

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** **745 m²**
- **Gastronomie** **1.160 m²**
- **Besucherzentrum** **410 m²**
- **zugehörige Bestandsfläche** **8.564 m²**
 (Keller und Wannengeschoss)

Gesamt: **26.689 m²**

» Fragestellung:

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

Variantenvergleich

_2

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**

38 Belegungstage



**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



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**

**Konkurrenz
+ 300 Belegungstage**



**Konkurrenz
Kongresse / U-Kunst**

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

_3

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

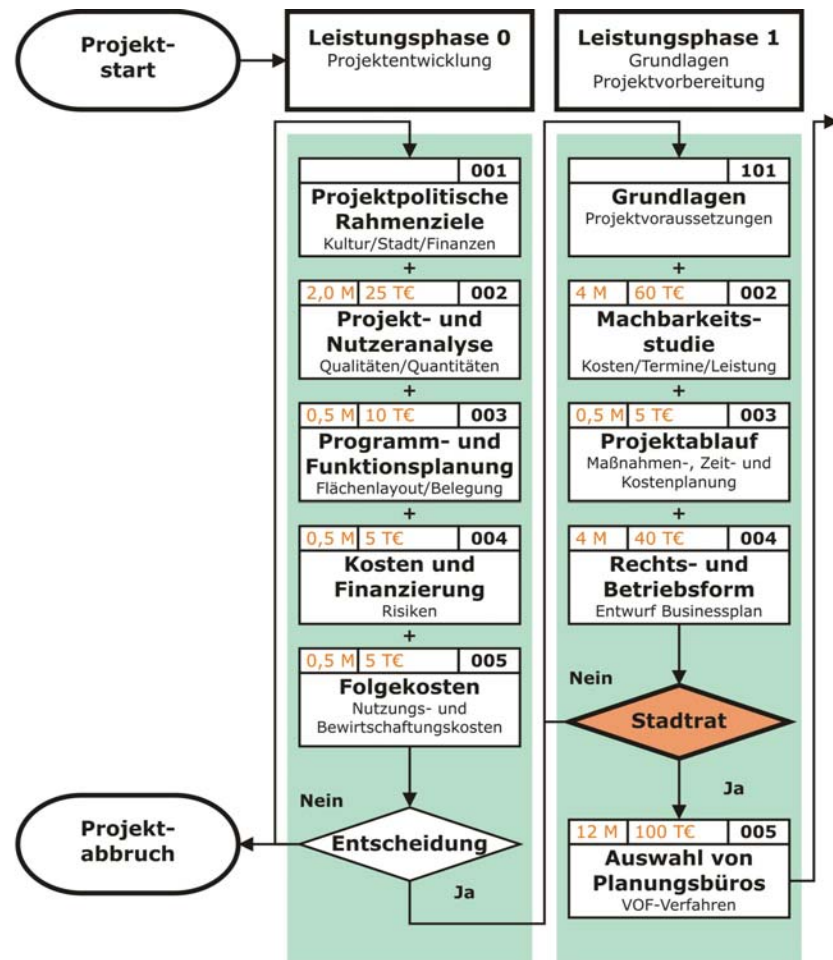
- **Investition, Finanzierung und Bewirtschaftung**
- **Risikoanalyse und Bewertung**

Output _ Projektvorbereitung

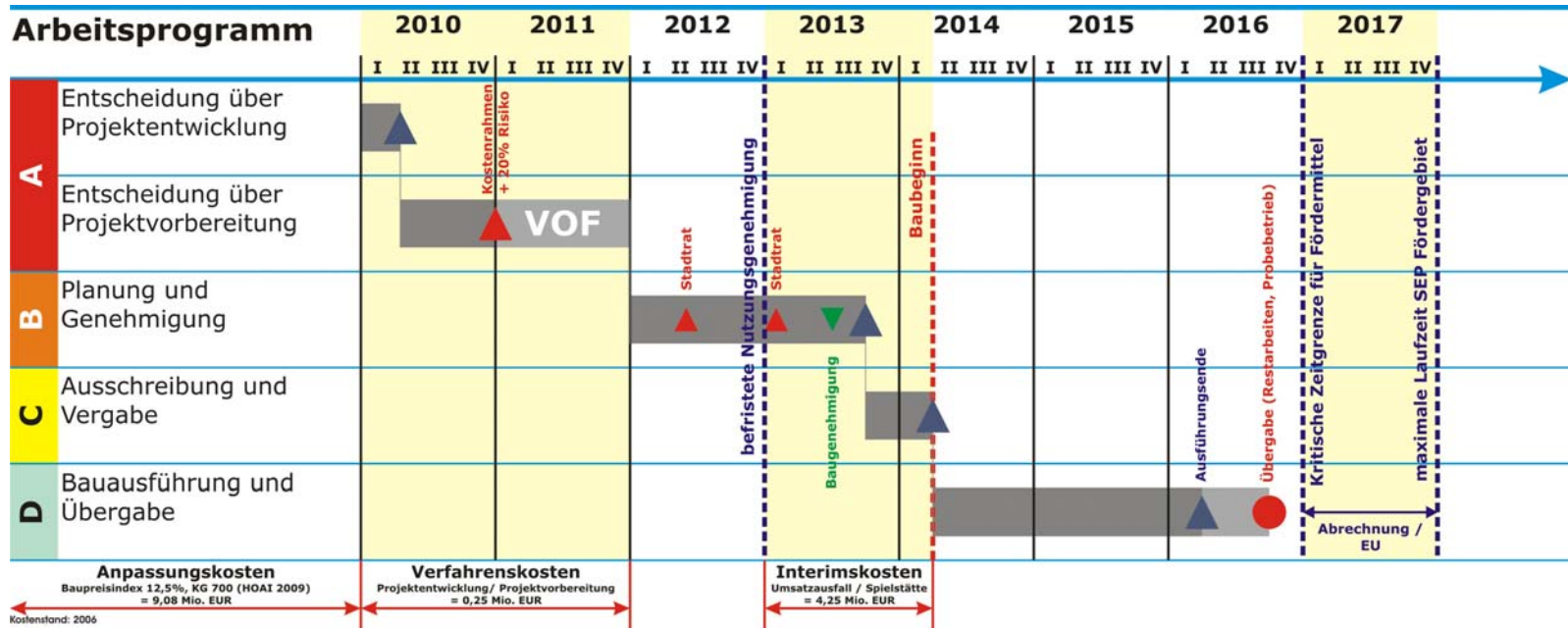
» Machbarkeitsstudie

» Ablauf- und Belegungsplanung

» Auswahl von Planungsbüros



Baumanagementplan für neues Sanierungskonzept



Finanzielle Auswirkung

- » **Anpassungskosten:** 9,08 Mio. EUR
 - » **Verfahrenskosten:** 0,25 Mio. EUR
 - » **Interimskosten:** 4,25 Mio. EUR
- » Baupreisteigerung / HOAI 2009 mit Bezug 63,2 Mio. EUR
 - » Machbarkeitsstudie / vier VOF-Verfahren / Businessplan)
 - » Umsatzausfall / Interimskosten oder bauliche Investition

Gesamt: 13,58 Mio. EUR
(finanzielle Auswirkungen für die Landeshauptstadt aus dem Zeitverzug, ohne Risiko)

Generelles Handlungserfordernis im Bestand

_5

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)

–6

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 251 | Besucher 282.759 | |
|--|---------------|----------------------|---------------------|-------|
| | | | | |
| davon: | Belegungstage | in % | Besucher | in % |
| 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% |
| | | | Durchschnitt | |
| Generierung von Besuchern je Veranstaltungstag | | | 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**

Dresden.
Dresdner



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
- Interimslösung Dresdner Philharmonie 1,25 Mio. EUR

Zwischensumme: 4,25 Mio. EUR

» Verfahrenskosten

- Projektentwicklung 0,05 Mio. EUR
- Projektvorbereitung 0,10 Mio. EUR
- mindestens 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

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 Ausbaustandards 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 Betriebsrisiko!**
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!**