während der Interimzeit, sowie mit 10% in den 4 Jahren danach und 5% Verlust bis 10 Jahren nach der Interimphase gerechnet.
- Bei Szenarien bei denen das Grundstück des jetzigen Opernhauses nicht genutzt wird, wurden mögliche Veräußerungsgewinne der Fläche auf Basis des Wertgutachtens der Stadt berücksichtigt.
- In allen Szenarien wurden die Instandsetzungskosten von 13,9 Mio. EUR für die Werkstätten Beuel inkludiert.
- Außerdem beachtet wurden jährliche Einsparungen bei Betriebskosten: Sz. 3/5 -330 TEUR (Gebäudebetr., Personal); Sz. 4 -160 TEUR (Gebäudebetr.); Sz. 6 -360 TEUR (Gebäudebetr., Personal, Orchesterbüro)
- Unter Berücksichtigung des Verhältnisses von konsumtiven und investiven Kosten sowie der Nutzungsdauer des Gebäudes ermittelte actori folgende kumulierte Baukostenabschätzung sowie weitere Kosten im Betrachtungszeitraum:¹
 - Szenario 1: 137 Mio. EUR, davon 50% konsumtive und 50% investive Kosten
 - Szenario 2: 130 Mio. EUR, davon 10% konsumtive und 90% investive Kosten
 - Szenario 3: 151 Mio. EUR, 100% investive Kosten

¹⁾ Detailliertere Erklärung der Rahmenbedingungen, sowie Ableitungen ab S.50ff.

Management Summary (7/11)

- Szenario 4: 161 Mio. EUR, 100% investive Kosten
- Szenario 5: 169 Mio. EUR, 100% investive Kosten
- Szenario 6: 149 Mio. EUR, 100% investive Kosten
- Durch Diskontierung wurde eine Vergleichbarkeit der Abschätzung der Kosten zum Betrachtungszeitpunkt 2020 möglich. Diese zeigen folgende Ergebnisse:

- Szenario 1: 84 Mio. EUR

Szenario 2: 80 Mio. EUR

- Szenario 3: 79 Mio. EUR

Szenario 4: 83 Mio. EUR

- Szenario 5: 88 Mio. EUR

Szenario 6: 77 Mio. EUR

Dabei wurde deutlich, dass die Instandsetzungsszenarien kaum günstiger als die Neubauszenarien ausfallen. Szenario 6 stellte dabei das kostengünstigste Neubauszenario dar.

Nicht-monetäre Bewertung der Szenarien

- Die nicht-monetäre Bewertung wurde in Abstimmung mit den Mitgliedern des LA anhand folgender zentraler Kriterien vorgenommen: Infrastruktur (35% Gewichtung), Standortattraktivität (20% Gew.), Zukunftsfokus (25% Gew.) und Strategie Fit (20% Gew.). Diese wurden, aufgeteilt in mehrere, wiederum unterschiedlich gewichtete Teilkriterien auf einer Skala von 1 (= niedrigster Wert) bis 5 (= höchster Wert) bewertet.
- Zusammengefügt ergaben sich folgende Resultate für die unterschiedlichen Kriterien:

- Szenario 1: 2,3 von 5 Punkten

Szenario 2: 2,1 von 5 Punkten

- Szenario 3: 3,4 von 5 Punkten

Szenario 4: 3,5 von 5 Punkten

- Szenario 5: 3,8 von 5 Punkten

- Szenario 6: 4,5 von 5 Punkten

Die beste nicht-monetäre Bewertung erhielt der Beethoven Campus, welcher bei Strategie Fit und Zukunftsfokus jeweils mit der Bestnote 5 ausgezeichnet wurde.

Management Summary (8/11)

■ Die niedrigste Bewertung erhielt Szenario 2, welches nicht nur wie Szenario 1 bei den Kriterien Zukunftsfokus und Strategie Fit niedrige Bewertungen erhielt, sondern auch aufgrund der Notwendigkeit einer Interimspielstätte eine niedrige Punktzahl erhält.

Realisierungsrisiken

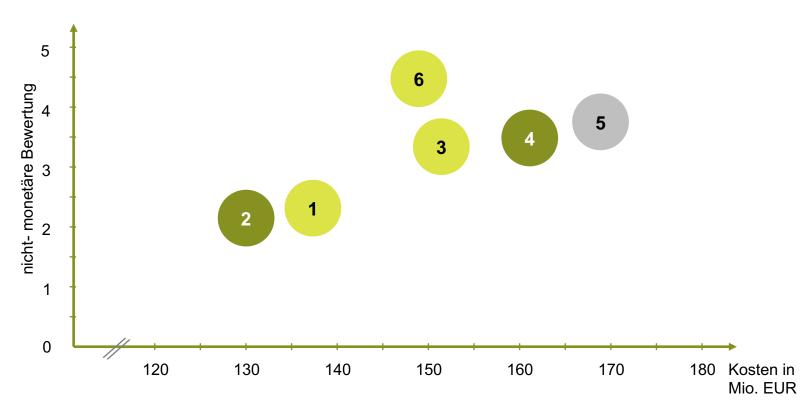
- Neben der monetären und nicht-monetären Bewertung wurden zu der Gesamtbewertung auch die Realisierungsrisiken je Szenario analysiert und berücksichtigt:
 - Szenario 1: Hohes Realisierungsrisiko durch hohe Auslastung des Marktes (Baugewerbe). Für ein Instandsetzungsvorhaben im laufenden Betrieb mit einem Volumen > 100 Mio. EUR liegen im Markt keine Erfahrungen vor.
 - Szenario 2: Geringes Realisierungsrisiko, ggfs. Verzögerungen aufgrund unbekannter Bausubstanz.
 - Szenario 3: Hohes Realisierungsrisiko durch unklare Situation bzgl. Erhalt/Denkmalschutz der Bad
 Godesberger Stadthalle und somit Frage der Möglichkeit eines Neubaus an dem Standort.
 - Szenario 4: Erfordernis eines Interims birgt ein gewisses Realisierungsrisiko.
 - Szenario 5: Mittleres Realisierungsrisiko durch Notwendigkeit eines Interims für die Oper sowie erwartete Kritik der Aufgabe des Standortes Bad Godesberg.
 - Szenario 6: Hohes Realisierungsrisiko durch nicht geklärte Situation Denkmalschutz/Urheberrecht der Beethovenhalle sowie durch mögliche Bodenfunde aus der Römerzeit.

Interdependenzen mit der "Untersuchung zu Einsparpotenzialen im Kulturbereich d. Stadt Bonn" (Stufe 2)

■ Die Interdependenzen zw. Stufe 2 und Stufe 3 sind im Status quo und aufgrund der Mannigfaltigkeit von Optionen in beiden Szenarien derzeit nicht kalkulierbar. Szenario 6 (Stufe 3) bietet eine inhaltlich/programmatisch passende Ausgangssituation zur Verschränkung mit Szenario 0 (Stufe 2): Das Kulturangebot bleibt im Status quo bestehen, kann durch Landesmittel ausgebaut werden und stärkt die Beethoven-Profilierung.

Management Summary (9/11)

OHNE DISKONTIERUNG

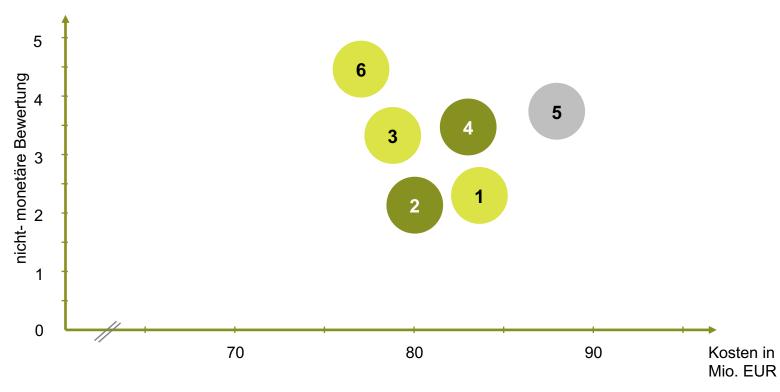


Szenarien:

1 = Instandsetzung bei Ifd. Betrieb; 2 = Instandsetzung mit Interim; 3= Neubau Mehrspartenhaus am Standort Bad Godesberg; 4 = Neubau Einspartenhaus am Standort Oper; 5 = Neubau Mehrspartenhaus am Standort Oper; 6 = Beethoven Campus Realisierungsrisiko
= hoch
= mittel
= gering

Management Summary (10/11)

MIT DISKONTIERUNG



Szenarien:

1 = Instandsetzung bei Ifd. Betrieb; 2 = Instandsetzung mit Interim; 3= Neubau Mehrspartenhaus am Standort Bad Godesberg; 4 = Neubau Einspartenhaus am Standort Oper; 5 = Neubau Mehrspartenhaus am Standort Oper; 6 = Beethoven Campus



Management Summary (11/11)

Allgemein

- Instandsetzungsszenarien 1 und 2 sind günstiger als Neubauszenarien 3, 4, 5 und
 6.; schneiden jedoch bei der nicht-monetären Bewertung deutlich schlechter ab.
- Das günstigste Neubauszenario kostet etwa 15% mehr als die günstigste Instandsetzungsmöglichkeit.

Instandsetzung

Szenario 2 ist Szenario 1 vorzuziehen, da es nur geringfügig schlechter in der nichtmonetären Bewertung abschneidet, jedoch nicht nur günstiger als Szenario 1 ist, sondern auch mit deutlich weniger Risiko behaftet ist.

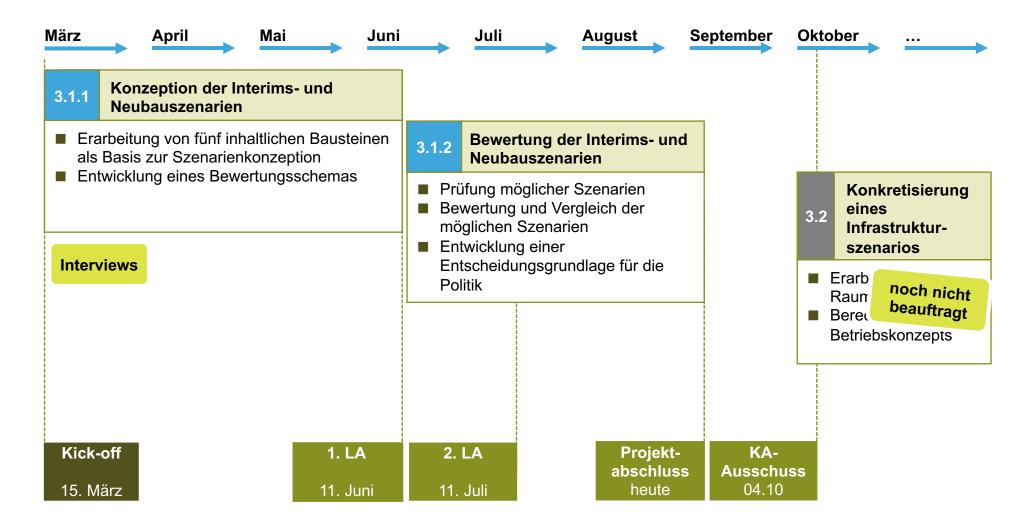
Neubau

- Szenario 6 ist die günstigste Neuvariante (diskontiert auch gesamthaft günstigste) und erreicht auch bei der nicht-monetären Bewertung mit Abstand die höchste Punktzahl allerdings ist hierbei aufgrund der Urheberrechts- und Denkmalschutz-Frage mit einem erhöhten Realisierungsrisiko zu rechnen.
- Unter den Neubauszenarien weist Szenario 4 das geringstes Risiko auf, welches jedoch teurer als Szenario 3 und 6 ist.





Projekt in enger Abstimmung mit allen relevanten Stakeholdern durchgeführt – Ergebnisse im Lenkungsausschuss verabschiedet



actori hat umfangreiche Gespräche mit Stakeholdern, Fraktionen und verschiedenen Experten geführt (1/2)

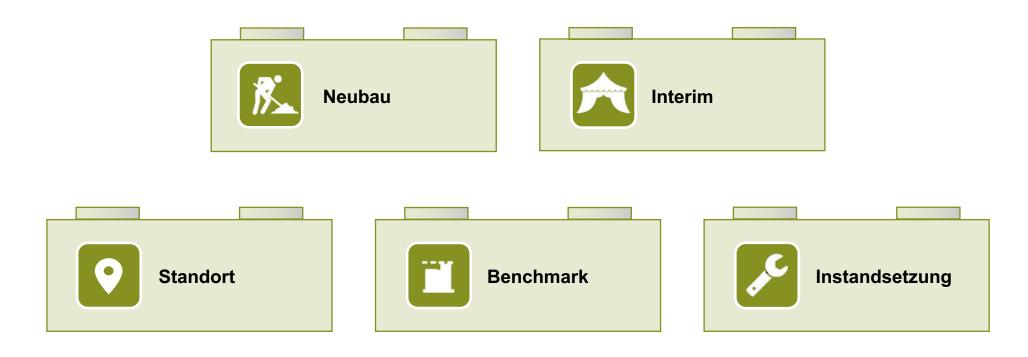
	Name	Funktion	Termin
Stadt Bonn	Ashok-Alexander Sridharan	Oberbürgermeister	11.04./14:00 Uhr
	Martin Schumacher	Dezernent Kultur/Sport/Wissenschaft	15.03./13:00 Uhr
	DiplIng. Michael Isselmann	Leiter Stadtplanungsamt	28.03./10:30 Uhr
	Hans Jakob Heuser	Leiter Kulturamt	15.03./13:00 Uhr
	Marion Duisberg	Stellv. Betriebsleiterin Städt. Gebäudemanagement	16.03./13:00 Uhr
	Dr. Bernhard Helmich	Generalintendant	16.03./16:00 Uhr
Theater Bonn	Rüdiger Frings	Kaufmännischer Direktor	16.03./14:30 Uhr
	Jens Lorenzen	Technischer Direktor	15.03./15:30 Uhr
	Jens Groß	Designierter Schauspieldirektor	10.04./14:00 Uhr
Beethoven Orchester	Dirk Kaftan	Generalmusikdirektor	16.03./08:00 Uhr
	Michael Horn	Orchesterdirektor	16.03./09:00 Uhr
	Zusätzlich: 8 Experten-Interviews zur Verifizierung der Benchmarkergebnisse		

actori hat umfangreiche Gespräche mit Stakeholdern, Fraktionen und verschiedenen Experten geführt (2/2)

	Name	Funktion	Termin
	CDU		09.04./ 20:00 Uhr
	SPD		12.04./ 10:00 Uhr
Fraktionen	Bündnis 90/ Die Grünen		10.04./ 12:00 Uhr
	FDP		09.04./ 20:00 Uhr
	Die Linke		09.04./ 16:00 Uhr
	Bürger Bund Bonn (BBB)		_1)
	Allianz für Bonn (AfB)		09.04./ 12:00 Uhr
	Die Sozialliberalen		09.04./ 18:00 Uhr
	Constanze Falke	Urheberrechtsvertreterin Hr. Wolske	18.07.
Urheberrecht und	Stephan Lenzen	Urheberrechtsvertreter Hr. Raderschall	06.08.
Denkmalschutz	Katrin Bisping	Stadtkonservatorin Bonn	17.07.

¹⁾ Der BBB hat auf mehrfache Anrufversuche und E-Mails zur Koordinierung eines Termins vor Ort oder telefonisch nicht reagiert.

In der ersten Phase werden die fünf inhaltlichen Bausteine erarbeitet – Grundlage für die Ausgestaltung der Zukunftsszenarien





Sechs Zukunftsszenarien wurden monetär und nicht-monetär bewertet

- 1 Instandsetzung
- Instandsetzung des
 Opernhauses und des
 Schauspielhauses bei
 laufendem Spielbetrieb

- 2 Instandsetzung
- Instandsetzung des Opernhauses und des Schauspielhauses
- Einrichtung einer Interimsspielstätte

- 3 Neubau Bad Godesberg
- Neubau eines
 Mehrspartenhauses am
 Standort der Stadthalle Bad
 Godesberg

- 4 Neubau Bonn I
- Neubau eines Opernhauses am jetzigen Standort
- Instandsetzung des Schauspielhauses
- Einrichtung einer Interimsspielstätte

- 5 Neubau Bonn II
- Neubau eines Mehrspartenhauses am jetzigen Standort
- Einrichtung einerInterimsspielstätte

- 6 Beethoven Campus
- Neubau eines Mehrspartenhauses vor der Beethovenhalle
- Einbindung weiterer Partner in Gesamtkonzept

Anmerkung: = mit Interim.

In Szenario 1 werden Opern- und Schauspielhaus im laufendem Betrieb instandgesetzt – Wiederherstellung der historischen Spielstätten





Instandsetzung bei Ifd. Betrieb

- Instandsetzung des Opernhauses und des Schauspielhauses bei laufendem Spielbetrieb
- Erhaltung der Architektur zweier im Stadtbild etablierter Gebäude
- Die Kontinuität des Ortes kann zu der Identifikation der Besucher und Mitarbeiter mit dem Theater während der Instandsetzungsphase beitragen
- Im Vergleich zu Neubau nur sehr eingeschränkte inhaltliche Weiterentwicklung der Theater-Infrastruktur und Optimierung der betrieblichen Abläufe

Szenario 1 verfügt über eine BGF von 25.760 m² – Status quo der Flächen wird nicht verändert

1 INSTANDSETZUNG

Flächen Bruttogeschossfläche 25.760 m² **Großer Saal** Großer Saal Werkstattb. Schauspiel Schauspiel Oper 1.024 PAX 476 PAX1) 500 PAX **121 PAX** Gastronomie 550 m² Kosten [in Mio. EUR] Investitionskosten Interim ∆ Betriebsaufwand p.a.

tbd.

tbd.

Erläuterungen

- Flächen bleiben bei Instandsetzung größten Teils unverändert (Ergänzungen bei Anlieferung und Foyer der Werkstattbühne)
- THB verfügt über einen großen Saal Oper (1.024 PAX), einen großen Saal Schauspiel (476 PAX) und einer Werkstattbühne (121 PAX).
- Die bestehenden Gastronomieflächen von insgesamt 550 m² (inklusive Panorama-Bar, Pausenbuffet und Kantine) können erneut in Betrieb genommen werden.

Nicht-monetäre Bewertung

2,28

tbd.

tbd.

Kosten Infrastruktur über 30 Jahre²⁾

¹⁾ Kapa. wird um geringe Anzahl an Sitzplätzen verkleinert. Aufgrund geringer Auslastung kein Einfluss auf Einnahmen; folglich keine Berechnung im Business Case. 2) Ohne Berücks. Ifd. Instandhaltungsaufwand; siehe Rahmenbedingungen Kapitel D "Berechnungsgrundlage". Anm.: Sitzplatzkapa. Angaben THB.

Laufende Instandsetzung sichert Stabilität, ermöglich jedoch keine optimierte bauliche Anpassung an zukünftige Bedarfe/Anforderungen

1 INSTANDSETZUNG

Vorteile

- Erhalt der Architektur zweier im Stadtbild etablierter Gebäude
- Kontinuierliches Theaterangebot an "vertrauten" Standorten
- Fortführung des Besuchererlebnisses und keine Einschränkung durch ein Interim; dadurch weitest gehende Vorbeugung von interimsbedingten Abonnentenverlusten möglich

Nachteile

- Anforderungen an eine zeitgemäße
 Theaterinfrastruktur (sichtbare Verortung und
 räumliche Erweiterung für den Education-Bereich,
 Integration einer Welcome Zone) bei bestehender
 Raum- und Flächenkonzeption nur sehr
 eingeschränkt umsetzbar
- Bestehende bauliche Herausforderungen (geringe Lagerfläche im Opernhaus, enge Gänge, teilweise ungeeignete Büroräume) können nicht optimiert werden; dabei Verlagerung der Werkstattflächen, des Kostümbereichs und des Chorprobensaals nach Beuel
- Keine Integration des Schauspielhauses am selben Standort verhindert Synergieeffekte und Möglichkeit einer neuen Profilbildung
- Gefahr, dass (bei baulichen Verzögerungen)
 Eindruck eines "Theaters auf einer andauernden
 Baustelle" entsteht

Szenario 2 stellt das "vertraute Theatererlebnis" sicher – Theaterbetrieb in Interimsspielstätte verringert Gefahr von Verzögerungen





Instandsetzung mit Interim

- Instandsetzung des Opernhauses und des Schauspielhauses mit Bespielung einer Interimstätte
- Die Verlagerung des Spielbetriebes in ein Interim erleichtert Baumaßnahmen am Theater
- Erhaltung der Architektur zweier im Stadtbild etablierter Gebäude
- Weitestgehend frei von offensichtlicher Veränderung, bietet dieses Szenario Gästen nach der Instandsetzungsphase das vertraute Theatererlebnis
- Im Vergleich zu Neubau nur sehr eingeschränkte inhaltliche Weiterentwicklung der Theater-Infrastruktur und Optimierung der betrieblichen Abläufe

Szenario 2 verfügt über eine BGF von 25.760 m² – Status quo der Flächen wird nicht verändert

Flächen

Bruttogeschossfläche 25.760 m²

Großer Saal

Großer Saal

Großer Saal

Flächen bleiben bei Instandsetzung größten Teils unverändert.

THB verfügt über einen großen Saal Oper (1.024)

tbd.

einer Werkstattbühne (121 PAX).
 Die bestehenden Gastronomieflächen von insgesamt 550 m² (inklusive Panorama-Bar, Pausenbuffet und Kantine) können erneut in Betrieb genommen

PAX), einen großen Saal Schauspiel (476 PAX) und

 Während der Instandsetzungsmaßnahmen wird der Theaterbetrieb in eine Interimsspielstätte verlegt.



tbd.

tbd.

Nicht-monetäre Bewertung

werden.

2,13

tbd.

Kosten Infrastruktur über 30 Jahre²⁾

¹⁾ Kapa. wird um geringe Anzahl an Sitzplätzen verkleinert. Aufgrund geringer Auslastung kein Einfluss auf Einnahmen; folglich keine Berechnung im Business Case. 2) Ohne Berücks. Ifd. Instandhaltungsaufwand; siehe Rahmenbedingungen Kapitel D "Berechnungsgrundlage". Anm.: Sitzplatzkapa. Angaben THB.

Instandsetzung sichert langfristig "vertrautes Theatererlebnis" – Interim birgt Gefahr des Abonnenten- bzw. Besucherverlustes

2

INSTANDSETZUNG + INTERIM

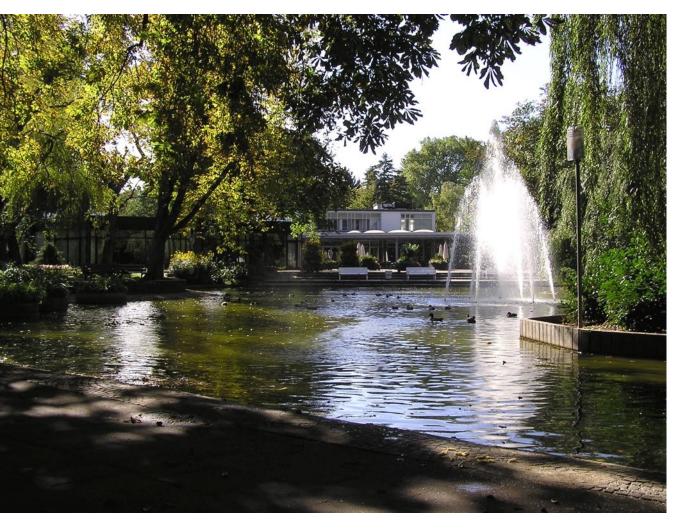
Vorteile

- Erhalt der Architektur zweier im Stadtbild etablierter Gebäude
- Nach Instandsetzung "Zurückkommen" an "vertrauten", etablierten Standort
- Ausweichen auf ein Interim birgt Vorteil, dass Instandsetzung und Rückzug in die Theater zügig erfolgen kann
- Interim bietet Möglichkeit, neue künstlerische Formate und Konzepte auszuprobieren und birgt Chance, neue Zielgruppen zu erreichen

Nachteile

- Anforderungen an eine zeitgemäße
 Theaterinfrastruktur (sichtbare Verortung und
 räumliche Erweiterung für den Education-Bereich,
 Integration einer Welcome Zone) bei bestehender
 Raum- und Flächenkonzeption nur sehr
 eingeschränkt umsetzbar
- Bestehende bauliche Herausforderungen (geringe Lagerfl. im Opernhaus, enge Gänge, teilw. ungeeignete Büroräume) können nicht optimiert werden
- Keine Integration des Schauspielhauses am selben Standort verhindert Synergieeffekte und Möglichkeit einer neuen Profilbildung
- Mögliche qualitative Einschränkungen durch ein Interim bergen Risiko des Abonnenten- bzw. Besucherverlustes und erfordert substantiellen Aufwand in der Ausgestaltung und Belebung einer Interimsspielstätte – Interim hat besonders negative Auswirkungen auf das Schauspielhaus und sollte dort möglichst vermieden werden

Der Bau eines Mehrspartenhauses am Standort Bad Godesberg führt zur Vereinigung der Sparten und setzt ein stadtpolitisches Zeichen



Neubau Bad Godesberg

- Neubau eines Mehrspartenhauses am Standort der Stadthalle Bad Godesberg
- Eine Kulturinstitution dieser Größe kann zu Aufwertung des Stadtteils Bad Godesberg führen
- Das Zusammenlegen der Oper und des Schauspiels an einem Standort erleichtert Arbeitsabläufe und stärkt den internen/externen Zusammenhalt des Theaters
- Durch den Neubau wird eine zeitgemäße Theaterinfrastruktur geschaffen, die eine räumliche Möglichkeit der Tagesnutzung/öffnung erlaubt und somit zu einer Belebung des Theaters führen kann

Szenario 3 verfügt über eine BGF von 26.585 m² – Zusammenlegung beider Sparten steigert Effizienz des Betriebs

3 NEUBAU BAD GODESBERG

Flächen

Bruttogeschossfläche 26.585 m² **Großer Saal** Multi-**Großer Saal** Werkstattb. Schauspiel Schauspiel funktionssaal Oper 1.020 PAX **480 PAX 120 PAX** 500 PAX Education Welcome Zone Gastronomie 400 m² 600 m^2 200 m²

Kosten [in Mio. EUR]

Investitionskosten tbd.	Interim tbd.	Δ Betriebsaufwand p.a. tbd.
Kosten Infrastruktur über 30 Jahre ¹⁾	tb	d.

Erläuterungen

- Bei dem Neubau eines Mehrspartenhauses kommt neben einem großen Saal Oper (1.020 PAX), einem großen Saal Schauspiel (480 PAX) und einer Werkstattbühne (120 PAX) ein weiterer multifunktioneller Saal mit einer Kapazität von 500 Plätzen dazu; der modulierbare Saal ist ein wichtiger Faktor für die Weiterentwicklung von VA-Formaten und Ansprache neuer Zielgruppen.
- Um die Aufenthaltsqualität zu steigern bekommt der Theaterbau mehr Flächen im Gastronomiebereich und wird um eine Welcome Zone erweitert.
- Eine weitere Ergänzung sind die großzügigen Education-Flächen mit 400 m².

Nicht-monetäre Bewertung

3,41

¹⁾ Ohne Berücksichtigung Ifd. Instandhaltungsaufwand; siehe Rahmenbedingungen Kapitel D "Berechnungsgrundlage". Anm.: Sitzplatzkapa. Angaben THB.

Neubau eines Mehrspartenhauses mit positivem Effekt auf Effizienz des Betriebes – Standort Bad Godesberg ist aber große Herausforderung

3

NEUBAU BAD GODESBERG

Vorteile

- Chance der Aufwertung des Stadtteils Bad Godesberg.
- Integration des Schauspielhauses am selben Standort f\u00f6rdert Synergieeffekte und st\u00e4rkt den internen/externen Zusammenhalt des Theaters; M\u00f6glichkeit einer st\u00e4rkeren Profilbildung
- Neubau ermöglicht Umsetzung einer modernen Theaterinfrastruktur (inklusive einladendem Gastronomiebereich und Education-Räumlichkeiten); Möglichkeit der Tagesnutzung/öffnung erlaubt Belebung des Theaters
- Neubau kann hohe Strahlkraft entwickeln ist ein klares Signal der Unterstützung der Politik für langfristigen Erhalt des THB
- Während der Bauphase kontinuierliches
 Theaterangebot und qualitativer Erhalt des
 Besuchererlebnisses möglich, sowie keine
 Gefahr interimsbedingter Besucherverluste

Nachteile

- Aufgabe dreier im Stadtbild etablierter Gebäude (Opernhaus, Schauspielhaus, Stadthalle Bad G.) sowie des attraktiven Standortes der Oper
- Standort Bad Godesberg ist historisch gesehen kein "typischer" Standort für Musiktheater und muss sich als solcher erst etablieren
- Bad Godesberg wird in Bonn als relativ weit außerhalb wahrgenommen und der Ortswechsel stellt Herausforderung zur Beibehaltung der bestehenden Besucher dar
- Längere Anfahrten für Besucher und Logistik (von den Werkstätten Beuel und der Bonner Innenstadt)

Szenario 4 behält vertraute Standorte der Oper und des Schauspiels – Neubau bietet zeitgemäße Theaterinfrastruktur



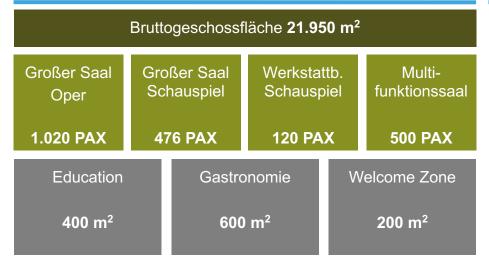
Neubau Opernhaus mit Interim

- Neubau eines Opernhauses am jetzigen Standort mit Bespielung einer Interimsstätte; Instandsetzung des Schauspielhauses bei Ifd. Betrieb
- Durch den Neubau wird eine zeitgemäße Theaterinfrastruktur geschaffen, die eine räumliche Möglichkeit der Tagesnutzung/öffnung erlaubt und somit zu einer Belebung des Theaters führen kann
- Bekannter und attraktiver Standort erleichtert Etablierung der neuen Infrastruktur und ergänzenden Angebote in der Stadtgesellschaft

Szenario 4 verfügt über eine BGF von 21.950 m² – modernes Raumkonzept ermöglicht auch inhaltliche Weiterentwicklung

4 NEUBAU BONN I

Flächen



Kosten [in Mio. EUR]

Investitionskosten tbd.	Interim tbd.	∆ Betriebsaufwand p.a. tbd.
Kosten Infrastruktur über 30 Jahre ¹⁾	tbd.	

Erläuterungen

- Bei dem Neubau eines Opernhauses kommt neben einem gr. Saal (1.020 PAX) und einer Werkstattbühne (120 PAX) ein weiterer multifunktioneller Saal mit einer Kapa. von 500 PAX dazu; der modulierbare Saal ist ein wichtiger Faktor für die Weiterentw. von VA-Formaten und Ansprache neuer Zielgruppen.
- Der große Saal des Schauspielhauses (476 PAX) bleibt in Bad Godesberg bestehen.
- Um die Aufenthaltsqualität zu steigern, bekommt der Theaterbau mehr Flächen im Gastronomiebereich und wird um eine Welcome Zone erweitert.
- Eine weitere Ergänzung sind die großzügigen Education-Flächen mit 400 m².
- Während der Instandsetzungsmaßnahmen wird der Theaterbetrieb in eine Interimsspielstätte verlegt.

Nicht-monetäre Bewertung

3,84

¹⁾ Ohne Berücksichtigung lfd. Instandhaltungsaufwand; siehe Rahmenbedingungen Kapitel D "Berechnungsgrundlage". Anm.: Sitzplatzkapa. Angaben THB.

Der Neubau eines Opernhauses am jetzigen Standort wertet Opern-, aber nicht Schauspielsparte auf



Vorteile

- Besucher kennen attraktiven Standort des Neubaus; daher keine Sorge ob dieser angenommen wird "vertrautes" Theatererlebnis im Schauspielhaus
- Neubau ermöglicht Umsetzung einer modernen Theaterinfrastruktur (inklusive Welcome Zone, einladendem Gastronomiebereich und Education-Räumlichkeiten); Möglichkeit der Tagesnutzung/öffnung erlaubt Belebung des Theaters, allerdings nur am Opernhaus
- Neubau kann hohe Strahlkraft entwickeln und ist ein klares Signal der Unterstützung der Politik für langfristigen Erhalt der THB
- Interim bietet Möglichkeit, neue künstlerische Formate und Konzepte auszuprobieren und birgt Chance, neue Zielgruppen zu erreichen

Nachteile

- Schauspielhaus wird nur instand gesetzt und kann so nicht heutigen Anforderungen gerecht werden – Gefahr einer Verstärkung der unterschiedlichen Wahrnehmungen der Sparten
- Keine Integration des Schauspielhauses in den Neubau verhindert Synergieeffekte und Möglichkeit einer neuen Profilbildung
- Aufgabe eines im Stadtbild etablierten Gebäudes
- Mögliche qualitative Einschränkungen durch ein Interim bergen Risiko des Abonnenten- bzw. Besucherverlustes und erfordern substantiellen Aufwand in der Ausgestaltung und Belebung einer Interimsspielstätte

Szenario 5: Mehrspartenhaus am Standort Oper vereint erstmals beide Sparten des Theater Bonn an einem Ort





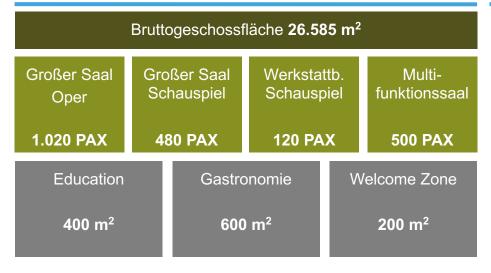
Neubau Mehrspartenhaus Bonn

- Neubau eines Mehrspartenhauses am Standort Oper mit Bespielung einer Interimstätte
- Das Zusammenlegen der Oper und des Schauspiels an einen Standort erleichtert Arbeitsabläufe und stärkt den internen/externen Zusammenhalt des Theaters
- Durch den Neubau wird eine zeitgemäße Theaterinfrastruktur geschaffen, die eine räumliche Möglichkeit der Tagesnutzung/öffnung erlaubt und somit zu einer Belebung des Theaters führen kann
- Bekannter und attraktiver Standort erleichtert Etablierung der neuen Infrastruktur und ergänzenden Angebote in der Stadtgesellschaft

Szenario 5 verfügt über eine BGF von 26.585 m² – Zusatzbedarfe entstehen durch Education-Räume und neuer Welcome Zone

5 NEUBAU BONN II

Flächen



Kosten [in Mio. EUR]

Investitionskosten tbd.	Interim	Δ Betriebsaufwand p.a.
Kosten Infrastruktur über 30 Jahre ¹⁾	tbd. tbd.	

Erläuterungen

- Bei dem Neubau eines Mehrspartenhauses kommt neben einem großen Saal Oper (1.020 PAX), einem großen Saal Schauspiel (480 PAX) und einer Werkstattbühne (120 PAX) ein weiterer multifunktioneller Saal mit einer Kapazität von 500 PAX dazu; der modulierbare Saal ist ein wichtiger Faktor für die Weiterentwicklung von VA-Formaten und Ansprache neuer Zielgruppen.
- Um die Aufenthaltsqualität zu steigern bekommt der Theaterbau mehr Flächen im Gastronomiebereich und wird um eine Welcome Zone erweitert.
- Eine weitere Ergänzung sind die großzügigen Education-Flächen mit 400 m². Während der Instandsetzungsmaßnahmen wird der Theaterbetrieb in eine Interimsspielstätte verlegt.

Nicht-monetäre Bewertung

3,76

¹⁾ Ohne Berücksichtigung lfd. Instandhaltungsaufwand; siehe Rahmenbedingungen Kapitel D "Berechnungsgrundlage". Anm.: Sitzplatzkapa. Angaben THB.

Der Neubau eines Mehrspartenhauses am jetzigen Standort hat viele Vorteile, führt jedoch zur Aufgabe zweier etablierter Gebäude

5 NEUBAU BONN II

Vorteile

- Besucher kennen attraktiven Standort des Neubaus; daher keine Sorge ob dieser angenommen wird
- Integration des Schauspielhauses am selben Standort f\u00f6rdert Synergieeffekte und st\u00e4rkt den internen/externen Zusammenhalt des Theaters; M\u00f6glichkeit einer neuen Profilbildung
- Neubau ermöglicht Umsetzung einer modernen Theaterinfrastruktur (inklusive) Welcome Zone, einladendem Gastronomiebereich und Education-Räumlichkeiten); Möglichkeit der Tagesnutzung/öffnung erlaubt Belebung des Theaters
- Neubau kann hohe Strahlkraft entwickeln und ist ein klares Signal der Unterstützung der Politik für langfristigen Erhalt der THB
- Interim bietet Möglichkeit, neue künstlerische Formate und Konzepte auszuprobieren und birgt Chance, neue Zielgruppen zu erreichen

Nachteile

- Aufgabe zweier im Stadtbild etablierter Gebäude der Theater Bonn und des Standortes Bad Godesberg
- Mögliche qualitative Einschränkungen durch ein Interim bergen Risiko des Abonnenten- bzw.
 Besucherverlustes und erfordern substantiellen Aufwand in der Ausgestaltung und Belebung einer Interimsspielstätte

Szenario 6 hat nicht nur betriebliche Vorteile sondern macht Bonn auch zu einem zukunftsorientierten Kulturstandort





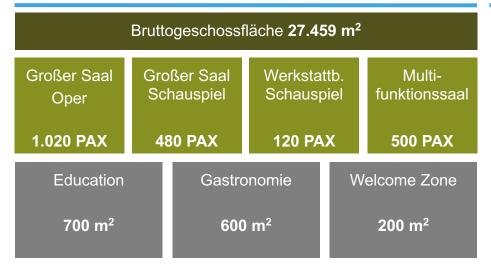
Beethoven Campus

- Neubau eines Mehrspartenhauses vor der Beethovenhalle
- Beethoven Campus (BC) ist ein Gewinn in der Positionierung Bonns als Kulturstadt und bietet einen Ort für bekanntesten Sohn der Stadt
- Campus-Gedanke ist zeitgemäß und schafft eine moderne Kulturinfrastruktur, die die nächsten Jahrzehnte Bestand hat
- BC soll nicht nur THB an einem Ort vereinen, sondern auch weitere Partner/Akteure aus Bonns Kulturszene (z. B. Büros BOB) was betriebl. Vorteile hat und einen stärkeren Austausch zwischen Akteuren fördern kann

Szenario 6 verfügt über eine BGF von 27.459 m² – Zusatzbedarfe entstehen durch die großzügigen Education-Räumlichkeiten

6 BEETHOVEN CAMPUS

Flächen



Kosten [in Mio. EUR]

Investitionskosten tbd.	Interim tbd.	Δ Betriebsaufwand p.a. tbd.		
Kosten Infrastruktur über 30 Jahre ¹⁾	tb	d.		

Erläuterungen

- Flächen des BC schließen neben einem gr. Saal Oper (1.020 PAX), einem gr. Saal Schauspiel (480 PAX) und einer Werkstattbühne (120 PAX) einen weiteren multifunktionellen Saal mit einer Kapa. von 500 PAX ein; der modulierbare Saal ist ein wichtiger Faktor für die Weiterentwicklung von VA-Formaten und Ansprache neuer Zielgruppen.
- Um die Aufenthaltsqualität zu steigern bekommt der Theaterbau mehr Flächen im Gastronomiebereich und wird um eine Welcome Zone erweitert.
- Durch die Nutzung verschiedener Akteure wird ein besonderer Fokus auf Education-Flächen gelegt, die insgesamt 700 m² umfassen.
- Außerdem wird der Bau um knapp 400 m² Bürofl. für das Beethovenfest und das Beeth. Orch. ergänzt.

Nicht-monetäre Bewertung

4,47

¹⁾ Ohne Berücksichtigung Ifd. Instandhaltungsaufwand; siehe Rahmenbedingungen Kapitel D "Berechnungsgrundlage". Anm.: Sitzplatzkapa. Angaben THB.

Beethoven Campus vereint mehrere Akteure und ist eine zukunftsgerichtete Theaterimmobilie

6 BEETHOVEN CAMPUS

Vorteile

- Beethoven Campus positioniert Bonn als
 Kulturstadt und bietet einen Ort für Beethoven
- Zeitgemäßer Campus-Gedanke wird durch Kooperationen verschiedener Akteure und gemeinsamen Education-Angebot umgesetzt
- Integration des Schauspielhauses am selben Standort f\u00f6rdert Synergieeffekte und st\u00e4rkt den internen/externen Zusammenhalt des Theaters; M\u00f6glichkeit einer neuen Profilbildung – Effekt durch Kooperationen noch gest\u00e4rkt
- Neubau ermöglicht Umsetzung einer modernen Theaterinfrastruktur (inklusive Welcome Zone, einladendem Gastronomiebereich etc.); Möglichkeit der Tagesnutzung/-öffnung erlaubt Belebung
- Neubau kann hohe Strahlkraft entwickeln
- Während der Bauphase kontinuierliches
 Theaterangebot und qualitativer Erhalt des
 Besuchererlebnisses möglich sowie keine Gefahr interimsbedingter Besucherverluste

Nachteile

- Aufgabe zweier im Stadtbild etablierter Gebäude der Theater Bonn
- Aufgabe der bekannten Standorte am Rhein und in Bad Godesberg



Realisierungsrisiken in Szenario 1 vor allem aufgrund noch unbekannter Herausforderungen der Instandsetzung und schwieriger Marktnachfrage

1

INSTANDSETZUNG

Gefahr einer langen Sanierungsphase

- Gefahr, dass **Verzögerungen bei Sanierungsarbeiten** entstehen (Dauerbaustelle), da bisher nur grobe Abschätzung erfolgt (auf Basis Sichtung; unbekannt in Bezug auf Schadstoffbelastung etc.).
- Gefahr, dass bei Bauverzögerungen Eindruck einer dauerhaften Baustelle entsteht.

"Baustellenatmosphäre"

- Besucher erleben über längeren Zeitraum Baustellenatmosphäre.
- Bauarbeiten im Haus können **unmittelbares Theatererlebnis** einschränken.

Planung

- Koordination von Theaterbetrieb und Baufortschritt stellt große Herausforderung dar.
- Baubetrieb kann auch tagsüber künstlerischen Betrieb stark limitieren.

Marktsituation (Bau)

■ Hohes Risiko bei Realisierung aufgrund hoher Auslastung im Markt – SGB hält Instandsetzung im laufendem Betrieb daher für nicht realisierbar.

Anmerkung: SGB= Städtisches Gebäudemanagement Bonn.

Realisierungsrisiken in Szenario 2 bestehen in der zeitigen Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen

2 INSTANDSETZUNG + INTERIM

Gefahr einer langen Sanierungsphase

■ Gefahr, dass **Verzögerungen bei Sanierungsarbeiten** entstehen (Dauerbaustelle), da bisher nur grobe Abschätzung erfolgt (auf Basis Sichtung; unbekannt in Bezug auf Schadstoffbelastung etc.).

Interim

■ Dringend erforderliche **Stärkung der Verankerung in der Stadt** mit Interim eher nicht zu realisieren (es ist mit Besucher-/Einnahmeverlusten zu rechnen).

Realisierungsrisiken in Szenario 3 bestehen in der ungeklärten Zukunft der Stadthalle Bad Godesberg

3 NEUBAU BAD GODESBERG

Zentrumsfern

■ Verlagerung Stadttheater aus dem Zentrum ist große Veränderung und birgt Risiken.

Denkmalschutz

Aktuell unklare Situation bezüglich des Denkmalschutzes der Stadthalle Bad Godesberg – Klärung vor Planungsbeginn nötig.

Stadthalle Bad Godesberg

- Unklare Situation ob der Zukunft der Stadthalle Bad Godesberg.
- Bei Beschluss diese zu erhalten/sanieren ist kein Neubau eines Theaters an dem Standort möglich.

Gutachten CIMA

- Heterogene, preissensible Mieter (Flohmarkt, Sparkasse,...) bieten vielfältiges Angebot Kein Alternativstandort für diese vorhanden.
- Wegfall der Stadthalle wird voraussichtlich negativen Einfluss auf Markt haben (Rückgang von Vielfalt und Umfang des Angebots).

Realisierungsrisiken in Szenario 4 bestehen in der Notwendigkeit einer Interimsspielstätte

4 NEUBAU OPERNHAUS

Interim

■ Dringend erforderliche **Stärkung der Verankerung in der Stadt** mit Interim nicht zu realisieren (es ist mit Besucher-/Einnahmeverlusten zu rechnen).

Ein Realisierungsrisiko in Szenario 5 besteht in der Aufgabe des Standortes Bad Godesberg

5 NEUBAU BONN

Interim

■ Dringend erforderliche **Stärkung der Verankerung in der Stadt** mit Interim eher nicht zu realisieren (es ist mit Besucher-/Einnahmeverlusten zu rechnen).

Standortaufgabe

Kritik an Aufgabe des Standortes Bad Godesberg zu erwarten.

Realisierungsrisiken in Szenario 6 bestehen aufgrund Rechtslage des Standortes

6 BEETHOVEN CAMPUS

Verdacht auf Bodendenkmalfunde

- Verdacht auf Bodendenkmalfunde aus der Römerzeit.
- Gefahr der erschwerten Bebauung bzw. Verzögerung des Bauplans.

Standortaufgabe

Kritik an Aufgabe der etablierten Standorte des Opern- und des Schauspielhauses zu erwarten.

Verlust von finanziellen Mitteln

■ Möglichkeit des Verlusts finanzieller Mittel der Stiftung Denkmalschutz für die Sanierung der Beethovenhalle bei evtl. Verletzung von Bedingungen durch einen Neubau auf dem Gelände.

Denkmalschutz/ Urheberrecht

- Anlage Beethovenhalle unter Denkmalschutzes und mit Urheberrechtsanspruch evt. problematisch bei Neubebauung. Klärung vor Planungsbeginn nötig.
- Signale aus Politik, dass Denkmalschutz-Fragestellungen gelöst werden können.
- Urheberrechtsvertreter sehen Hürden, sind jedoch gesprächsbereit und benennen und erkennen Potenzial eines Beethoven Campus



Lenkungsausschuss verständigt sich auf Stadttheater-Cluster für Benchmark – deutliche Abgrenzung zu Repräsentationsbauten

Cluster 1

- Kein Neubau (An-/bzw. Umbau)
- Reine Schauspielbühnen

Cluster 2

- Tatsächliche **Neubauten** (keine Umbauten/ Anbauten)
- Bauten haben Stadttheater-Charakter
- Theater können Musiktheaterproduktionen zeigen

Kosten/m² BGF: 2.100 – 4.300 EUR

 m^2

Cluster 3

- Repräsentationsbauten mit internationaler Strahlkraft (häufig mit dem Anspruch eine "Nationaloper" bzw. "Königliche Oper" zu sein)
- Engagement bekannter Architekten

Kosten/m² BGF: **5.200 – 20.000 EUR**

z. B.:

Darmstadt



Potsdam



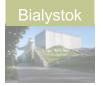
Linz1)



Krakau















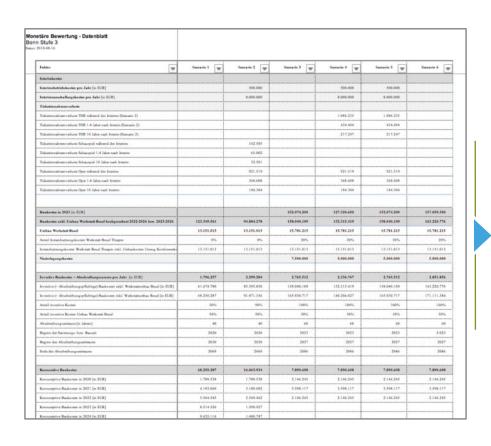




Vom LA ausgewähltes BM-Cluster

1) Berücksichtigung der Parkgarage (Abzug bei Fläche und Kosten). Quelle: actori-Analyse.

Kostenabschätzung wurde detailliert im Zeitverlauf und in Rücksprache mit den zuständigen Experten ermittelt



- Zur Erstellung der Kostenschätzung (u. a. Baukosten, Kosten für die Interim-Phase und Einsparungen im Betrieb in Folge einer verbesserten baulichen Infrastruktur) hat actori detaillierte Hochläufe je Szenario erstellt.
- Absprache actori, u. a. mit theapro, zur Klärung Einzelheiten für die Berechnungen der Instandsetzungsszenarien 1 und 2.
- Zur Klärung weiterer Fragen (Verteilung konsumtiver und investiver Kosten, Abschreibungszeit der geschätzten Baukosten etc.) stand actori in intensivem Austausch mit der Kämmerei der Stadt Bonn sowie dem SGB.

Quelle: actori-Analyse.

Für den Hochlauf der Baukostenschätzung gelten folgende Rahmenbedingungen (1/4)

- Für den Hochlauf werden die Zusatzkosten für das Interim, ggfs. Veräußerungsgewinne bestehender Grundstücke, die Baukosten sowie veränderte Betriebskosten berücksichtigt.
- actori legt den Berechnungen der Instandsetzungskosten (Szenarien 1 und 2) das Gutachten der Firma theapro zugrunde.
- actori rechnet die geschätzten Baukosten um den jährlichen Baupreisindex von 2,6%¹⁾ hoch.
- Alle weiteren Kosten und Einnahmen werden um eine Inflationsrate von 1,36%²) hochgerechnet.

Kosten Interim

- Die Interimkosten umfassen die Anschaffungskosten des Interims, die Betriebskosten sowie die Ticketeinnahmenverluste, die in Folge des Interims entstehen.
- actori nimmt an, dass in Szenario 2 ein Interim für die Musiktheater- und Schauspielsparte besteht. In den Szenarien 4 und 5 besteht das Interim nur für die Musiktheatersparte, das Schauspielhaus wird im laufenden Betrieb saniert.
- Die Anschaffungskosten werden für die am besten bewertete Interim-Variante "Holzbau" angesetzt. Sie lie-gen bei 8 Mio. EUR, die laufenden Betriebskosten bei 500 TEUR. actori nimmt an, dass das Interim während der Instandsetzungszeit von 7 Jahren (Szenario 2) bzw. der Bauzeit von 4 Jahren (Szenarien 4 und 5) besteht.
- Für die Berechnung der Ticketeinnahmenverluste legt actori die Ticketeinnahmen aus der SZ 2016/17 zugrunde, hochgerechnet auf die jeweiligen Interim-Jahre, in denen die Verluste zu Buche schlagen.
- Auf der Basis von Erfahrungswerten anderer Interims rechnet actori während des Interims mit einem Verlust gegenüber dem Status quo von 25%, für das 1. bis 4. Jahr nach Interim mit einem Verlust von 10%, für die darauf folgenden 10 Jahre mit einem Verlust von 5% gegenüber dem Status quo.

¹⁾ Durchschnittliche jährliche Steigerungsrate der Baukosten seit 2010. 2) Durchschnittliche jährliche Inflationsrate seit 2008. Quelle: Baupreisindizes Neubau von Wohn-und Nichtwohngebäuden IV Quartal. DESTATIS Statistisches Bundesamt.

Für den Hochlauf der Baukostenschätzung gelten folgende Rahmenbedingungen (2/4)

■ Die Ticketeinnahmenverluste werden nur für diejenigen Gebäude angesetzt, die instand gesetzt bzw. neu gebaut werden. Das heißt, dass in den Jahren 2022 und 2023, in denen die Instandsetzung des Schauspielhauses erfolgt, zunächst nur die Ticketeinnahmenverluste im Bereich Schauspiel angerechnet werden. Ähnliches gilt für die Szenarien 4 und 5, in denen nur die Ticketeinnahmenverluste für den Bereich Musiktheater/Tanz berücksichtigt werden.

Geschätzte Baukosten

- Die geschätzten Baukosten umfassen die Instandsetzungs- bzw. Baukosten für das Operngebäude sowie das Schauspielhaus sowie die Kosten für die Instandsetzung der Werkstatt in Beuel, einschließlich der Kosten, die im Zuge des Umzugs der Kostümwerkstätten sowie des Chorprobensaals nach Beuel entstehen.
- Änderungen zu den von theapro ermittelten Instandsetzungskosten ergeben sich aus drei Gründen:
 - Verschiebung des Planungs- bzw. Baubeginns um zwei Jahre nach hinten bei entsprechender Erhöhung der Kosten um den jährlichen Baupreisindex
 - Erhöhung des Risikoaufschlags von 20% auf 30%
 - keine Berücksichtigung der Kosten für den 1. Maßnahmenschnitt¹⁾
- Die Baukosten für Neubauten berechnet actori auf Basis der ermittelten Bruttogeschossfläche (BGF) und einem Baukostensatz von 5.730 EUR/ m².²)
- Auf dieser Basis ergeben sich folgende kumulierte geschätzte Baukosten im Zeitverlauf:
 - Szenario 1: 137 Mio. EUR (Erhöhung der für Szenario 2 ermittelten Instandsetzungskosten um 30%³⁾
 - Szenario 2: 108 Mio. EUR
 - Szenario 3: 185 Mio. EUR (BGF von 26.270 m²)

¹⁾ Der 1. Maßnahmenschnitt findet nach theapro im Status quo statt und wird finanziell durch Sondermittel gedeckt. 2) Herleitung reine Baukosten siehe LA 2, S. 80. 3) Absprache mit der SGB am 16.03.2018. Quelle: actori-Analyse.

Für den Hochlauf der Baukostenschätzung gelten folgende Rahmenbedingungen (3/4)

Szenario 4: 159 Mio. EUR (BGF von 21.950 m²)
 Szenario 4: 184 Mio. EUR (BGF von 26.585 m²)
 Szenario 6: 186 Mio. EUR (BGF von 27.459 m²)

- Für den Hochlauf der Instandsetzungskosten in den Szenarien 1+2 orientiert sich actori an dem von Theapro vorgegebenen Zeitplan bei Verschiebung aller angesetzter Kosten um je zwei Jahre nach hinten.
- Für den Hochlauf der geschätzten Baukosten in den Szenarien 3-6 orientiert sich actori an der Bauzeit von Benchmark-Häusern, die bei durchschnittlich vier Jahren liegt und nimmt einen Baubeginn in 2023 an. Darüber hinaus umfassen die geschätzten Baukosten auch die Niederlegungskosten des Operngebäudes (Szenario 3-6) bzw. der Stadthalle Bad Godesberg (Szenario 3), die im Fall von Szenario 3+6 mit den Einnahmen für die Veräußerung des Grundstücks¹) vom Operngebäude gegengerechnet werden.
- Die geschätzten Baukosten werden in konsumtive und investive Baukosten unterschieden. In Szenario 1 werden jeweils 50% der Instandsetzungskosten für Opern- und Schauspielgebäude als konsumtive und investive Kosten angesetzt²). In Szenario 2 werden 10% der Instandsetzungskosten für Opern- und Schauspielgebäude als konsumtive und 90% als investive Kosten angesetzt.²) In den Szenarien 3-6 werden die Baukosten zu 100% als investive Baukosten angesetzt.
- Die investiven Kosten werden in den Szenarien 1+2 über einen Zeitraum von 40 Jahren, in den Szenarien 3-6 über einen Zeitraum von 60 Jahren, ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes linear abgeschrieben.
- In den Szenarien 4-6 wird der verbleibende Herstellungswert für das Operngebäude, in Szenario 3 zudem der verbleibende Herstellungswert für das Gebäude der Stadthalle Bad Godesberg, zu dem Jahr des Baubeginns zu 100% abgeschrieben.

¹⁾ In Orientierung am Wertermittlungsgutachten der Standorte Opernhaus, Schauspiel und Stadthalle Bad Godesberg der Stadt Bonn vom 09.11.2017. 2) Angaben des Städt. Gebäudemanagements der Stadt Bonn. Quelle: "Empfehlungen zur Erstellung einer Abschreibungstabelle für Gemeinden" Stand Okt. 2007; actori-Analyse.

Für den Hochlauf der Baukostenschätzung gelten folgende Rahmenbedingungen (4/4)

- Für alle sechs Szenarien werden die Instandsetzungskosten für die Werkstatt Beuel in Höhe von 13,9 Mio. EUR, die vom THB berechnet wurden, einkalkuliert. Darüber hinaus werden die Kosten für den Umzug der Kostümwerkstätten und des Chorprobensaals vom Hauptgebäude auf das Werkstattgelände in den Szenarien 3 bis 6 eingepreist. Diese werden mit einem Zuschlag von 20% der Instandsetzungskosten für die Werkstatt (2,8 Mio. EUR) kalkuliert.
- Die Instandsetzungskosten der Werkstatt Beuel werden zu je 50% als investive bzw. konsumtive Baukosten angesetzt.

Einsparungen in den Betriebskosten

- Einsparungen bei den Betriebskosten resultieren aus Einsparungen an Personal- und Sachkosten durch eine verbesserte Bauinfrastruktur bzw. Haustechnik.
- actori ermittelt für die Neubauszenarien 3-6 folgende Einsparungen bei den Betriebskosten:
 - Szenario 3+5: 330 TEUR (Gebäudebetrieb und Personal)
 - Szenario 4: 160 TEUR (Gebäudebetrieb)
 - Szenario 6: 360 TEUR (Gebäudebetrieb, Personal und Orchesterbüro)

Szenario 6 ist auf den gesamten Betrachtungszeitraum gerechnet (2020-2086) das günstigste der Neubauszenarien

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	Szenario 5	Szenario 6
	INSTAND- SETZUNG	INSTAND- SETZUNG + INTERIM	NEUBAU BAD GODESBERG	NEUBAU BONN I	NEUBAU BONN II	BEETHOVEN CAMPUS
Kumulierte Interimkosten [Mio. EUR]	_	22	_	19	19	-
Kumulierte Baukostenschätzung [Mio. EUR]	137	108	185	159	184	186
Kumulierte Einsparungen Be- triebskosten [Mio. EUR]	-	-	-34	-17	-34	-37
Kumulierte GESAMTKOSTEN [Mio. EUR]	137	130	151	161	169	149

Anmerkung: Kumulierte Kosten über den Zeitverlauf. Alle Zahlen gerundet. Quelle: actori-Analyse.

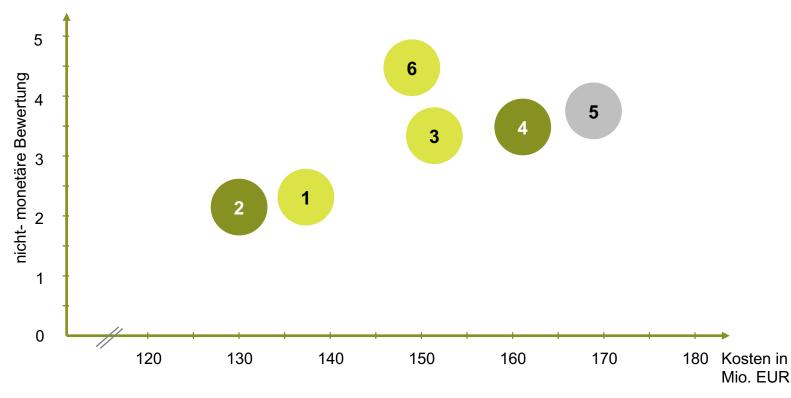
Nicht-monetäre Bewertung mit umfangreichem, im LA abgestimmten Kriterienkatalog – Beethoven Campus mit bester Bewertung

		Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	Szenario 5	Szenario 6
Infrastruktur	35%						
Attraktivität	70%						
Zeitliche Realisierbarkeit	15%						
Besuchererlebnis während Bauphase	15%						
Standortattraktivität	20%						
Umgebung	50%						
Erreichbarkeit	50%						
Zukunftsfokus	25%						
Raum für Experimente	33%						
Raum für Education	33%						
Besucherorientierung	33%						
Strategie Fit	20%						
Summe – gewichtet im Vg	l zum Status quo	2,3	2,1	3,4	3,5	3,8	4,5

Anmerkung: Bewertung in Punkten auf einer Skala von 1-5: 1= niedrigste Punktzahl, 5= höchste Punktzahl.

Instandsetzungsszenarien mit niedrigsten Kosten bei gleichzeitig deutlich schlechterer nicht-monetärer Bewertung





Szenarien:

1 = Instandsetzung bei Ifd. Betrieb; 2 = Instandsetzung mit Interim; 3= Neubau Mehrspartenhaus am Standort Bad Godesberg; 4 = Neubau Einspartenhaus am Standort Oper; 5 = Neubau Mehrspartenhaus am Standort Oper; 6 = Beethoven Campus



Bei Diskontierung der geschätzten Baukosten und weiteren Kosten sind die Instandsetzungsszenarien kaum günstiger als die Neubauszenarien

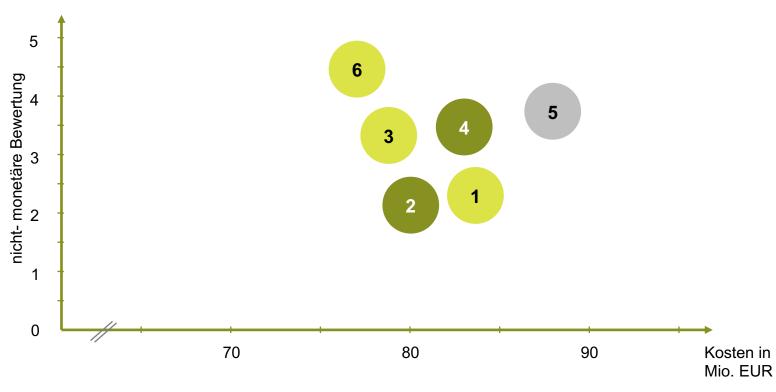
	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3	Szenario 4	Szenario 5	Szenario 6
	INSTAND- SETZUNG	INSTAND- SETZUNG + INTERIM	NEUBAU BAD GODESBERG	NEUBAU BONN I	NEUBAU BONN II	BEETHOVEN CAMPUS
Baukschätzung /weitere Kosten [Mio. EUR]	137	130	151	161	169	149
Diskontierte Bau- kosten/weitere Kosten [Mio. EUR]	84	80	79	83	88	77

- Eine reine Betrachtung der zu erwartenden Kosten auf das Jahr 2020 spiegelt nicht die Höhe der gegenwärtigen Kosten korrekt wider, da die zukünftige Entwertung des Geldes nicht berücksichtigt ist.
- Zur Ermittlung des tatsächlichen gegenwärtigen Werts der Baukosten werden diese mit einem beispielhaften Zinssatz von 1% diskontiert. Dies ermöglicht eine Vergleichbarkeit der Baukosten zum Betrachtungszeitpunkt 2020.
- Die zu Grunde liegenden Annahmen sind Abschätzungen auf Basis von marktüblichen Rahmenbedingungen unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Inflation von 2% und kommunale Finanzierungskosten von 1%.¹)

¹⁾ Von Seiten des Auftraggebers konnten im Rahmen der Projektbearbeitung keine konkreten Rahmenparameter ermittelt werden. Anmerkung: Alle Zahlen gerundet. Quelle: actori-Analyse.

Inklusive Diskontierung vereint das Szenario Beethoven Campus niedrigste Kosten und beste nicht-monetäre Bewertung

MIT DISKONTIERUNG



Szenarien:

1 = Instandsetzung bei Ifd. Betrieb; 2 = Instandsetzung mit Interim; 3= Neubau Mehrspartenhaus am Standort Bad Godesberg; 4 = Neubau Einspartenhaus am Standort Oper; 5 = Neubau Mehrspartenhaus am Standort Oper; 6 = Beethoven Campus



DISCLAIMER

Die Ausführungen der actori GmbH beruhen auf Annahmen, die aufgrund des zugänglichen Datenmaterials und der Auskünfte der jeweiligen Ansprechpartner im Unternehmen für richtig erachtet werden. Gleichwohl übernimmt die actori GmbH für die Richtigkeit der gemachten Annahmen sowie die darauf aufbauenden Aussagen keine Haftung.

In der vorliegenden Unterlage wird aus Gründen der leichteren Lesbarkeit auf eine geschlechterspezifische Differenzierung, wie z.B. Besucher/Innen, verzichtet. Im Sinne des Gleichbehandlungsgesetzes sind diese Bezeichnungen als nicht geschlechtsspezifisch zu betrachten.

All the statements and recommendations of actori GmbH are based on assumptions that are considered as correct with respect to the available data and the information given by the contact persons of the client or other sources. Nevertheless actori GmbH does not take liability for the correctness of the assumptions and the statements and recommendations based upon.

COPYRIGHT

Alle in dieser Dokumentation enthaltenen Strategien, Modelle, Konzepte, Ideen, Berechnungen und Schlussfolgerungen sind ausschließliches geistiges Eigentum (Ausnahme: Quellenangaben) der actori GmbH und urheberrechtlich geschützt. Sie werden dem Auftraggeber zu dessen ausschließlicher Nutzung zeitlich unbefristet überlassen. Alle hierin enthaltenen Informationen unterliegen der Geheimhaltung und sind nur für den Auftraggeber bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, diese Dokumentation zu verändern oder außerhalb seines Unternehmens zu veröffentlichen oder zu verbreiten. Diese Bestimmung kann ausschließlich mit schriftlicher Zustimmung der actori GmbH abgeändert oder widerrufen werden. Mündliche Vereinbarungen besitzen keine Gültigkeit.

All the strategies, models, concepts, ideas, calculations and conclusions incorporated into this documentation are the exclusive intellectual property (except sources are referenced) of actori GmbH and are protected under copyright. They have been turned over to the client exclusively for his own use for an unspecified period. All information included in them is to be kept confidential and is intended for the client's eyes only. The client is not permitted to change this documentation, make it public outside his own company or disseminate it in any way. This rule may only be amended or revoked with the express written consent of actori GmbH. Verbal agreements shall not be deemed valid.

actori GmbH

Büro München Gundelindenstraße 2 80805 München Tel +49-89-540 447 400 Fax +49-89-540 447 499 team@actori.de

Büro Dresden Maxstraße 15 01067 Dresden Tel +49-351-484 319 6 Fax +49-351-484 320 9 team@actori.de

www.actori.de

Beirat:
Prof. Dr. h.c. Roland Berger
(Vorsitzender)
Sir Peter Jonas
Prof. Dr. Dr. h.c. mult.
Horst Wildemann

Geschäftsführer: Prof. Maurice Lausberg Frank Schellenberg