

Kulturpalast Dresden



Ausgangssituation

Stadtratsbeschluss V2349-SR70-08 vom 03. Juli 2008

» Kosten (Stand 2007)

• Kostenrahmen:	65,00 Mio. EUR	davon:	Haushaltsmittel:	ca. 35,75 Mio. EUR
			Fördermittel (Bund/Land):	ca. 29,25 Mio. EUR
• Risikokontingent:	13,00 Mio. EUR			

» Flächen und Nutzungen

NGF

• Philharmonie	9.970 m²
• Konzertsaal (1.700 bis 1.900 Sitzplätze)	
• Zentralbibliothek	5.840 m²
• Herkuleskeule	745m²
• Gastronomie	1.160 m ²
• Besucherzentrum	410 m ²
• zugehörige Bestandsfläche (Keller und Wannengeschoss)	<u>8.564 m²</u>

Gesamt: **26.689 m²**

» Fragestellung:

Welche finanziellen Auswirkungen und Risiken entstehen der Landeshauptstadt Dresden bei Aufgabe der Pläne zum Kulturpalastumbau?

Dresden
Dresdner

Variantenvergleich

Variante 1: Umbaukonzept



Kulturpalast Dresden –
Baukosten: 68,50 Mio. EUR
 Kostenrahmen 65,00 Mio. EUR
 Zeitverzug! 3,50 Mio. EUR
 zuzüglich Risikokontingent 13,00 Mio. EUR
Nutzungskosten: 4,79 Mio. EUR
 (7% Baukosten ohne Programm- / Personalkosten pa)
Realisierung: IV/2012 - III/2015
Saalkapazität: 1.700 bis 1.900

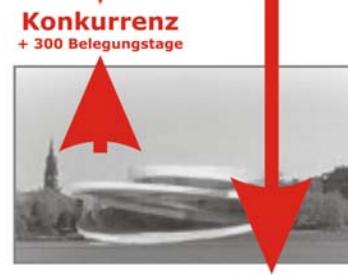
**Zukunftssicheres
Gesamtkonzept**
durch **Profilierung**
städtischer Ressourcen
(Kultur, Stadt und Finanzen)



Messe Dresden –
Baukosten: 3,10 Mio. EUR
 Messehalle 1 3,10 Mio. EUR
 zuzüglich Risikokontingent n.n.b.
Nutzungskosten: n.n.b.
Realisierungszeitraum: bis 2011
Kapazität: 3.000
 (mobile Tribünen / Bestuhlung)

Baukosten: 71,60 Mio. EUR
 zuzüglich Risikokontingent 13,00 Mio. EUR

Variante 2: Sanierungskonzept



Konkurrenz
Kongresse / U-Kunst

Kulturpalast Dresden –
Baukosten: 72,28 Mio. EUR
 Kostenrahmen 63,20 Mio. EUR
 Zeitverzug! 9,08 Mio. EUR
 zuzüglich Risikokontingent 14,47 Mio. EUR
Nutzungskosten: 5,06 Mio. EUR
 (7% Baukosten ohne Programm- / Personalkosten pa)
Realisierung: II/2014 - IV/2016
Saalkapazität: 2.435

Neubau Konzerthaus –
Baukosten: 132,50 Mio. EUR
 Kostenrahmen 127,30 Mio. EUR
 Zeitverzug! 5,20 Mio. EUR
 zuzüglich Risikokontingent 21,00 Mio. EUR
Nutzungskosten: 6,55 Mio. EUR
 (7% Baukosten ohne Programm- / Personalkosten pa)
Realisierung: II/2015 - II/2017
Saalkapazität: 1.700 bis 1.900

Messe Dresden –
Baukosten: 3,10 Mio. EUR
 Messehalle 1 3,10 Mio. EUR
 zuzüglich Risikokontingent n.n.b.
Nutzungskosten: n.n.b.
Realisierungszeitraum: bis 2011
Kapazität: 3.000
 (mobile Tribünen / Bestuhlung)

Baukosten: 207,88 Mio. EUR
 zuzüglich Risikokontingent 35,47 Mio. EUR



Arbeitsmodell für neues Sanierungskonzept

Ziele und Grundlagen _ Input

» Projektpolitische Rahmenziele

- **Kultur- und Stadtentwicklung**
 - Philharmonie, Bibliothek, Gemeinbedarfsnutzung
- **Finanzierung**
 - Haushalts- und Förderrecht

» Projekt- und Nutzeranalyse

- **Substanzschwächenbeseitigung**
 - Bauwerk, Technik, Brandschutz und Sicherheit
- **Funktionsschwächenbeseitigung**
 - Nutzungsmängel nach Art, Lage und Funktion
- **Nutzerbedarf**
 - Flächen und Kubaturen / Qualitäten und Standards

» Programm- und Funktionsplanung

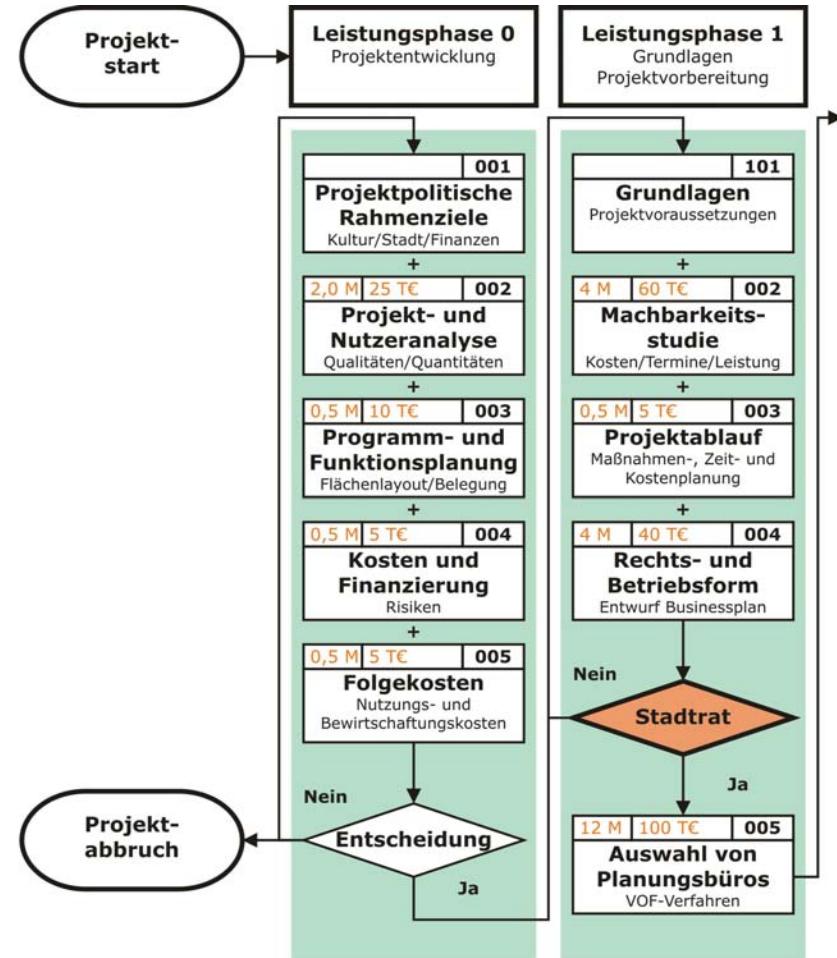
- **Flächenlayout und Funktionsdefinition**

» Kosten und Finanzierung

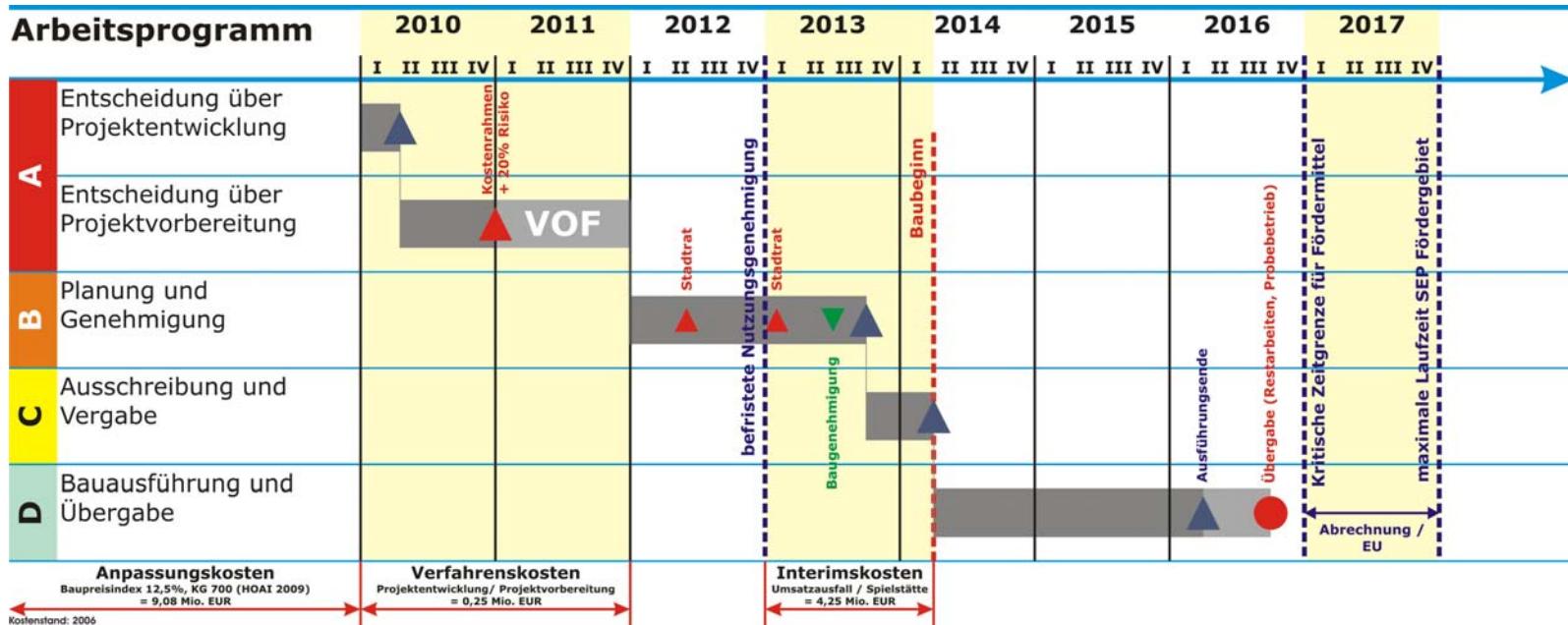
- **Investition, Finanzierung und Bewirtschaftung**
- **Risikoanalyse und Bewertung**

Output _ Projektvorbereitung

- » **Machbarkeitsstudie**
- » **Ablauf- und Belegungsplanung**
- » **Auswahl von Planungsbüros**



Baumanagementplan für neues Sanierungskonzept



Finanzielle Auswirkung

» **Anpassungskosten:**

9,08 Mio. EUR

» Baupreisteigerung / HOAI 2009 mit Bezug 63,2 Mio. EUR

» **Verfahrenskosten:**

0,25 Mio. EUR

» Machbarkeitsstudie / vier VOF-Verfahren / Businessplan)

» **Interimskosten:**

4,25 Mio. EUR

» Umsatzausfall / Interimskosten oder bauliche Investition

Gesamt:

13,58 Mio. EUR

(finanzielle Auswirkungen für die Landeshauptstadt aus dem Zeitverzug, ohne Risiko)

Generelles Handlungserfordernis im Bestand

Substanzschwäche

» Brandschutz:

- **gravierende Abweichungen zu geltenden Normen:**

Risikoschwerpunkte: (beispielhaft)

- Bauliche Unterteilung des Gebäudes**
- Flucht- und Rettungswege**
- Feuerwiderstand tragender Bauteile**
- Brandlasten**
- Anlagentechnischer Brandschutz**
- Rettung und Brandbekämpfung**

» Bauwerk:

• Baukonstruktion und Technische Anlagen:

hoher altersbedingter Verschleiß (40 Jahre)

- Bauteile, Bausysteme und Baumaterialien,
- Technische Anlagen, Bühnen- und Aufzugstechnik

in Folge dessen sind:

bauliche Eingriffe in allen Gebäudeteilen und die vollständige Erneuerung aller technischen Anlagen sowie der Bühnen- und Aufzugstechnik erforderlich.

Funktionsschwäche

» Nutzung:

- **Defizite und Mängel der Nutzung:**

nach:

Art der Räume, Raumgruppen und Bauteile und ihre Lage und Funktion im Gebäude

• Festsaal

Raumakustische Leistungsfähigkeit

- entspricht nicht der Hauptnutzung!
- Konzertsaalakustik im Bestand nicht erreichbar!

Belegungstage und Kapazitätsauslastung

- nur 84% der möglichen Belegungstage
- nur 69% der möglichen Kapazitätsauslastung

• städtebaulicher Missstand nach §136 (2) BauGB

- der das Gebiet (Neumarkt) in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen

Zwingender Handlungsbedarf!

» Totaler Funktionsverlust am 31.12.2012

» Mangelnde Nutzungsperspektive



Kapazität und Auslastung im Bestand (2008)

Belegungsanalyse 2008

- » **Kapazität** (2.435 Plätze = 100%):
 - **15%** _ Veranstaltungen mit voller Kapazität
 - **20%** _ Veranstaltungen mit mehr als 1.900
 - **69%** _ durchschnittliche Kapazitätsauslastung pro Veranstaltung (auch im Gastspielbetrieb 750 Zuschauerplätze pro Veranstaltung im Durchschnitt unbelegt)
- » **Belegungstage** (300 pro Jahr = 100%):
 - **84%** _ Auslastung der Belegungstage (2008)

Festsaal Gesamt	Belegungstage		Besucher	
	251		282.759	
davon:				
Konzerttage Dresdner Philharmonie	55	22%	90.758	32%
Probentage Dresdner Philharmonie	78	31%	0	0%
Gesamt Belegungstage Dresdner Philharmonie	133	53%	90.758	32%
KKG Produktion und Gastspielbetrieb	96	38%	161.644	57%
KKG Sonstiges und Kongressevents	22	9%	30.357	11%
Gesamt Belegungstage KKG	118	47%	192.001	68%
Generierung von Besuchern je Veranstaltungstag				
		Durchschnitt	2.008	in %
			100% = 2.435	
Konzerttage Dresdner Philharmonie	1.650	67,8%		
KKG Produktion und Gastspielbetrieb	1.684	69,2%		
KKG Sonstiges und Kongressevents	1.380	56,7%		

Quelle: Belegungsanalyse 2008 / KKG mbH

Risiken bei Konzerthausneubau

- » **im Kulturpalast entfallen Belegungstage:**
 - **133 Belegungstage** Dresdner Philharmonie
 - **14 Belegungstage** Tagung / Kongress
 - **49 Leerstandstage** zur **100%**igen Auslastung
- » **zusätzliches Auslastungserfordernis:**
 - **182 bis 196 Belegungstage** im Kulturpalast
 - **ca. 100 Belegungstage** im Konzerthausneubau bei ca. 200 Belegungstagen durch Sächsische Staatskapelle und Dresdner Philharmonie

→ **Hauptnutzer**

→ **Kapazitätsdurchschnitt**



Finanzielle Auswirkungen des neuen Sanierungskonzeptes ⁻⁷

Sanierungskosten

» "SOWIESO-Kosten" (2006/07)

- | | |
|---|-----------------|
| • Vorplanungsergebnis (2006) | 65,00 Mio. EUR |
| • abzügl. Kosten für Raumakustik | - 5,00 Mio. EUR |
| • abzügl. Kosten für zwei Bauabschnitte | - 4,00 Mio. EUR |
| • zuzügl. Kosten für Bühnentechnik | + 7,20 Mio. EUR |

Baukosten 2006: 63,20 Mio. EUR

- zuzüglich Risikokontingent (20%) 12,65 Mio. EUR

(Kostenbasis III/2006, KG 700 = 20% KG 300 bis 500, 20% Risiko, ohne Optionen)

» Anpassung Kostenbasis an 2010

Ausgangswerte:

- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Kostenrahmen (2006) | 63,20 Mio. EUR |
| • davon Kosten KG 300 bis 500 | 52,67 Mio. EUR |
| • davon Kosten KG 700 (20%) | 10,53 Mio. EUR |

Anpassung:

- zuzügl. 12,5% auf KG 300 bis 500 + 6,58 Mio. EUR
- zuzügl. KG 700 (HOAI 2009 / 22%) + 2,50 Mio. EUR

Baukosten 2010: 72,28 Mio. EUR

- zuzüglich Risikokontingent (20%) 14,47 Mio. EUR

(Kostenbasis I/2010, KG 700 = 22% KG 300 bis 500, 20% Risiko, ohne Optionen)

Finanzielle Auswirkungen

» Bisherige Aufwendungen

- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| • Beschlussvorlage V2349-SR70-08 | 0,05 Mio. EUR |
| • Wettbewerb und fünf VOF Verfahren | 0,50 Mio. EUR |
| • Projektvorbereitung | 0,30 Mio. EUR |

Zwischensumme: 0,85 Mio. EUR

» Interimskosten (aufgrund Zeitverzug)

- | | |
|---|---------------|
| • Umsatzausfall KKG mbH (15 Monate) | 3,00 Mio. EUR |
| • <u>Interimslösung</u> Dresdner Philharmonie | 1,25 Mio. EUR |

Zwischensumme: 4,25 Mio. EUR

» Verfahrenskosten

- | | |
|--|---------------|
| • Projektentwicklung | 0,05 Mio. EUR |
| • Projektvorbereitung | 0,10 Mio. EUR |
| • <u>mindestens</u> vier VOF Verfahren | 0,10 Mio. EUR |

Zwischensumme: 0,25 Mio. EUR

» Sanierungskosten

- "SOWIESO-Kosten" (Stand 2010) 72,28 Mio. EUR

Zwischensumme: 72,28 Mio. EUR

Gesamt 77,63 Mio. EUR
zuzüglich Risikokontingent 14,47 Mio. EUR



Zusammenfassung

Vorteile eines Umbaus

» Architektur, Lage und Funktion

- **Ein "Mehr" an Vielfalt bei definierter Funktionalität!**

mit Konzertsaal Dresdner Philharmonie, Städtischer Zentralbibliothek, Herkuleskeule, Gastronomie

- **Ein "Mehr" an Öffentlichkeit und Integration!**

durch ganztägige Angebote in allen Raumbereichen ohne Zugangsbeschränkungen

- **Ein "Mehr" an Nutzungsqualität bei optimaler Variabilität!**

durch hohe Flächeneffizienz, hohe Ausbau standards und Leistungsfähigkeit sowie optimale technische Ausstattung

- **Ein "Mehr" an zukunftsfähiger Identität!**

durch zeitgemäße Weiterentwicklung von Substanz und Funktion bei gleichzeitigem Erhalt der nach wie vor gültigen Gebäudecharakteristik

- **Ein "Mehr" an Funktionsstärke im Herzen der Stadt!**

zur Erfüllung der Aufgaben im Gebiet, die ihm nach Lage und Funktion obliegen

Nachteile einer Sanierung

» Risiken der "Sanierung" mit Neubau

- **Nicht vertretbares Betreibungsrisiko!**

unerwünschte Marktkonkurrenz zwischen städtischen Mitbewerbern

bei:

- vergleichbarer Kapazität und Auslastung sowie
- 300 zusätzlichen Belegungstagen,

im:

- Unterhaltungs- / Veranstaltungssektor bzw.
- Tagungs- und Kongresswesen.

- **Nicht darstellbare Gesamtkosten!**

aufgrund haushaltspolitischer Rahmenbedingungen sowie hoher Zuschussbedarfe für doppelte, langfristig unrentierliche Gebäudenutzungen

bezogen auf:

- Investition, Finanzierung und Bewirtschaftung.

» Risiken einer "Sanierung" ohne Neubau

- **Kein Konzertsaal!**

- **Keine Zentralbibliothek!**

- **Geringere Flächeneffizienz!**

- **Höherer Zeit- und Kostenaufwand!**

- **Weniger Vielfalt!**

- **Geringere Nutzungsqualität!**

