

Begründung:

Gliederung

- 1. Anlass und Zielsetzung**
 - 1.1. Anlass
 - 1.2. Zielsetzung
- 2. Hauptnutzungszweck**
 - 2.1. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung
 - 2.1.1. Dresdner Philharmonie
 - 2.1.2. Städtische Zentralbibliothek
 - 2.2. Ergänzende privatwirtschaftliche Nutzungen
- 3. Projektpolitische Rahmenziele**
 - 3.1. Stadtentwicklungsplanung
 - 3.1.1. Lage und Gebietsbezug (vgl. Anlage 01)
 - 3.1.2. Gebäude und Objektbezug (vgl. Anlage 01)
 - 3.2. Kulturpolitische Zielsetzungen
 - 3.2.1. Kulturentwicklungsplanung
 - 3.2.2. Bibliotheksentwicklungsplanung
 - 3.3. Förderrechtliche Rahmenbedingungen
 - 3.3.1. Gesamtkosten
 - 3.3.2. Höhe des Fördersatzes
 - 3.3.3. Abstimmungsstand
 - 3.4. Haushaltspolitische Zielsetzungen
 - 3.4.1. Kostenrahmenermittlung (vgl. Anlage 05)
 - 3.4.2. Finanzierungskonzept (vgl. Anlage 07)
 - 3.4.3. Risikobewertung (vgl. Anlage 09)
 - 3.4.3.1. Risikoanalyse der Herstellungskosten
 - Ermittlungsrisiko
 - Planungsrisiko
 - Marktrisiko
 - 3.4.3.2. Risikobewertung der Herstellungskosten – „Value at Risk“ (VaR_(x))
 - 3.4.3.3. Risikomanagement
 - 3.4.3.4. Finanzierungsrisiko
 - Finanzierungsrisiken Planungsphase (2008 bis 2010)
 - Finanzierungsrisiken Durchführungsphase (2011 bis 2013)
 - 3.4.3.5. Betreiberrisiko
 - 3.4.4. Abschnittsbildung (vgl. Anlage 09)
- 4. Programmflächenplanung (vgl. Anlage 02, 03)**
 - 4.1. Qualität und Quantität
 - 4.1.1. Allgemein
 - 4.1.2. Konzertsaal Dresdner Philharmonie
 - 4.1.2.1. Analyse und Bewertung der Raumgeometrie (vgl. Anlage 04)
 - 4.1.2.2. Abstimmung mit der Dresdner Philharmonie
 - 4.1.2.3. Nutzungskonzept Konzertsaal (vgl. Anlage 03)
 - 4.1.3. Publikumsbereiche, Chorproben, Backoffice der Dresdner Philharmonie
 - 4.1.4. Städtische Zentralbibliothek
 - 4.1.5. Kabarett „Die Herkuleskeule“

- 4.1.6. Restaurationsbetriebe
- 4.1.7. „Besucherzentrum“ der Stiftung Frauenkirche
- 4.2. Maßnahmen-, Zeit- und Kostenplan (vgl. Anlage 06)
- 5. Folgekosten**
 - 5.1. Nutzungskosten im Hochbau
 - 5.2. Bewirtschaftungskosten (vgl. Anlage 08)
- 6. Rechts- und Betriebsform**
 - 6.1. Neuausrichtung der KKG mbH und der Messe Dresden nach Umbau des Kulturpalastes
- 7. Weiteres Verfahren**
 - 7.1. Bisherige Beschlüsse: A 0804-SR05-04 und V 0849-FL23-05
 - 7.2. Vergabe von Planungsaufträgen (VOF) – rechtliche Klärung in Bearbeitung
 - 7.3. Bauordnungsrecht
 - 7.4. Technische Erschließung und Verkehrsanbindung
 - 7.5. Stellplätze (vgl. Anlage 11)
 - 7.6. Weiterer Entscheidungsprozess / Kostenplanungsstufen (vgl. Anlage 12)
- 8. Anlagen**
 - 8.1. Anlage 01 Städtebauliche Lage und Gebäudestruktur**
 - 8.1.1. Lage im gesamstädtischen Zusammenhang
 - 8.1.2. Lageplan näheres städtebauliches Umfeld
 - 8.1.3. Gliederung der Gebäudestruktur
 - 8.2. Anlage 02 Programmflächenplanung**
 - 8.2.1. Wannengeschoss
 - 8.2.2. Kellergeschoss
 - 8.2.3. Erdgeschoss
 - 8.2.4. 1. Zwischengeschoss
 - 8.2.5. 1. Obergeschoss
 - 8.2.6. 2. Zwischengeschoss
 - 8.2.7. 2. Obergeschoss
 - 8.2.8. 3. Zwischengeschoss
 - 8.2.9. Schnitt B_B
 - 8.2.10. Schnitt F_F
 - 8.3. Anlage 03 Bedarfsprogramm / Bedarfsermittlung**
 - 8.3.1. Flächenzusammenstellung
 - 8.3.2. Tabellarisches Nutzungskonzept Konzertsaal
 - 8.4. Anlage 04 Analyse und Bewertung der Raumgeometrie**
 - 8.4.1. Raumakustische Machbarkeitsstudie (Müller-BBM GmbH)
 - 8.5. Anlage 05 Kostenrahmenermittlung (förderfähig und nichtförderfähig)**
 - 8.5.1. Bibliothek und Restauration
 - 8.5.2. Herkuleskeule und Backoffice Philharmonie
 - 8.5.3. Fassade, Keller und Außenbereich
 - 8.5.4. Konzertsaal
 - 8.5.5. Zusammenfassung und Risikokontingent
 - 8.6. Anlage 06 Maßnahmen-, Zeit- und Kostenplan**
 - 8.6.1. Maßnahmen-, Zeit- und Kostenplan
 - 8.7. Anlage 07 Finanzierungskonzept**
 - 8.7.1. Finanzierungskonzept

- 8.8. **Anlage 08 Bewirtschaftungskosten (GuV)**
 - 8.8.1. Bewirtschaftungskonzept Teil 1 (2014 bis 2020)
 - 8.8.2. Bewirtschaftungskonzept Teil 1 (2021 bis 2028)
 - 8.8.3. Gesamtkostendarstellung (Investition, Finanzierung und Bewirtschaftung)
- 8.9. **Anlage 09 Risikoanalyse / Risikobewertung**
 - 8.9.1. Finanzierungsstruktur
 - 8.9.2. Kostenkennwerte (EUR/m³ Bruttorauminhalt) und VaR₍₉₀₎
 - 8.9.3. Prozentualer Anteil der Kostengruppen (300 + 400)
 - 8.9.4. Herstellungskosten in Abhängigkeit der Baudurchführung
 - 8.9.5. Kostensicherheit der Kostenermittlungen (Kostenplanungsstufen)
 - 8.9.6. Risikomanagement nach DIN 276-1:2006-11
 - 8.9.7. Herstellungskosten Vergleichsneubau
- 8.10. **Anlage 10 Organigramm der Nutzungsstruktur**
 - 8.10.1. Organigramm der Nutzungsstruktur
- 8.11. **Anlage 11 Stellplatzbedarf**
 - 8.11.1. Stellplatzbedarf
- 8.12. **Anlage 12 Entscheidungsprozess / Kostenplanungsstufen**
 - 8.12.1. Entscheidungsprozess / Kostenplanungsstufen

1 Anlass und Zielsetzung

1.1 Anlass

Anlass der vorliegenden Nutzungskonzeption ist:

- der altersbedingte, bauliche und technische Sanierungsbedarf des Kulturpalastes,
- die unzureichende raumakustische Qualität des bisherigen Festsaales für die Belange der Dresdner Philharmonie (einschließlich der notwendigen Schallschutzstandards),
- Abweichungen des vorbeugenden baulichen und technischen Brandschutzes von derzeit geltenden Gesetzen und Vorschriften,
- bauordnungsrechtliche Nutzungseinschränkungen für das Gesamtgebäude und
- die befristete, bauordnungsrechtliche Nutzungserlaubnis bis 31.07.2009 (gemäß Abstimmung mit der Prüferin für baulichen Brandschutz erweiterbar bis maximal 2012–vgl. Abschnitt 7.3).

Aus gegebenem Anlass besteht für die zu planenden Sanierungsmaßnahmen im Vorfeld die Notwendigkeit,

- den Hauptnutzungszweck auf die veränderte kulturelle Infrastruktur im städtischen Gesamtzusammenhang abzustimmen und zeitgemäß weiterzuentwickeln sowie
- die langfristige Nutzung des Gesamtobjektes einschließlich objektkonkreter Beurteilungsunterlagen–als Voraussetzung zur Entscheidungsfindung über die Förderfähigkeit–durch den Stadtrat der Landeshauptstadt zu bestimmen.

1.2 Zielsetzung

Zielsetzung der vorliegenden Nutzungskonzeption ist die Festlegung der projektpolitischen Rahmenziele und deren notwendige Abstimmung auf den städtischen Gesamtzusammenhang für die Bereiche:

- Stadtentwicklungsplanung,
- Kulturentwicklungsplanung und
- Finanzierungsplanung (Haushalts- und Förderrecht).

Des Weiteren ist die Projektdefinition damit verbunden,

- den langfristigen Hauptnutzungszweck (mindestens 15 Jahre) im Sinne der Erhaltung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung im SEP-Fördergebiet Neumarkt zu bestimmen,
- die Bedürfnisse von Bauherr und Nutzern im Rahmen der Programmflächenplanung zielgerichtet aufzubereiten und
- diese Bedarfe in objektkonkrete Anforderungen für die folgenden Planungsphasen (gemäß HOAI–vgl. Abschnitt 7.6) nach:
 - Qualität und Quantität,
 - Kostenrahmen und
 - Terminenumzusetzen.

2 Hauptnutzungszweck

2.1 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung

Wesentliche Erneuerungsziele im SEP-Fördergebiet Neumarkt bestehen

- in der Wiedergewinnung der Funktionsfähigkeit eines attraktiven, lebendigen und identitätsstiftenden Stadtmittelpunktes und dem damit verbundenen

- Erhalt bzw. der Weiterentwicklung bestehender Einrichtungen des Gemeinbedarfs.

In Folge wird der langfristige Hauptnutzungszweck des Kulturpalastes mit dem „Standortfaktor Kultur“ für die kommunalen Hauptnutzer:

- Dresdner Philharmonie und
- Städtische Zentralbibliothek

bestimmt. Dieser Hauptnutzungszweck–Konzertsaal/Philharmonie und Zentralbibliothek in engster, augenfälligster Beziehung–macht den Kulturpalast zu einem Kommunikationszentrum. Die Verbindung von traditionsreichen Dresdner Musik- und Bildungskomponenten in offener Beziehung wird als

- „Stätte der Begegnung“ für alle Bürger mit
 - starker Identifikationswirkung,
 - gegenseitigen Impulsen und
 - nachhaltigen Synergieeffekten.

konzipiert. Das Hauptaugenmerk liegt in

- der Bündelung von kulturellen Ressourcen der Landeshauptstadt (vgl. auch Abschnitt 6.1) und
- der Stärkung eines herausragenden Standortes mit erkennbar eigenem Profil.

2.1.1 Dresdner Philharmonie

Die aus dem Gewerbehausorchester im letzten Drittel des 19. Jahrhunderts hervorgegangene Dresdner Philharmonie trägt maßgeblich zum internationalen Ruf Dresdens als Kunst- und Musikstadt bei. Mit überwiegend lokaler, aber auch regelmäßig nationaler und internationaler Konzerttätigkeit tritt das Ensemble „als Musikbotschafter Dresdens und des Freistaates Sachsen“ auf.

Das Kernpublikum der Dresdner Philharmonie besteht aus Bürgerinnen und Bürgern der Landeshauptstadt Dresden und der Umlandgemeinden. Die Angebote richten sich an Zielgruppen mit unterschiedlichen Merkmalen. Die regelmäßige Nutzung ist mit einer im nationalen Vergleich überdurchschnittlichen Anzahl an Abonnenten stark ausgeprägt.

Der künftige Konzertsaal dient der Dresdner Philharmonie dauerhaft als heimische Aufführungsstätte. Er ist zu dem Veranstaltungsort für Konzerte anderer Ensembles– darunter in- und ausländische Spitzenorchester–, die das vielfältige Angebot des Hauses ergänzen.

2.1.2 Städtische Zentralbibliothek

Die Städtischen Bibliotheken sind eine bedeutende Institution der kulturellen Bildung in Dresden. Sie erreichen als öffentliche Einrichtungen einen sehr großen Nutzerkreis. Kinder und Jugendliche stellen eine der wichtigsten Zielgruppen dar.

Neben dem traditionellen Wissenserwerb, der Leseförderung und der selbstbestimmten Nutzung moderner Informationstechnologien offerieren sie ein breit gefächertes Projekt- und Veranstaltungsangebot für Lesungen, Führungen, Ausstellungen sowie Ferienprogramme für Kinder und Jugendliche.

Die Zusammenlegung:

- der Tonträger-, Buch- und Filmbestände,
- der Lernmedien,
- der Informationstechnik und
- der Kompetenz im Schulungsbereich (Vermittlung von Medien- und Recherchefähigkeiten)

der Haupt- und Musikbibliothek (derzeit im WTC) und der Medien@tage (derzeit in der Waisenhausstraße) lässt ein städtisches Zentrum für täglich 3.000 bis 4.000

Besucher entstehen, in dem alle zentralen städtischen Bibliotheksbestände und Bibliotheksdienstleistungen gebündelt werden.

2.2 Ergänzende privatwirtschaftliche Nutzungen

Der Hauptnutzungszweck wird durch kleinteilige Angebote privatwirtschaftlicher Nutzungen unterstützt und vertieft.

Die publikumsbezogenen Erdgeschosszonen werden darauf ausgerichtet, eine großzügige Öffnung des Kulturpalastes zu den umliegenden Stadträumen zwischen Altmarkt und Neumarkt zu schaffen.

Eine speziell musisch ausgerichtete gastronomische Einrichtung und eine Bistro-Lounge mit dem zentralen Ticketverkauf in der Schloßstraße, das bereits 2006 fertig gestellte „Besucherzentrum“ der Stiftung Frauenkirche in der Galeriestraße, ein zentraler Bereich für Küche und Catering sowie das traditionsreiche Dresdner Kabarett „Die Herkuleskeule“ tragen diesem Anliegen Rechnung.

3 Projektpolitische Rahmenziele

3.1 Stadtentwicklungsplanung

Der Kulturpalast befindet sich im Geltungsbereich des nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Dresden S 10, Dresden–Neumarkt“ (Stadtratsbeschluss Nr.: V 2282-50-2002 vom 07.11.2002).

Die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB für das Neumarkt-Gebiet (Stadtratsbeschluss Nr.: V 1806-40-2002 vom 28.02.2002) stellen im Kapitel „Sanierungskonzept–Ziele und Maßnahmen“ den Kulturpalast mit Blick auf die Funktionsfähigkeit der Stadtmitte als besonders wichtige städtische Gemeinbedarfeinrichtung heraus. Seine Sonderstellung bezüglich des Planungs- und Zeithorizontes als auch der Kostendimension ließen ihn im Maßnahmenkonzept und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht von 2002 außer Betracht.

Für die Weiterentwicklung und Verbesserung des Kulturpalastes wurde im Erneuerungskonzept auf die Notwendigkeit einer gesonderten Entscheidung der Landeshauptstadt verwiesen. Grundlage für diese Entscheidung ist die aktuelle Beschlusslage zum Erhalt des Kulturpalastes i.V.m. den Maßgaben aus dem städtebaulich-gestalterischen Konzept für das Neumarktgebiet.

Mit dem „Besonderen Städtebaurecht“ nach BauGB ergibt sich die Notwendigkeit, die Sanierungsmaßnahme Kulturpalast in das Maßnahmenkonzept und die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzunehmen.

Für die geplante Umsetzung dieser Maßnahme über das Jahr 2012 hinaus muss der Durchführungszeitraum der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im SEP-Fördergebiet Neumarkt um maximal fünf Jahre, von 2012 auf 2017 verlängert werden.

3.1.1 Lage und Gebietsbezug (vgl. Anlage 01)

Mit den beiden Hauptnutzern–

- der Dresdener Philharmonie, als traditionsreicher „Botschafter“ für die Kunst- und Musikstadt Dresden und
- der Städtischen Zentralbibliothek, als wichtiger kommunaler Informationsdienstleister–

erhalten zwei bedeutende kulturelle Institutionen, die maßgeblich zum Selbstverständnis Dresdens und zur kulturellen Bildung in der Stadt beitragen, eine ihrer Leistungsfähigkeit entsprechende Plattform im Herzen der Stadt.

Die Synergie von

- Nutzungskonzeption,
- Einmaligkeit der Lage und

- dem Erhalt eines herausragenden Gebäudes von erkennbar eigener Identität und Gestalt

bewirkt eine adäquate Stärkung der Funktionsfähigkeit des SEP-Fördergebietes Neumarkt.

Diese Funktionsbündelung wirkt als unmittelbarer Standortfaktor und steht in enger Wechselwirkung mit der wirtschaftlichen, sozialen und sonstigen funktionalen Aufwertung des Dresdner Stadtzentrums.

Für den Großteil bisher im Kulturpalast stattfindender Musik- und Unterhaltungsveranstaltungen sowie Tagungen und Kongresse bietet die in den letzten Jahren gewachsene kulturelle Infrastruktur der Landeshauptstadt Alternativen und Mitbewerber an.

Damit bieten sich mit dem Umbau des Kulturpalastes gleichzeitig Möglichkeiten, vorgehaltene Veranstaltungskapazitäten z.B. in der „Freiberger Areal“, der Messe Dresden und dem ICC „Maritim“ gesamtstädtisch zu bündeln und auch an diesen Standorten Auslastungen zu optimieren. Im Rahmen dieses gesamtstädtischen Ansatzes ist ein Konzept für die Neuausrichtung der KKG mbH zu entwickeln. (vgl. Abschnitt 6.1).

3.1.2 Gebäude und Objektbezug (vgl. Anlage 01)

Der Kulturpalast verbleibt im Eigentum der Landeshauptstadt.

Das Gebäude wurde 1969 als Gemeinbedarfseinrichtung der Stadt Dresden errichtet. Gestalt und Identität sind Stadtbild prägend. In seiner Sachlichkeit und Klarheit der elementaren Orientierung behält der Baukörper nach fast 40-jährigem Bestehen seine Gültigkeit. Nutzungsspezifisch werden diese Werte zeitgemäß weiterentwickelt.

Das Gesamtprojekt lässt sich unter planerischen Gesichtspunkten in vier Gebäudeteile gliedern:

Trakt A	Schloßstraße (mit Restaurationsbetrieben, Ticketverkauf, einem Seitenfoyer, dem Kabarett „Die Herkuleskeule“, Chorprobenräumen und der Städtischen Zentralbibliothek),	ca. 3.700 m² NF
Trakt B	„Bauferster“ Saal und Publikumsbereiche (des künftigen Konzertsaaes der Dresdner Philharmonie),	ca. 5.600 m² NF (Foyer)
Trakt C	Galeriestraße (mit der Städtischen Zentralbibliothek, einem Seitenfoyer und dem „Besucherzentrum“ der Stiftung Frauenkirche),	ca. 4.500 m² NF
Trakt D	künftige Rosmariengasse (mit Verwaltungs-, Service- und Umkleidebereichen der Philharmonie-Backoffice).	ca. 3.750 m² NF

3.2 Kulturpolitische Zielsetzungen

3.2.1 Kulturentwicklungsplanung

Die Nutzungskonzeption berücksichtigt das Kulturleitbild und die strategischen Ziele und Themen der Kulturentwicklungsplanung der Landeshauptstadt (Stadtratsbeschluss vom 24.01.2008). Darin ist die Notwendigkeit und Absicht formuliert, den Großen Saal des Kulturpalastes so umzubauen, dass er internationalen Standards entspricht. Dies bezieht sich insbesondere auf die Ansprüche an die Raumakustik und den Komfort für die Besucher.

Im Wettbewerb mit anderen europäischen Großstädten muss sich Dresden als Kulturstadt positionieren und dauerhaft behaupten. Die demographische Entwicklung verlangt eine auf den Kulturbereich orientierte, städtische „Brückenbaufunktion“ zwischen den Generationen.

Die Nutzungskonzeption definiert mit dem Konzertsaal/Philharmonie und der Städtischen Zentralbibliothek den Kulturpalast als eine Stätte der geistig-kulturellen Begegnung, mit einem entsprechenden kulturellen Bildungsauftrag und offen für alle Altersgruppen. Der Hauptnutzungszweck verbindet Musik- und Bildungskomponenten miteinander.

Der Konzertsaal ermöglicht der Dresdner Philharmonie und seinen angeschlossenen Chören die Pflege, Vermittlung und Weiterentwicklung bedeutender Musiktraditionen in einem international konkurrenzfähigen Umfeld.

Damit ist der Kulturpalast ein wichtiger Stifter von gesellschaftlicher Orientierung und Identifikation mit der Stadt.

3.2.2 Bibliotheksentwicklungsplanung

Die Nutzungskonzeption berücksichtigt den kommunalen Auftrag und das Leitbild der Bibliotheksentwicklungsplanung. Als zentrales städtisches Zentrum werden

- alle Phasen des Lernens von der Schule bis zur individuellen Fortbildung im Alter,
- die Sicherung von Chancengleichheit, Informationszugang und Teilhabemöglichkeiten sowie
- die Leseförderung, Kompetenzvermittlung bis hin zu einer kreativen Freizeitbeschäftigung

gefördert und vertieft.

3.3 Förderrechtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Gesamtkosten und Kostenrahmen

Baukosten dürfen nur angesetzt werden,

- soweit sie tatsächlich entstehen oder mit ihrem Entstehen sicher gerechnet werden kann und
- soweit sie bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände, bei wirtschaftlicher Bauausführung und ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.

Mit dem anhand von global definierten Planungs Eckdaten und Bedarfsangaben ermittelten „Kostenrahmen“ wurde im Hinblick auf die haushalts- und förderrechtlichen Rahmenbedingungen die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens untersucht.

Naturgemäß enthaltene Ungenauigkeiten (Schwankungsbreiten) bei der Ermittlung des Kostenrahmens werden in einem Risikobudget bewertet (vgl. Abschnitt 3.4.3).

Vor der Festlegung einer für den Planungs- und Ausführungsprozess verbindlichen Kostenvorgabe (als budgetbasierte Kostenobergrenze) ist entsprechend DIN 276-1:2006-11 die Realisierbarkeit der qualitativen und quantitativen Projektziele in einen konkreten Planungsrahmen (Baukonzeption) zu überprüfen. Beide Parameter zusammen – das Investitionsbudget und der zugehörige Planungsrahmen – bilden den Bewertungsmaßstab für die Kostenvorgabe.

Die DIN 276-1:2006-11 liefert das zielorientierte Kostenplanungs- und Steuerungsinstrument über den gesamten Projektverlauf. Kostenkontrolle und Kostensteuerung dienen der Überwachung aller Kostenermittlungsstufen und der Einhaltung der noch zu bestimmenden Kostenvorgabe (vgl. Abschnitt 7.6).

Die Kostenberechnung zum genehmigungsfähigen Entwurf (Leistungsphase 3 gemäß HOAI) dient als Grundlage für die Entscheidung der Landeshauptstadt über die Entwurfsplanung, die Genehmigungsplanung sowie über die Bereitstellung und Beschaffung von Finanzierungsmitteln (Haushalts- und Fördermittel), deren Bedingungen auf dieser Grundlage verbindlich festgestellt werden können (baufachliche Prüfung der Einzelmaßnahmen durch die OFD-Chemnitz).

3.3.2 Höhe des Fördersatzes

Zuwendungsfähig sind gemäß Vorentwurf der VwV StBauE vom 19.12.2007 die berücksichtigungsfähigen Kosten bei Einrichtungen der Gemeinde zu 60 %. Ggf. kann dieser Fördersatz unter Beachtung der Regelungen in der neuen VwV StBauE um 25 % erhöht werden.

Die abschließende Entscheidung zum Fördersatz trifft das Sächsische Staatsministerium des Innern (SMI) ggf. im Rahmen einer Einzelentscheidung.

3.3.3 Abstimmungsstand

Anfang 2006 erfolgten erste vorklärende Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Dresden (RP), dem Sächsischen Staatsministerium des Inneren (SMI) und der Sächsischen Aufbaubank (SAB). Im Ergebnis wird die grundsätzliche Zuwendungsfähigkeit im Rahmen des Bund-Länder-Programms (SEP) für den Erhalt der Gemeinbedarfseinrichtung Kulturpalast bestätigt.

Voraussetzung für die Entscheidungsfindung über die konkrete Förderfähigkeit von Einzelmaßnahmen sind eine vom Stadtrat bestimmte, langfristige Nutzungskonzeption für das Gesamtobjekt einschließlich objekt konkreter Beurteilungsunterlagen.

Im Zuge der Erarbeitung der Nutzungskonzeption erfolgten 2007 kontinuierliche Arbeitsgespräche mit dem SMI und der SAB zu Nutzungszielen, Kosten, Durchführungszeiten und den förderrechtlichen Rahmenbedingungen.

Anfang 2008 wurden die Unterlagen zur Nutzungskonzeption einschließlich der darauf bezogenen, Kostenerstattungsberechnung (KEB) konkretisiert. Dieser Abstimmungsprozess muss fortgesetzt werden.

3.4 Haushaltspolitische Zielsetzungen

Haushaltspolitisch hat die Weiterentwicklung des Kulturpalastes und seiner Gebäudeteile die Zielstellung, langfristig

- eine Erhöhung der Haushalts- und Nutzungseffizienz im Eigentum der Landeshauptstadt,
- eine Zusammenführung dezentraler Sanierungsanforderungen (Städtische Bibliotheken, Herkuleskeule, Kulturpalast),
- eine enge Wechselwirkung zwischen Wirtschaft, Wissenschaft und Kultur (Umwegrentabilität),
- die effektive Nutzung problematischer Flächen und
- die Schaffung zusätzlicher Flächenangebote in bester Lage

zu erreichen.

Bisher erfolgte Abstimmungen zu den förderrechtlichen Rahmenbedingungen bieten in Anbetracht der Haushaltslage, die Möglichkeit mit optimalen Zuwendungen aus dem Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) eine Finanzierung des Gesamtprojektes zu sichern. Die damit verbundene haushaltspolitische Risiken werden dargestellt und bewertet (vgl. Abschnitt 3.4.3.).

3.4.1 Kostenrahmenermittlung (vgl. Anlage 05)

Für die Bedarfsplanung wird ein Kostenrahmen von 65 Mio. EUR ermittelt.

Kostenprognosen in dieser sehr frühen Planungsphase bergen spezifische Unsicherheiten. Zum Zweck der wirtschaftlichen und kostensicheren Projektrealisierung werden diese Risiken dementsprechend identifiziert, analysiert, bewertet und gestaltet (vgl. Abschnitt 3.4.3, vgl. Anlage 09).

Das erforderliche Risikobudget bezogen auf die Kostenrahmenermittlung („Value at Risk“) wird bei einer 90 %igen Berücksichtigung aller Fälle mit $VaR_{(90)} = 13$ Mio. EUR (20 % über dem vorläufigen Kostenrahmen) eingeschätzt (vgl. Anlage 09). Der VaR als statistisches Bewertungskonzept ist dabei ein Element des Risikomanagements,

wie es in der Finanzwirtschaft seit Längerem angewandt wird, um potentielle Risiken zu ermitteln.

Üblicherweise rechnet man dabei mit einer 90 %igen Risikoabsicherung (VaR₍₉₀₎) gegenüber dem statistischen Mittelwert des Risikos. Ebenso ist aber auch ein VaR₍₉₅₎ möglich (95 %ige Risikoabsicherung). Der so ermittelte Wert für das Risikobudget liegt dann deutlich höher als bei einem VaR₍₉₀₎-Wert.

Zur Entwicklung der Hauptnutzungen Konzertsaal/Philharmonie und Städtische Zentralbibliothek wird ein Kostenrahmen für die Kostengruppen „Baukonstruktion“ und „Technische Anlagen“ (KG 300 + 400, gemäß DIN 276):

Konzertsaal/Philharmonie 30,83 Mio. EUR (ca. 37,0 Mio. EUR einschl. Risiko) und Städtische Zentralbibliothek 5,75 Mio. EUR (ca. 6,67 Mio. EUR einschl. Risiko) ermittelt. Ausstattungsbedingte Teilaspekte der Kostengruppe „Ausstattung“ (KG 600, gemäß DIN 276) werden für den Nutzungsbereich Bibliothek mit 1,25 Mio. EUR berücksichtigt. Alle anderen ausstattungsbedingten Aufwendungen sind in der Kostenrahmenermittlung nicht enthalten.

Für die Nutzungsbereiche Service und Verwaltung, Studiobühne/Herkuleskeule und Restaurationsbetriebe wird ein Kostenrahmen bei den Kostengruppen „Baukonstruktion“ und „Technische Anlagen“ (KG 300 + 400, gem. DIN 276):

Service/Verwaltung 3,75 Mio. EUR (ca. 4,5 Mio. EUR zzgl. Risiko),
Studiobühne/Herkuleskeule 1,67 Mio. EUR (ca. 2,0 Mio. EUR zzgl. Risiko),
Restaurationsbetriebe 1,25 Mio. EUR (ca. 1,45 Mio. EUR zzgl. Risiko)

ermittelt. Weitere Bauteile:

Fassade/Dach 6,58 Mio. EUR (ca. 8,16 Mio. EUR zzgl. Risiko),
Keller 2,25 Mio. EUR (ca. 2,7 Mio. EUR zzgl. Risiko),
Außenanlagen 0,42 Mio. EUR (ca. 0,5 Mio. EUR zzgl. Risiko)

werden separat ermittelt. Die „Baunebenkosten“ (KG 700, gemäß DIN 276) werden mit pauschal 20 % angesetzt. In den folgenden Planungsphasen werden alle Ergebnisse, insbesondere der Kostenplanung (als Gesamtheit aller Maßnahmen der Kostenermittlung, der Kostenkontrolle und der Kostensteuerung) durch externe Wirtschaftlichkeitsprüfungen analysiert und bewertet.

3.4.2 Finanzierungskonzept (vgl. Anlage 07)

Auf der Grundlage des derzeitigen Bearbeitungsstandes ergeben sich für die Sanierung des Kulturpalastes und den nachfolgenden Betrieb ab 2015 ff folgende Kosten:

Zusammenstellung der Aufwendungen

in TEUR		Planungsphase			Durchführungsphase				Betrieb
Jahr	Gesamt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015 ff
Baukosten	65.000,00	500,00	2.580,00	4.979,40	6.770,35	18.103,00	18.103,00	13.964,25	
darunter Fördermittel	29.240,00	0	0	0	2.240,00	10.500,00	10.500,00	6.000,00	
darunter Eigenanteil	35.760,00	500,00	2.580,00	4.979,40	4.530,35	7.603,00	7.603,00	7.964,25	4.264,73 p.a.

* zahlungswirksam

Auf Grundlage des Vorentwurfs der neuen VwV StBauE vom 19.12.2007 wird voraussichtlich eine Förderung von 85% der förderfähigen Aufwendungen möglich sein. Dies entspricht den angesetzten Städtebaufördermitteln von 29,24 Mio. EUR (Bund/Land).

Ein Teil der notwendig werdenden städtischen Eigenmittel (von insgesamt 35,76 Mio. EUR) ist als Haushaltsausgaberest (HAR) aus Vorjahren in Höhe von 3 Mio. EUR derzeit noch verfügbar (in der FiPo 3020.940.4000 des Liegenschaftsamtes).

Des Weiteren sind bereits jetzt im Rahmen der derzeit gültigen mittelfristigen Finanzplanung im Stadtplanungsamt (Amt 61) Fördermitteleinnahmen (FiPo 6150.361.1028) sowie Ausgaben (FiPo 6150.940.1028) für die Sanierung des Kulturpalastes etatisiert. Als Saldo aus den Fördermitteleinnahmen und den geplanten Ausgaben sind danach städtische Eigenmittel für den Kulturpalast im Liegenschafts- wie im Stadtplanungsamt wie folgt vorhanden bzw. geplant:

Saldo der mittelfristigen Finanzplanung

Amt 23	Amt 61			
HAR	2008	2009	2010	Gesamtsaldo
3.000.000 EUR	620.000 EUR	8.540.000 EUR	2.400.000 EUR	14.560.000 EUR

Die vorhandenen Mittel sollen für die Sanierung des Kulturpalastes gesichert werden. Unter Berücksichtigung dieser bereits eingeplanten Mittel kann die Finanzierung der Planungsphase bis ins Haushaltsjahr 2011 anteilig in 2012 als gesichert angesehen werden.

Die jeweils nicht benötigten Mittel werden einer zweckgebundenen Rücklage „Kulturpalast“ zugeführt und in den Folgejahren wieder zur Investitionsfinanzierung entnommen. In der eigentlichen Bau- bzw. Durchführungsphase ab Ende 2011 entstehen zusätzliche Eigenmittelfinanzierungsbedarfe von insgesamt 21,2 Mio. EUR, die sich auf insgesamt 3 Jahre (2012–2014) verteilen.

Die haushalterische Veranschlagung der notwendigen Eigenmittel im Zusammenspiel mit der zweckgebundenen Rücklage wird wie folgt in den Haushaltsplanungen vorgenommen.

Haushaltsplanung

in TEUR		Planungsphase			Durchführungsphase			
Jahr	Gesamt	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Eigenmittelbedarf	35.760,00	500,00	2.580,00	4.979,40	4.530,35	7.603,00	7.603,00	7.964,25
Bereits geplante / vorhandene Mittel	14.560,00	3.620,00	8.540,00	2.400,00				
Zuführung (+) / Entnahme (-) Rücklage		+3.120,00	+5.960,00	-2.579,40	-4.530,35	-1.970,25		
Bestand Rücklage Kulturpalast		3.120,00	9.080,00	6.500,60	1.970,25			
Zusätzlich notwendige Haushaltsmittel	21.200,00					5.632,75	7.603,00	7.964,25

Die Betriebs- bzw. Folgekosten für den Kulturpalast in Höhe von 4,26 Mio. EUR pro Jahr werden separat erörtert (vgl. Abschnitt 5). Es handelt sich dabei zunächst um eine grobe Schätzung. Gegenzurechnen sind die ersparten Aufwendungen für Mieten und Mietkosten aus den derzeit gültigen Mietverträgen für die Hauptbibliothek und für die Jugendbibliothek Medien@tage von insgesamt 670 TEUR einschließlich Nebenkosten pro Jahr.

Die sich aus der Saldierung dieser beiden Zahlen ergebende Nettobelastung beläuft sich danach auf 3,6 Mio. EUR pro Jahr.

3.4.3 Risikoanalyse und Risikobewertung (vgl. Anlage 09)

3.4.3.1 Risikoanalyse der Herstellungskosten

Unter Herstellungskosten werden die gesamten Herstellungsausgaben ohne besondere Finanzierungsausgaben verstanden (DIN 276 „Kosten im Hochbau“). Naturgemäß sind die Kostenangaben vor Planungsbeginn relativ unsicher. Die Kostensicherheit ist im Verlauf der Planung jedoch beeinflussbar.

Kostensicherheit bei Herstellungskosten wird durch drei untereinander weitgehend unabhängige Risikogruppen beeinträchtigt:

- Auswahl / Handhabung der Kostenermittlungsmethode: Ermittlungsrisiko
- Konkretisierungsgrad / Endgültigkeit der Planung: Planungsrisiko
- Baumarktverfassung zum Zeitpunkt der Ausschreibung: Marktrisiko

Für die Ermittlung der Herstellungskosten in der Projektvorbereitungsphase „Bedarfsermittlung“ liegen der überschlägige Raumbedarf und eine erste Notwendigkeits- und Flächenprüfung (kein Planungsrahmen) vor. Das Risiko steht im Zusammenhang mit diesem Zeitpunkt der Kostenermittlung. Das mittlere Risiko der Kostensicherheit pro Nutzungseinheit wird mit ca. 25 % eingeschätzt. Das „Anfangsrisiko“ wird mit einem $VaR_{(90)} = 13 \text{ Mio. EUR (20 \%)}$ als so genanntes „Risikokontingent“ über dem vorläufig ermittelten Kostenrahmen von 64,5 Mio. EUR (Gesamtherstellungskosten) ermittelt.

Bezogen auf den Kostenkennwert (EUR / m³ Bruttorauminhalt) bedeutet dies, dass der Risikobetrag in 90 % aller Fälle ausreichend sein wird. In 10 % der möglichen Fälle ist der im Risikofall benötigte Betrag höher als errechnet (vgl. Abschnitt 3.4.3.2).

▪ **Ermittlungsrisiko:**

- Das Ermittlungsrisiko bezieht sich auf die den einzelnen Kostenermittlungsmethoden anhaftenden Unsicherheiten (natürliche Schwankungsbreiten). Die Kostenrahmenermittlung erfolgt als Mittelwert aus Schätzungen mehrerer unabhängiger Richtwerte (pro Nutzungseinheit, pro Nutzfläche, pro Bruttofläche, pro Rauminhalt), soweit Richtwerte bzw. Vergleichskosten gleicher Objekte vorlagen. Die Ermittlungsergebnisse früherer Planungen zum Kulturpalast (2001/2006) wurden bei vergleichbaren Aussageinhalten herangezogen.
- Das Ermittlungsrisiko während des Planungsprozesses wird durch eine systematische Kostenkontrolle und Maßnahmen der Kostensteuerung (zeitnahe Kostenermittlungen, Berücksichtigung von Projektbesonderheiten und Nutzungsspezifika, Bewertung von Planungsalternativen und Analyse von Kostenabweichungen) ganz entscheidend reduziert, so dass für die nachfolgenden Entscheidungsprozesse eine jeweils hinreichende Kostensicherheit gegeben ist.

▪ **Planungsrisiko:**

- Das Planungsrisiko bezieht sich auf den Konkretisierungsgrad und die Endgültigkeit der Planung unter Berücksichtigung der Projektbesonderheiten (Nutzungsspezifika und vorhandene Bausubstanz).
- Das Planungsrisiko wird ganz entscheidend durch die systematische Planung, Prüfung und Entscheidungsfindung im Sinne der Baukostenkontrolle reduziert.
- Planungsänderungen sind vermeidbar, wenn bei der Bedarfsermittlung und Projektdefinition ein vollständiges und endgültiges Programm verabschiedet wird. Diese Vorgabe führt

am Ende der „Vorplanung“ (Leistungsphase 2) zu einer klaren Baukonzeption und einer verbindlichen Kostenvorgabe.

- Neben sorgfältiger Bedarfsermittlung und Projektdefinition ist es notwendig, im weiteren Planungs- und Entscheidungsprozess Planänderungen in Folge von Projekterweiterungen bzw. Projektänderungen zu erschweren.

▪ **Marktrisiko:**

- Das Marktrisiko erfasst die Gefahren, dass die Marktpreise sich nicht dem verfügbaren Baupreisindex entsprechend entwickeln. Folge solcher Diskrepanz ist, dass die Ausschreibungsergebnisse zu anderen Herstellungskosten führen als vorausgegangene Ermittlungen, die auf Baupreisindex fortgeschriebenen Durchschnittspreisen beruhen.
- Ursachen können insbesondere in örtlich oder/und zeitlich begrenzten Markthemmnissen liegen, auf welche die Ausschreibung trifft (z.B. lokale Preisabsprachen, lokale Engpässe, etc.).
- Das Marktrisiko kann insgesamt dadurch reduziert werden, dass bei bautechnischer Gestaltung und Ausschreibung auf möglichst viele herstellernerneutrale Elemente geachtet wird.
- Unsicherheiten aus häufig sehr kurzfristigen Marktpreisschwankungen können nur durch gebündelte Ausschreibungen vor dem endgültigen Ausführungsbeschluss entscheidend gesenkt werden.

3.4.3.2 Risikobewertung der Herstellungskosten – „Value at Risk“ (VaR_(x))

Der beabsichtigte Hauptnutzungszweck des Kulturpalastes wird entsprechend seiner Nutzungstypologie als Mittelwert von Vergleichsobjekten – „Gebäude für kulturelle und musische Zwecke“ und „Theatergebäude“ – bewertet (vgl. Anlage 09–8.9.2).

Verwendete Kostenkennwerte (Geldsumme pro Bezugseinheit) EUR pro m³ Bruttorauminhalt nach Baukosteninformationszentrum (BKI-2001) für die Kostengruppen Baukonstruktion und Technische Anlagen (KG 300 + 400) werden für den Sanierungsaufwand anteilig gegenüber dem Neubaufaufwand bewertet – mit 70 % bei „Kulturbauten“ bzw. mit 80 % bei „Theaterbauten“. Die Ergebnisse werden einer Baukostenanpassung an das Jahr 2007 (Baupreisindexsteigerung von 18,469 % zwischen 2001 und 2007) unterzogen und der Kostenrahmenermittlung vergleichend gegenübergestellt (vgl. Anlage 05–8.5.5).

Die Festlegung des Risikobudgets für die Kostenrahmenermittlung erfolgt über die separate Betrachtung der jeweiligen Nutzungseinheiten bzw. Bauteile der Kostenrahmenermittlung. Diese werden als unabhängig voneinander wirkende Einzelrisikofaktoren aufgefasst (nicht korrelierende Risiken). Zur Berechnung wird das geschätzte mittlere Risiko (ca. 25 %) bezogen auf die jeweilige Nutzungseinheit bzw. das Bauteil bewertet (z.B. als Durchschnittswert der Vergleichsobjekte nach BKI).

Abweichungen vom jeweils geschätzten mittleren Risiko verteilen sich als Streuung um den Mittelwert herum wie in einer Normalverteilungskurve (statistisches Modell bei der Kostenplanung). Das Gesamtrisikobudget ergibt sich aus der Wurzel der Quadratsumme der ermittelten VaR₍₉₀₎–Einzelwerte. Das Ergebnis ist dann kleiner als die lineare Summe der Einzelrisiken, da bei voneinander unabhängigen Risiken davon ausgegangen werden kann, dass nie alle Risiken zusammen eintreten.

Bei einer 90 %igen Risikoabsicherung ergibt die Ermittlung des Risikobudgets für die Kostengruppen Baukonstruktion und Technische Anlagen (KG 300 + 400):

$VaR_{(90)} = 10.416.700 \text{ EUR}$.

Die Rückrechnung des Risikobudgets für die einzelnen Nutzungseinheiten bzw. Bauteile erfolgt über eine einfache Prozentrechnung. Dabei entspricht die lineare Summe der $VaR_{(90)}$ – Einzelwerte 100 % und die Wurzel aus der Quadratsumme der $VaR_{(90)}$ – Einzelwerte 63 %.

Das ermittelte Ergebnis zeigt in der Zusammenfassung eine Obergrenze von 393,08 EUR / m³ bezogen auf den Kostenkennwert EUR / m³ Bruttorauminhalt für die entsprechenden Kostengruppen. Dieses Ergebnis entspricht einem Risikokontingent von 20 % über dem ermittelten Kostenrahmen.

Die Analyse der Zusammenfassung ergibt ein mittleres Gesamtrisiko von 16 % mit einer Standardabweichung von 51,12 EUR / m³ gegenüber der Kostenrahmenermittlung (vgl. Anlage 09 – 8.9.2).

Mit der nachfolgende Kostenplanungsstufe „Kostenschätzung“ Leistungsphase 2 gemäß HOAI (vgl. Anlage 12) erfolgt eine Verifizierung dieser Kostenprognose und die Festlegung einer verbindlichen budgetbasierten Kostenvorgabe. Vor Festlegung der Kostenvorgabe muss eine eindeutige Zuordnung zwischen Budgetkosten und Planungswerk erfolgen – dem verbindlichen Planungsrahmen.

Die nachfolgende Ermittlung des derzeitig veranschlagten Risikokontingentes zeigt weiterhin, dass mit einer schrittweise zunehmenden Anzahl der betrachteten Einzelrisiken im Planungsprozess und der möglichst genauen Bestimmung des jeweils geschätzten mittleren Risikos auch die Kostensicherheit zunimmt (vgl. Anlage 09 – 8.9.5).

Risikobudget bei den Herstellungskosten (KG 300 + 400)

Nutzungseinheit / Bauteil	Kosten	geschätztes Risiko		$VaR_{(90)}$	Risiko-Budget
Zentralbibliothek	5.750.000 EUR	20 %	1.150.000 EUR	1.475.000 EUR	922.247 EUR
Restaurationsbetriebe	1.250.000 EUR	20 %	250.000 EUR	320.000 EUR	200.081 EUR
Herkuleskeule	1.667.000 EUR	25 %	416.750 EUR	534.000 EUR	333.885 EUR
Backoffice	3.750.000 EUR	25 %	937.500 EUR	1.202.000 EUR	751.553 EUR
Untergeschosse	2.250.000 EUR	25 %	562.500 EUR	720.000 EUR	450.182 EUR
Fassade / Dach	6.583.000 EUR	25 %	1.645.750 EUR	2.531.000 EUR	1.582.513 EUR
Konzertsaal	30.833.000 EUR	25 %	7.708.250 EUR	9.878.000 EUR	6.176.240 EUR
Gesamtkosten	52.083.000 EUR	Summe $VaR_{(90)}$ Einzelwerte		16.660.000 EUR	10.416.700 EUR
	100 %			100 %	20 %
Gesamtrisikobudget / Wurzel Quadratsumme $VaR_{(90)}$ Einzelwerte				10.416.700 EUR	
					63 %

3.4.3.3 Risikomanagement

Die DIN 276-1:2006-11 stellt ein effizientes Werkzeug der Kostenplanung dar. Insbesondere die Kostenvorgabe und das Risikomanagement schaffen hervorragende Instrumente, um Bauvorhaben kostensicher umzusetzen.

Die Kostenkontrolle als Soll-Ist-Vergleich der jeweils aktuellen Kostenermittlungsstufe mit früheren Kostenermittlungen bzw. mit der Kostenvorgabe stellt die Kostenabweichung fest. Im Zusammenhang mit kostenrelevanten Entscheidungen oder als Ergebnis der Kostenkontrolle muss im Planungs- und Bauprozess kontinuierlich eine Kostensteuerung erfolgen. Bei

einer negativen Kostenabweichung muss mit zielgerichteten Optimierungsmaßnahmen eingegriffen werden. Kostenrisiken sind in der Kostenplanung gemäß DIN 276-1:2006-11 zu berücksichtigen. Sie müssen in ihrer Art festgestellt und nach ihrem Umfang bewertet werden. Im Ergebnis der Analyse und Bewertung sind geeignete Maßnahmen zur Reduzierung, Vermeidung, Überwälzung und Steuerung von Kostenrisiken aufzuzeigen (vgl. Anlage 09–8.9.6).

3.4.3.4 Finanzierungsrisiko

Die Finanzierung erfolgt ausschließlich mit Städtebaufördermitteln und Eigenmitteln der Landeshauptstadt. Insofern werden hier Risiken der Fördermittelbereitstellung und der Bereitstellung von Eigenmitteln betrachtet.

Das Finanzierungsrisiko bezieht sich auf die Vorläufigkeit

- des ermittelten Kostenerstattungsbetrages–vgl. Abschnitt 3.3 (noch keine baufachliche Prüfung durch die OFD-Chernitz, noch ausstehende abschließende Entscheidung des SMI zum Fördersatz) und
- derzeitiger haushaltspolitischer Planungsansätze zu den Einnahmen (Schlüsselzuweisungen, Solidarpakt Ost, Steuereinnahmen), den Pflicht- und freiwilligen Ausgaben.

Finanzierungsrisiken Planungsphase (2008 bis 2011)

Während der Planungsphase bis zur Ausführungsentscheidung über die Vergabe sind die dafür derzeit veranschlagten Kosten kalkulierbar und im Haushalt so einzuordnen, dass es tatsächlich zu keinen zusätzlichen Haushaltsbelastungen gegenüber der derzeit gültigen mittelfristigen Finanzplanung kommen wird (vgl. Abschnitt 3.4.2).

In dieser Phase besteht lediglich ein allgemeines Haushaltsfinanzierungsrisiko, vor allem dergestalt, dass durch eine Eintrübung der allgemeinen Konjunkturentwicklung die Einnahmeerwartungen sowohl bei den allgemeinen Steuereinnahmen wie bei den Schlüsselzuweisungen aus dem kommunalen Finanzausgleich sich nicht erfüllen könnten.

Finanzierungsrisiken Durchführungsphase (2011 bis 2014)

Der eigentliche Finanzierungsaufwand kommt in der Phase 2011 bis 2013 zum Tragen.

Da der von der Stadt notwendige Finanzierungsaufwand in dieser Phase entsprechend höher ist (es fehlen noch 21,2 Mio. EUR), ist die konjunkturbedingte Steuereinnahmefähigkeit für die Finanzierung von Großprojekten in der Durchführungsphase größer als in der Planungsphase. In dieser Phase kann das Projekt allerdings kaum noch gestoppt werden, da einerseits bereits erhebliche städtische Mittel in die Planung investiert worden sind und andererseits die Betriebsgenehmigung des vorhandenen Kulturpalastes auslaufen wird.

Deshalb werden konjunktur- oder strukturell bedingte Einnahmerisiken der städtischen Haushaltswirtschaft bzw. allgemeine Kostenentwicklungsrisiken im städtischen Haushalt dazu führen, dass ein begonnenes Projekt der Sanierung des Kulturpalastes durchgeführt werden muss, notfalls zu Lasten anderer Investitionsnotwendigkeiten im städtischen Haushalt.

Insofern erfolgt die Veranschlagung der Eigenmittel für die Sanierung des Kulturpalastes mit höchster Priorität innerhalb der Investitionen der Landeshauptstadt.

Die Städtebaufördermittel für den Zeitraum der Durchführungsphase werden schrittweise in den Jahren 2008, 2009, 2010 und 2011 beantragt. Verfahrensbedingte Bewilligungen sind frühestens 2010 zu erwarten. Hieraus

ergeben sich aus heutiger Sicht grundsätzliche Finanzierungsunsicherheiten, für die es im Moment aber nicht möglich ist, eine Vorsorge zu betreiben.

Werden die Fördermittel nicht bewilligt, kann die Sanierung des Kulturpalastes nicht durchgeführt werden. Nach derzeitigem Planungsstand zur mittelfristigen Finanzplanung der Landeshauptstadt Dresden ist es ausgeschlossen, dass die Stadt fehlende Fördermittel durch Eigenmittel ersetzen kann. Kommen die Fördermittel nicht, erfolgt ein Stopp der weiteren Planung und nach Auslaufen der befristeten Betriebsgenehmigung eine Schließung des Kulturpalastes.

3.4.3.5 Betreiberrisiko

Das Betreiberrisiko bezieht sich auf derzeit veranschlagte Einnahmen (Auslastung, Mieten und Ticketpreisgestaltung) aus

- privatwirtschaftlich genutzter Flächen (Restaurationsbetriebe, Herkuleskeule) und
- einer Konzertsaalnutzung durch Dritte.

Für die privatwirtschaftlichen Nutzungsbereiche ist das Betreiberrisiko aufgrund der Lage und dem Verhältnis dieser Flächen zur Gesamtnettofläche / Gesamtumsatz (kleiner 5%) des Objektes unbedeutend.

Für die veranschlagten Einnahmen aus der externen Konzertsaalnutzung durch Dritte wird das Auslastungsrisiko mit 30% angesetzt. Wesentlich für die Fortschreibung dieser Risikobewertung ist ein Wirtschaftsnachweis/Businessplan für die Konzertsaalnutzung mit den Nutzungsschwerpunkten Dresdner Philharmonie, Gastspiele und sonstige, erweiterte Nutzungen.

Zur generellen Optimierung einer wirtschaftlichen Betreuung empfiehlt sich eine rechtliche und kommerzielle Trennung der Kerngeschäfte (Philharmonie, Bibliothek, Sonstige) von allen operativen Sekundärdienstleistungen des technischen, kaufmännischen und infrastrukturellen Facility Management.

Die zahlungswirksamen Folgekosten von Beginn der Nutzung (Facility Management) werden überschlägig mit ca. 4,26 Mio. EUR geschätzt (vgl. Anlage 07–8.7.1).

Die Kosten für eine Interimsspielstätte der Dresdner Philharmonie während der Bauphase werden in Abhängigkeit des aufgezeigten Entscheidungsprozesses (vgl. Abschnitt 7.6) nach Vorlage des verbindlichen Planungsrahmens und der damit möglichen Verifizierung der Objektschließzeit ermittelt und berücksichtigt.

3.4.4 Abschnittsbildung (vgl. Anlage 09 – 8.9.4)

Die vorliegende Nutzungskonzeption geht von einer zügigen Durchführung der Baumaßnahme ohne Abschnittsbildung in ca. 3 Jahren aus. Die Vorteile dieser Baudurchführung sind:

- Gesamtherstellungskosten (65 Mio. EUR) mit ca. 62 % deutlich unter den Kosten für einen Vergleichsneubau (104,5 Mio. EUR),
- eine entscheidende Risikobegrenzung mit $VaR_{(90)} = 13 \text{ Mio. EUR}$ (20 %) bei den Herstellungskosten
- Risikobegrenzung bei der Finanzierung und Betreuung sowie
- eine starke Signalwirkung.

Die Baudurchführung in zwei zeitlich deutlich von einander abgesetzten Bauabschnitten führt zu:

- deutlichen Mehrkosten für nichtförderfähige Provisorien, Schnittstellen, mehrmalige Baustelleneinrichtung, etc. (ca. 7,5 Mio. EUR) und einem höheren Marktrisiko (ca. 5,0 Mio. EUR) und Gesamtherstellungskosten (77,5 Mio. EUR) mit ca. 74 % näher an der Schwelle zu den Kosten für einen

Vergleichsneubau (104,5 Mio. EUR) sowie für mehrmalige Interimslösungen und Schließzeiten,

- einem Risikokontingent mit $\text{VaR}_{(90)} = 23,25 \text{ Mio. EUR}$ (30%–hohes Planungs- und Marktrisiko),
- einem höheren Finanzierungsrisiko aufgrund der degressiven Entwicklung der Fördermittelbudgets in den folgenden Programmjahren und einem höheren Betriebsrisiko aufgrund nicht nutzbarer Raumbereiche, Umsatzausfällen und eingeschränkter Nutzungseffizienz zwischen den Bauabschnitten,
- einer insgesamt längeren Bauzeit (ca. 4,5 Jahre) und
- einer schlechten Imagewirkung.

4 Programmfächenplanung (vgl. Anlage 02, 03)

4.1 Qualität und Quantität

Im Folgenden werden die ermittelten Programmfächen einschließlich ihrer nutzungsspezifischen Anforderungen zusammenfassend dargestellt.

4.1.1 Allgemein

Die bauliche und technische Substanz sind entsprechend der nutzungsspezifischen Anforderungen instand zu setzen, zu modernisieren und umzubauen.

Abweichungen des vorbeugenden baulichen und technischen Brandschutzes von den geltenden Vorschriften und Gesetzen sind in Abstimmung mit den Nutzungszielen und dem gesetzlichen Anpassungsverlangen zu beheben bzw. zu kompensieren.

4.1.2 Konzertsaal Dresdner Philharmonie

Die geometrischen Rahmenbedingungen der Primär- und Sekundärstrukturen des künftigen Konzertsaaes sind entsprechend der raumakustischen Qualitätsanforderungen und Gütekriterien (einschließlich der notwendigen Schallschutzstandards) an eine erstklassige Konzertspielstätte zu entwickeln.

In Übereinstimmung mit der „Raumakustischen Machbarkeitsstudie“ (vgl. Anlage 04) definiert die vorliegende Nutzungskonzeption für die Erarbeitung einer Baukonzeption (Vorplanung–Leistungsphase 2 gemäß HOAI) folgende prinzipielle Randbedingungen:

- Das zur Verfügung stehende „Baufenster“ liegt innerhalb der Gebäudegeometrie des bestehenden Festsaaes einschließlich des Garderobenfoyers. Geometrische Veränderungen insbesondere in der Dachsilhouette und im vertikalen Foyerbereich am Altmarkt sind weitgehend auszuschließen.
- Auf eine variable Topographie des Fußbodens (z.B. Kipp-Parkett, hydraulische Hubeinrichtungen, etc.) ist aufgrund eines sehr ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses und notwendig werdender raumakustischer Kompromisse zu verzichten.
- Die optimale Saalkapazität wird in Abstimmung mit der Auslastungsprognose der Dresdner Philharmonie mit mindestens 1.800 Zuschauersitzplätzen festgelegt.

Grundlage für die architektonisch-bautechnische Erarbeitung der bestmöglichen Primär- und Sekundärstruktur in den ersten Planungsphasen ist die eindeutige Bestimmung der wesentlichen raumakustischen Parameter unter den oben genannten Randbedingungen. Dabei sind alle Beurteilungs- und Gütekriterien sowie die Schallschutzstandards für die zu erbringenden Planungsleistungen nach Art (Qualität) und Umfang (Quantität) in enger Abstimmung mit der Intendanz zu definieren.

Das Ergebnis wird in einem „Raumakustischen Pflichtenheft“ und im Projekthandbuch am Beginn der Planung verbindlich festgelegt. Hierzu gehören auch Anforderung aus dem aktuellen Stand der Technik und den entsprechenden Vorschriften und Normen sowie Ergebnisse Jahrzehnte laufender raumakustischer Forschungsarbeiten, die den Projektinhalt wesentlich beeinflussen.

Bei der Aufstellung eines raumakustischen Forderungskatalogs („Pflichtenheft“) sind unter anderem darzustellen:

- Raumgröße (Länge/Breite im Parkett, Länge/Breite im Rang, Höhe), Volumenkenzahl, maximale Sitzreihenentfernung, Sehstrahl- bzw. Sitzreihenüberhöhung, Form des Grundrisses, Reflexions- und Absorptionsflächen, Linienführung der Decke, Strukturierung reflektierender Flächen, Anordnung und Tiefe von Rängen und Balkonen, Anordnung des Publikums, Materialien der Raumbegrenzungswände und des Gestühls, Bauweise, Größe und Begrenzung des Podiums, etc.

Für diese Parameter müssen objektkonkrete, raumakustische Gütekriterien modellhaft gemessen und berechnet werden. Die raumakustische Qualität ergibt sich durch Auswertung der ermittelten und beurteilten, platzbezogenen Gütekriterien (Direktschall, Früh-Reflexionen, Nachhall, Räumlichkeit, gegenseitiges Hören auf dem Podium, etc.).

Mit dem Baukonzept sind Regieräume für Licht und Ton, Nebenräume im Podiumsbereich sowie die elementare Orientierung (Zugänglichkeit, Fluchtwege) bestehender Pausen- und Foyerbereiche zu berücksichtigen.

4.1.2.1 Analyse und Bewertung der Raumgeometrie (vgl. Anlage 04)

Die Analyse und Bewertung der Raumgeometrie (Raumakustische Machbarkeitsstudie, Müller-BBM GmbH) bestätigt, dass

- das definierte Baufenster räumlich für die Errichtung eines Konzertsaals der Dresdner Philharmonie im Kulturpalast bestens geeignet ist und
- mit einer Kapazität von mindestens 1.800 Besuchern ein deutlich an den Rechtecksaal angelehnter Entwurf, für Akustik und Nutzungsspektrum die günstigste Raumform darstellt.

Nachfolgend wird der Planungsstand der ARGE Konzerthalle Dresden (Dipl.-Ing. Schölzel / Dipl.-Ing. Kämmler) aus dem Jahr 2000/01 einer Bewertung bezüglich seiner raumakustischen und statischen Komponenten sowie der Kostenplanung unterzogen.

Die sachlogische Argumentation lässt sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Lage des Orchesterpodiums bleibt gegenüber dem Bestand nahezu unverändert. Dieser Umstand entspricht nicht der klassischen „Freien Form“ („Weinberg“), bei der das Orchesterpodium nahezu raumzentriert angeordnet und von den Zuschauerplätzen allseitig umschlossen wird (vgl. Berliner Philharmonie, Gewandhaus Leipzig). Der Zuschauerbereich und das Orchesterpodium bleiben wie bisher separiert. Wesentliche Sichtvorteile aufgrund der sonst in der Freien Form üblichen Verkürzung der mittleren Entfernung der Zuschauer zum Orchesterpodium werden nicht erreicht.
- Die zu große Breite des Orchesterpodiums ist mit ca. 27 m raumakustisch nachteilig für das „Gegenseitige Hören“ (Monitoring) der Musiker. Der Saal ist raumakustisch insgesamt zu breit (nachteilig für die frühe seitliche Reflexionsversorgung).
- Die Umsetzung einer Saalkapazität von mehr als 2.100 Zuschauerplätzen erfordert geometrische und statische Eingriffe im oberen Foyerbereich und der Dachsilhouette. Der Technikaufbau („Kupferhaube“) muss um eine Gebäudeachse (6 m) in Richtung Altmarkt vergrößert und der kupferne

Dachaufbau komplett erneuert werden. Die Lastableitung erfordert zusätzliche Ertüchtigungen des Bestandes über alle Ebenen bis ins Fundament.

- Das sich aus der Saalkapazität von mehr als 2.100 Zuschauerplätzen ergebene Saalvolumen schränkt die Nutzbarkeit des Raumes ein (keine Kammermusik, keine reinen Streicherensembles, nachteilig für Solisten). Die Saalgröße erfordert für das Gesamtspektrum der orchestralen Ensemble-Literatur einen zweiten, „Kleinen Saal“ (Kammermusiksaal).
- Die Erschließung der Terrassen und die elementare Orientierung auf die Foyerebenen ist naturgemäß kompliziert, da jede „Terrasse“ separat erschlossen werden muss.
- Die vorgeschlagene leichte Stahlbaukonstruktion mit dünnen Betondecken und Trockenbauverkleidungen wird unter raumakustischen und dynamischen Gesichtspunkten sehr kritisch bewertet. Eine „schwere“ Bauweise (Stahlbeton), statisch unabhängig vom Bestandstragwerk, ist zu empfehlen.
- Das statische System und die Ableitung der gewachsenen Auflasten bis in die Fundamentsohle ist ungleich komplexer als beim Rechtecksaal und naturgemäß mit einem baulichen Mehraufwand verbunden.
- Bei der Kostenkontrolle ergeben sich neben der marktüblichen Baupreisanpassung an das Jahr 2007 (Baupreisindex: 18,469 %) Mehrkosten für Stahlbauarbeiten und für die generell fehlenden Kostenangaben zur Lastabtragung / Lastverfolgung der gewachsenen Auflasten bis in die Fundamentsohle (Kostengruppe „Gründung“).

Im Fazit ergibt sich bei Berücksichtigung genannter Anmerkungen zur Podiums- und Saalbreite, der Bauweise und der Zuschauerkapazität das Erfordernis einer vollständigen Neuplanung der Entwurfslösung des AB Schölzel / Kämmler.

Bewertungszusammenfassung (vgl. Anlage 04)

Raumform	Sechseck	Rechteck	Freie Form
Nutzungsschwerpunkt	Klassischer Mehrzwecksaal	Konzertsaal für mittlere Kapazitäten bis 2000 Zuschauer	Konzertsaal für große Kapazitäten über 2.000 Zuschauer
Kapazität	2.300 Besucher	1.800 Zuschauer	Mehr als 2.100 Zuschauer
Akustik	Unzureichender akustischer Kompromiss, Klangbild und Räumlichkeit entsprechen nicht den modernen internationalen Standards	Sehr guter raumakustischer Eindruck, Klangbild und Räumlichkeit entsprechen modernen internationalen Standards.	Sehr guter raumakustischer Eindruck, Klangbild und Räumlichkeit entsprechen modernen internationalen Standards.
Hauptnutzung	Stadthallenfunktion	Konzertsaal für das gesamte Spektrum der Musikliteratur, auch für kleine Besetzungen, Solisten und Kammermusik	Konzertsaal für große und sehr große Orchesterbesetzungen, wenig Anklang bei kleinen Besetzungen, keine Kammermusik
Weitere Nutzbarkeit	Orchesterkonzerte, Unterhaltungskunst, Kongresse, Theater, Feste, Events, Tanzveranstaltungen, etc.	Für Unterhaltungskunst und Sprechveranstaltungen ist variable Akustik und Elektroakustik erforderlich	Für Unterhaltungskunst und Sprechveranstaltungen ist variable Akustik und Elektroakustik erforderlich
Baulicher Aufwand	Erhalt und teilweise Ertüchtigung des Dachtragwerks, Um- und Neubau der Sekundärstruktur, Erneuerung der Technischen Anlagen im Bestand.	Abbruch und Neubau bei Erhalt der statischen Primärstruktur des Baufensters, homogene Ableitung gewachsener Auflasten bis in die Fundamentsohle.	Abbruch und Neubau mit Eingriffen in die statische Primärstruktur des Baufensters, komplizierte Ableitung gewachsener Auflasten bis in die Fundamentsohle, Bestandsertüchtigungen
Gesamtkosten	32 Mio. EUR *	37 Mio. EUR **	51,3 Mio. EUR ***

- * Kostenangabe entsprechend Vorplanungsergebnis (Budgetvariante Nov. 2006) 27 Mio. EUR zuzüglich 5,0 Mio. EUR für variable Raumakustik/Bühnentechnik
- ** Kostenangabe entsprechend Kostenrahmenermittlung Nov. 2007
- *** Kostenfortschreibung der Kostenberechnung von 2001 mit 20 % Baunebenkosten zuzüglich Baupreisindex 18,465 % und Mehrkosten für Stahlbau ca. 500.000 EUR sowie zuzüglich prognostizierte Mehrkosten für KG „Gründung“ von ca. 2,1 Mio

Im Fazit zeigt der Variantenvergleich, dass bei einer optimalen Abstimmung der zukünftigen Saalkapazität auf die durchschnittliche Auslastung der Dresdner Philharmonie mit einem deutlich an den Rechtecksaal angelehnten Entwurf erstklassige raumakustische Gütekriterien entsprechend internationalen Standards und das beste Nutzungsspektrum für die gesamte Ensemble-Literatur erreicht werden können.

4.1.2.2 Abstimmung mit der Dresdner Philharmonie

Die Voruntersuchungen wurden der Intendanz der Dresdner Philharmonie, dem Orchestervorstand sowie Orchestermitgliedern vorgestellt.

Die intensiven und ausführlichen Diskussionen sowie Stellungnahmen von Herrn Frühbeck de Burgos und Orchestermitgliedern haben gezeigt, dass die beste raumakustische Auslegung der Saalgestaltung im Vergleich zu den führenden internationalen Konzertsälen die höchste Priorität zukommt.

Weiterhin wird bei der Anordnung der Zuschauerbereiche in Verbindung mit dem Orchesterpodium in möglichst kurzer Distanz der „optischen Komponente“ eine sehr wesentliche Bedeutung eingeräumt.

Bei der Raumgestaltung ist darauf zu achten, dass eine größtmögliche direkte Beziehung zwischen Podium und Auditorium entsteht, wie es aus den freien Bauformen in Leipzig und Berlin bekannt ist. Diese „optische Komponente“ soll mit dem akustischen Potential der klassischen Rechteckform verbunden werden.

Die erforderliche Kapazität wird mit mindestens 1.800 Zuschauern angegeben.

4.1.2.3 Nutzungskonzept Konzertsaal

Das Nutzungsspektrum des Großen Festsaaes wurde in der Vergangenheit mit ca. 56 % (in 2005) und mit ca. 59 % (in 2006) der durchgeführten Saalveranstaltungen vorrangig durch Orchesterkonzerte und Orchesterproben der Dresdner Philharmonie bestimmt. Damit ist und bleibt die Veranstaltungskategorie „Orchesterkonzert“ der Hauptnutzungszweck des Großen Festsaaes. Die daraus abzuleitende Notwendigkeit, mit der Modernisierung und dem Umbau höchste internationale Standards für Orchester und Besucher zu erreichen, besitzt oberste Priorität.

Das bisherige Ist-Veranstaltungsgeschehen bezogen auf den Festsaal des Kulturpalast in den Geschäftsjahren 2005 und 2006 lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Tabellarische Nutzungskonzept Festsaal (Ist-Zustand)

Kategorie	2005 *		2006 *	
	Nutzungstage	Proz. Anteil	Nutzungstage	Proz. Anteil
Festsaal gesamt	275	100 %	269	100 %
Orchesterkonzert / Probe	155	56 %	158	59 %
Unterhaltungskunst	104	38 %	102	38 %
Tagung / Kongress	16	6 %	9	3 %

* Quelle: Geschäftsbericht 2006 KKG mbH

Bei der Veranstaltungskategorie „Tagung / Kongress“ wurde bisher vorrangig die Gesamtheit der kleinteiligen Raumstruktur in der Peripherie des Festsaaes genutzt. Die 2007 durchgeführte Analyse des Kongressgeschäftes im Kulturpalast

ergab 48 Veranstaltungen in der Kategorie bis 500 Teilnehmer und 12 Veranstaltungen in der Kategorie bis 1.000 Teilnehmer.

Die Statistik der Marktverteilung des Kongresswesens im Trend für Dresden und nach Kongressgrößen deutschlandweit ergaben:

Statistik Kongresswesen für 2006

Kongressgröße Teilnehmer	Absolute Werte Dresden *	Verteilung Deutschland **	Einrichtungen Dresden	Kapazitäten Teilnehmer
bis 500	240	84 %	Hotels	400 - 780
bis 1.000	100	10 %	ICC Maritim	4.500
über 1.000	40	6 %	Messe Dresden	6.000

* Quelle: DWT / Kaiser Baucontrol

** Quelle: Europäisches Institut für Tagungswirtschaft / Kaiser Baucontrol

Der Trend für Dresden zeigt seit 2004 einen deutlichen Anstieg der Nachfrage bei Kongressen bis 500 Teilnehmer. Dieser Marktzuwachs steht im Zusammenhang mit dem steigenden Kapazitätsangebot gerade bei bestehenden und geplanten Hotels. In den oberen Segmenten der Kongressgrößen bis und über 1.000 Teilnehmer stagniert die Nachfrage seit 2004. Eine Angebotsverbesserung könnte ggf. auch in diesen Segmenten einen Marktzuwachs erwirtschaften.

Für die Nutzungsausrichtung des Kulturpalastes ergibt sich bezüglich der Nutzungskategorie „Tagung und Kongress“ folgende Gesamtbewertung:

- Kongressnutzungen erfordern generell die Vorhaltung technisch hoch ausgestatteter Multifunktionsbereiche (teilbare Seminarräume, Ausstellungsflächen, etc.), deren Flächeneffizienz in Nutzungstagen nachgewiesen werden muss.
- Bei Kongressgrößen in der Kategorie bis 500 Teilnehmer zeigt sich eine wachsende Konkurrenz zu bestehenden und geplanten Hotels, insbesondere im direkten städtischen Umfeld des Kulturpalastes, dem ICC Maritim und der Messe Dresden.
- Bei Kongressgrößen in den oberen Segmenten ergibt sich eine Konkurrenz zu bestehenden, von der Stadt vorgehaltenen Angebotsflächen (insbesondere in der Messe Dresden). Eine Entwicklung dieser Kategorien im Kulturpalast würde
 - zu Lasten anderer Saalnutzungen (mit hoher öffentlicher Priorität) und
 - zu einer notwendigen Ausweitung multifunktionaler Vorhalteflächen im Gesamtgebäude (zu Lasten anderer Nutzungen)

führen.

Eine Bündelung der gesamtstädtischen Infrastruktur des Kongresswesens, insbesondere bei den oberen Teilnehmersegmenten in der Messe Dresden ist erforderlich (vgl. Abschnitt 6.1).

In der Veranstaltungskategorie „Unterhaltungskunst“ und „Rezitativ“ kommt es aufgrund der hohen Priorität der Orchesternutzung und damit zusätzlich erforderlicher Gastspielkapazitäten für nationale und internationale Ensembles zu einer vertretbaren Anpassung des jeweiligen prozentualen Anteils. Die Nutzbarkeit des künftigen Konzertsaaes für hochwertige Unterhaltungskunst, Sprechveranstaltungen und einmalige Events ist weiterhin gegeben.

Die vorliegende Nutzungskonzeption gliedert das künftige Nutzungsspektrum in drei Kategorien:

- Orchesterkonzert–im gesamten Bereich der orchestralen Ensemble-Literatur mit großer und kleiner Besetzung, Solistenkonzerte und Kammermusik, Orchesterprobe und Neueinstudierungen,

- Unterhaltungskunst–mit hohem künstlerischen Anspruch im Bereich von Jazz/Pop bis hin zu einmaligen Bühnenshows und Events,
- Rezitativ–Sprechveranstaltungen wie Lesungen, Vorträge und Schulungen, aber auch einmalige Kongressevents.

Tabellarisches Nutzungskonzept Konzertsaal *

Kategorie	Soll-Veranstaltungstage			Maximale Auslastung	
	Veranstaltung in Tagen	Gesamtanteil in %	Kategorieanteil in %	Besucher Veranstaltung	Besucher gesamt
Festsaal gesamt	300	100%			453.000
Orchesterkonzert	215	72%	100%		300.000
Choraufführungen	5	2%	2%	1.800	9.000
Orchesterkonzert Philharmonie	60	20%	28%	1.800	108.000
Orchesterkonzert + Probe	20	7%	9%	1.800	36.000
Orchesterkonzert Gastspiel	60	20%	28%	1.800	108.000
Orchesterprobe	35	12%	16%	0	0
Schulkonzerte	5	2%	2%	1.800	9.000
Kammernusik Philharmonie	20	7%	9%	1.000	20.000
Kammernusik Gastspiel	10	3%	5%	1.000	10.000
Unterhaltung	70	23%	100%		126.000
Jazz / Pop	50	17%	71%	1.800	90.000
Musical	10	3%	14%	1.800	18.000
Ballett	5	2%	7%	1.800	9.000
Artistik	3	1%	4%	1.800	5.400
Show / Event	2	1%	3%	1.800	3.600
Rezitativ	15	5%	100%		27.000
Lesung	9	3%	60%	1.800	16.200
Empfang	3	1%	20%	1.800	5.400
Schulung	2	1%	13%	1.800	3.600
Vortrag	1	0%	7%	1.800	1.800

* bei 300 Nutzungstagen pro Jahr (100 %ige Auslastung)

4.1.3 Publikumsbereiche, Chorproben, Backoffice der Dresdner Philharmonie

Das Herz des Kulturpalastes ist der künftige Konzertsaal mit einer Kapazität von mindestens 1.800 Besuchern. Der Einblick und eine kontrollierbare, funktionale Verbindung von Teilen der öffentlichen Bibliothek mit den Publikumsbereichen (Foyers) der Dresdner Philharmonie ist durchaus erwünscht.

Die Programmflächen der Dresdner Philharmonie beziehen sich auf:

- den künftigen Konzertsaal (vgl. „Baufenster“) einschließlich Nebenräumen,
- die Publikumsbereiche (Foyerebenen) mit ggf. thematisch exponierten Shopflächen,
- Chorprobenräume und
- einen Backoffice mit
 - Andienung,

- Büroflächen der Dresdner Philharmonie,
- Umkleiden für Künstler und Gastorchester sowie
- nutzungsspezifische Lager- und Technikbereiche.

Programmflächen Dresdner Philharmonie

1.	Publikumsbereiche Foyer	5.890 m² NF
-	Hauptfoyer	3.150 m² NF
-	Garderobenfoyer (Saalabhängig)	n.n.b.
-	Seitenfoyers	300 m² NF
-	Sonstige Erschließung (Treppen)	1.780 m² NF
-	Anbindung TG Altmarkt (EG)	90 m² NF
-	Toiletten Besucher (einschl. Flur)	570 m² NF
2.	Chorprobenräume	350 m² NF
-	Chorprobenraum teilbar	250 m² NF
-	2 Räume für Stimmbildung	100 m² NF
3.	Backoffice	3.730 m² NF
-	Büroflächen Philharmonie	800 m² NF
-	Umkleiden Philharmonie, Gastorchester	1.185 m² NF
-	Toiletten Personal / Aufzug	205 m² NF
-	Nebenräume, Lager, Hebebühne	425 m² NF
-	Verkehrsflächen	1.115 m² NF
-	Lager (Kellergeschoss – optional)	n.n.b.
	Summe Flächen	9.970 m² NF

4.1.4 Städtische Zentralbibliothek

Die Städtische Zentralbibliothek verfügt über einen eigenen repräsentativen Eingang/Ausgang in der Galeriestraße (Trakt C). Direkt angeschlossen ist der 24 Stunden-Service und die behindertengerechte vertikale Erschließung der öffentlichen Bibliotheksflächen in den Obergeschossen.

Das 1. Zwischengeschoss verfügt über die Infrastruktur der zentralen Verbuchung sowie einen Schulungs- und Veranstaltungsbereich. Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich die großen, zusammenhängenden öffentlichen Flächen. Fassaden begleitend ermöglichen Galerieebenen in beiden Geschossen die Integration der Flächen für den Verwaltungsbereich.

Im 2. Obergeschoss weitet sich der öffentliche Bereich zu einer räumlich und thematisch differenzierten „Bibliothekslandschaft“ über die Rosmariengasse (Trakt D) bis zur Schloßstraße (Trakt A).

Programmflächen Städtische Zentralbibliothek

1.	Eingangsbereich	185 m² NF
2.	Zentrale Verbuchung	345 m² NF
3.	Schulungs-/Veranstaltungsbereich	130 m² NF
4.	Öffentliche Bibliotheksfläche	3.440 m² NF
6.	Bürofläche (Galerie)	1.410 m² NF
7.	Vertikale Erschließung	330 m² NF

8. Archiv/Lager (Kellergeschoss – optional)	n.n.b.
Summe Flächen	5.840 m² NF

Entsprechend der Bestandsstruktur des Gebäudes werden im Erd- und 1. Zwischengeschoss lichte Raumhöhen von mindestens 2.40 m (Riegelbereich), in den Obergeschossen (Trakt A/C) von mindestens 4.40 m, im Galeriebereich von mindestens 2.40 m (2.10 m im Riegelbereich) und mindestens 4.00 m in der Rosmariengasse (Trakt D) realisierbar. Für Besucher ist eine gemeinsame Nutzung der zentralen Toilettenanlage im 1. Zwischengeschoss vorgesehen.

4.1.5 Kabarett „Die Herkuleskeule“

Der Bereich der ehemaligen Studiobühne soll dem Kabarett „Die Herkuleskeule“ eine neue, zentral gelegene Plattform bieten. Diese ebenfalls auf den öffentlichen Publikumsverkehr ausgerichtete traditionsreiche Dresdner Bühne verstärkt die Vielseitigkeit der kulturellen Angebote und den Identifikationsfaktor der Gesamteinrichtung mit der Stadt.

Die Nutzungskonzeption sieht eine Kapazität von ca. 300 Besuchern (bei Reihenbestuhlung) vor. Der bisherige Stammsitz am Sternplatz ist mit ca. 200 Plätzen zu 92% sehr gut ausgelastet.

Zusätzlich ergeben sich Synergieeffekte bei der Publikumserschließung über die Schloßstraße, im Ticketservice, bei den zentralen technischen Anlagen, in der Logistik und in der gemeinsamen Benutzung der Besuchertoiletten.

Programmflächen Kabarett „Die Herkuleskeule“

1. Saal, Bühne für ca. 300 Personen	350 m² NF
2. Foyer, Garderobe	160 m² NF
3. Bistro-Lounge	60 m² NF
4. Backoffice	175 m² NF
- Verwaltung, Technik	127 m² NF
- Umkleiden männl./weibl.	36 m² NF
- Lager	12 m² NF
- Requisiten (Kellergeschoss)	n.n.b.
Summe Flächen	745 m² NF

4.1.6 Restaurationsbetriebe

Die gastronomischen Einrichtungen sind ein integraler Bestandteil der Gesamtnutzung des Gebäudes und thematisch daraufhin auszurichten. Sie dienen sowohl der Versorgung der Publikumsbereiche im Inneren als auch der öffentlichen Wirksamkeit und Ausstrahlung auf das direkte Umfeld.

Programmflächen Restaurationsbetriebe

1. Gastronomiebetrieb, Restaurant	360 m² NF
- Gastraum für ca. 200 Personen	330 m² NF
- Ausgabe	30 m² NF
- Toiletten Personal/Publikum (Kellergeschoss)	n.n.b.
- Anlieferung, Lager (Kellergeschoss)	n.n.b.
2. Bistro-Lounge, Ticketcafe	290 m² NF
- Gastraum für ca. 60 Personen	215 m² NF
- Ticketzentrale	35 m² NF
- Lager	40 m² NF
- Toiletten Publikum (Kellergeschoss)	n.n.b.
3. Küche, Catering	510 m² NF

-	Küchenbereich	385 m² NF
-	Duschen/Toiletten Personal	20 m² NF
-	Umkleiden männl./weibl.	40 m² NF
-	Aufenthalt Personal	25 m² NF
-	Büro Personal	40 m² NF
Summe Flächen		1.160 m² NF

Die Restaurationsbetriebe umfassen:

- einen vollwertigen Gastronomiebetrieb (mit thematischer Ausrichtung auf den Hauptnutzungszweck Philharmonie) in Form eines Restaurants (Kapazität: ca. 200 Plätze) im Erdgeschoss Schloßstraße einschließlich einer zugeordneten Terrasse im Arkadenbereich,
- einen funktional zugeordneten Küchen- und Cateringbereich im 1. Zwischengeschoss, der über die entsprechende Infrastruktur zur temporären Versorgung der zentralen Publikumsbereiche Konzertsaal/Philharmonie (Trakt B) verfügt und
- eine separate Bistro-Lounge mit integriertem Ticketverkauf (Kapazität: ca. 60 Plätze), ebenfalls im Erdgeschoss Schloßstraße.

4.1.7 „Besucherzentrum“ der Stiftung Frauenkirche

Das „Besucherzentrum“ der Stiftung Frauenkirche wurde 2006 fertig gestellt. Es umfasst einen multifunktionalen Raumbereich mit der Möglichkeit der Abteulung eines kreisrunden Vortragssaales für 100 Personen im Erdgeschoss Galeriestraße.

Die Einrichtung wird als Informations- und Besucherservice sowohl für Reisegruppen, Touristen und Dresdner Bürgerinnen/Bürger sowie für Wechsellausstellungen genutzt. Es wird über das gemeinsame Seitenfoyer erschlossen und steht in funktionaler Verbindung mit dem Eingangsfoyer am Altmarkt.

Funktionsprogramm „Besucherzentrum“

1.	Multifunktionsraum	310 m² NF
2.	Toiletten Besucher, Personal	60 m² NF
3.	Lager, Technik	40 m² NF
Summe Flächen		410 m² NF

4.2 Maßnahmen-, Zeit- und Kostenplan (vgl. Anlage 06)

Im Maßnahmen-, Zeit- und Kostenplan werden die derzeit ermittelten Herstellungskosten (Kostenrahmenermittlung ohne Risikokontingent) für den Planungs- und Durchführungszeitraum und die dafür erforderliche Mittelbereitstellung nach Jahresscheiben zusammenfassend dargestellt.

Zusätzlich sind entsprechend der Prognose zur Fördermittelbereitstellung die erwarteten Fördermittel von 29,24 Mio. EUR und die damit korrespondierenden Eigenmittel von 35,76 Mio. EUR separat für die Jahresscheiben ausgewiesen.

5 Folgekosten

5.1 Nutzungskosten im Hochbau

Die Grundlage für die Ermittlung der „Nutzungskosten im Hochbau“ bildet die DIN 18960:1999-08.

Der Begriff „Nutzungskosten im Hochbau“ beinhaltet alle Kosten, die in baulichen Anlagen sowie deren Grundstücken von Beginn ihrer Nutzbarkeit entstehen. Diese Kosten können regelmäßig als auch unregelmäßig wiederkehren. In der Nutzungskostengliederung werden alle Maßnahmen erfasst, die erforderlich sind um die Nutzbarkeit der baulichen

Anlage sicherzustellen. Davon sind alle Maßnahmen abzugrenzen, die zum Kerngeschäft der Nutzungen erforderlich sind.

Nutzungs- und produktionsspezifische Kosten sind nach dieser Norm nicht zu erfassen (vgl. Abschnitt 5.2).

Der Nutzungskostenrahmen wird auf dem derzeitigen Arbeitsstand für 2015 ff (ohne konkreten Planungsrahmen) abgeschätzt und als Kostenschätzung, Kostenberechnung, Kostenanschlag und Kostenfeststellung fortgeschrieben und konkretisiert.

Die Kostenfeststellung erfolgt während der Nutzung erstmalig nach Beendigung einer vollständigen Rechnungsperiode. Es wird empfohlen, die Kostenfeststellung kontinuierlich fortzuschreiben, um einen Überblick über die jeweils aktuellen Kosten während der Nutzung zu erhalten.

Es gibt vier Kostengruppen, die jeweils bis in die dritte Gliederungsebene unterteilt werden können.

Nutzungskosten im Hochbau (zahlungswirksam)

Kostengruppe	Nutzungskosten	Anmerkung	2015 ff
100	Kapitalkosten	Kosten der Finanzierung 110 Fremdkapitalkosten 120 Eigenkapitalkosten	Summe:
200	Verwaltungskosten	Kosten der Gebäudeverwaltung 210 Personalkosten 220 Sachkosten	Summe: 1.530.000 EUR
300	Betriebskosten	Kosten der Betriebsbereitschaft 310 Ver- und Entsorgung 320 Reinigung, Pflege 330 Bedienung Technischer Anlagen 340 Inspektion / Wartung Bauwerk 350 Inspektion / Wartung Technik 360 Kontroll- und Sicherheitsdienste 370 Abgaben und Beiträge	Summe: 2.754.000 EUR
400	Instandhaltungskosten	Kosten der Bauunterhaltung 410 Bauwerk/Konstruktion 420 Technische Anlagen 430 Außenanlagen 440 Ausstattung	Summe: 382.500 EUR
Gesamtsumme			4.666.500 EUR

In den Bereich der Kapitalkosten (KG 100) fallen Kosten, die mit dem Einsatz von Fremd- und Eigenkapital zusammenhängen.

Zu den Verwaltungskosten (KG 200) gehören alle Personal- und Sachkosten, die in direktem Zusammenhang mit der Verwaltung des Gebäudes stehen. Hierbei kann es sich sowohl um Fremd- als auch um Eigenleistungen handeln.

Als Betriebskosten (KG 300) werden die laufenden Kosten bezeichnet, die durch den Gebrauch des Gebäudes und seiner Anlagen und Einrichtungen sowie des Grundstücks entstehen. Die Betriebskosten können dabei aus Fremd- oder Eigenleistungen bestehen sowie Personal- und Sachkosten enthalten. Sie stellen als „Verbrauchskosterl“ den größten Anteil der Nutzungskosten dar.

Zu den Instandsetzungskosten (KG 400) gehören die Kosten, die für Maßnahmen zur Wiederherstellung des Sollzustandes aufgewendet werden, sogenannte „Bauunterhaltungskosterl“.

Da die gesamten jährlichen Nutzungskosten im Durchschnitt und in Abhängigkeit vom Immobilientyp ca. 10 % bis 30 % der Investitionskosten betragen können, sind diese Kosten in die wirtschaftliche Analyse mit einzubeziehen. Damit ist es möglich bereits im Planungsprozess kostenoptimale Gesamtentscheidungen zu treffen.

Das Beeinflussungspotenzial der Gesamtkosten im Lebenszyklus eines Gebäudes (Investitionskosten nach DIN 276-1:2006-11 und Folgekosten nach DIN 18960:1999-08) ist in der Projektphase (Leistungsphasen 1 bis 8) am größten. Mit dem Abschluss dieser Phase ist dieses Potenzial zu ca. 80–85 % ausgeschöpft.

Eine Darstellung des Zusammenhangs zwischen den Nutzungskosten nach DIN 18960 und der sonstigen Aufwands- und Umsatzseite vom Beginn der Nutzbarkeit des Kulturpalastes erfolgt in der Gewinn- und Verlustrechnung (vgl. Abschnitt 5.2 und Anlage 08–8.8.3).

5.2 Bewirtschaftungskosten (vgl. Anlage 08)

Im Rahmen der Gewinn- und Verlustrechnung ab 2015 ff werden die „Nutzungskosten im Hochbau“ einschließlich aller nutzungsspezifischen Kosten der Kerngeschäfte (Aufwand/Umsatz, Eigenkapitalkosten und AfA) zusammenfassend dargestellt.

Die zahlungswirksamen Folgekosten (haushaltswirksam) pro Jahr betragen demnach 4.264.731 EUR.

Diese Kosten ergeben sich aus dem Aufwand von 5.305.054 EUR (ohne Eigenkapitalkosten und AfA) für das Gebäudemanagement (Nutzbarkeit des Gebäudes, einschließlich Vorauszahlungen für ELT, Wasser, Wärme und Gas) abzüglich der kalkulierten Erträge aus Mieteinnahmen von Dritten in Höhe von 1.040.323 EUR.

Einsparungen aus derzeitigen Mieten / Nebenkosten in Fremdoobjekten (Städtische Bibliotheken) können ebenfalls gegen gerechnet werden (vgl. Abschnitt 3.4.2)

Der Gesamtzusammenhang zwischen Investitions-, Finanzierungs- und Bewirtschaftungskosten wird in Anlage 08–8.8.3 dargestellt.

6 Rechts- und Betriebsform

Für den langfristigen, reibungsarmen und flexiblen Betrieb einschließlich des effektiven Gebäudemanagements ist die Erarbeitung eines verbindlichen Konzeptes der künftigen Rechts- und Betriebsform für den Kulturpalast erforderlich.

Mit der vorliegenden Nutzungskonzeption werden die dafür erforderlichen Aufgabenschwerpunkte in einem Organigramm der Nutzungsstruktur dargestellt (vgl. Anlage 10).

6.1 Neuausrichtung der KKG mbH und der Messe Dresden nach Umbau des Kulturpalastes

Die Konzert- und Kongressgesellschaft mbH Dresden Kulturpalast / Schloß Albrechtsberg (KKG) bewirtschaftet derzeit den von der Landeshauptstadt Dresden angemieteten Kulturpalast sowie das Schloß Albrechtsberg und ist mit der Betreibung der genannten Einrichtungen, insbesondere der Durchführung verschiedener Veranstaltungen, beauftragt.

Mit der geplanten Nutzungsausrichtung des Kulturpalastes zu einem Konzerthaus der Dresdner Philharmonie verändern sich die damit verbundenen Aufgaben und bisher zur Verfügung stehenden Veranstaltungskapazitäten wesentlich. Aus förderrechtlicher Sicht ist es notwendig, den Mietvertrag für den Kulturpalast zu kündigen und die KKG mbH ggf. nur noch mit dem Veranstaltungsmanagement für die nicht durch die Dresdner Philharmonie bzw. andere Gastorchester genutzten Zeiträumen zu beauftragen (vgl. Abschnitt 4.1.2.2).

Ein Großteil der bisher im Kulturpalast durchgeführten Veranstaltungen kann an anderen durch die Landeshauptstadt Dresden errichteten und vorgehaltenen Veranstaltungsorten durchgeführt werden. In der Messe Dresden und dem neuerrichteten Eishallenkomplex „Freiberger Arena“ können Musik- und Unterhaltungsveranstaltungen sowie verschiedene Tagungen und Kongresse angeboten werden.

Die für die Betreibung des Konzertsaaes im Kulturpalast nicht benötigten Mitarbeiter der KKG können somit weiterhin zur Veranstaltungsorganisation und -durchführung in den

genannten städtischen Veranstaltungsorten beschäftigt werden. Für größere Kongresse und Fachtagungen stehen die Kapazitäten des Kongreßzentrums „ICC Maritim“ zur Verfügung.

Mit der Bündelung der Kapazitäten und Ressourcen besteht für diese Spielstätten die Möglichkeit, ihre Auslastung zu erhöhen und zusätzliche Deckungsbeiträge zu erwirtschaften. Das Ergebnis sollte sich in langfristig geringeren Zuschüssen der Landeshauptstadt Dresden niederschlagen.

Aufgrund der sich ändernden Aufgabenstruktur der Konzert- und Kongressgesellschaft Dresden mbH ist eine Zusammenlegung oder Verschmelzung mit anderen städtischen Gesellschaften, insbesondere der Messe Dresden GmbH, und die Erzielung verschiedener damit verbundener Synergieeffekte vorstellbar.

Die notwendige Neuausrichtung der KKG mbH sollte dazu genutzt werden, die Veranstaltungs-, Konzert- und Messeaktivitäten der Stadt zu bündeln und die betreffenden Gesellschaften neu aufzustellen.

Mit der aufgezeigten Verfahrensweise besteht die Gelegenheit, die Vermarktung der verschiedenen Veranstaltungsflächen der Stadt zukünftig zentral durch eine Gesellschaft anzubieten. Nach entsprechender Beauftragung durch den Stadtrat kann die Verwaltung bestehende Möglichkeiten vertieft prüfen und zur Entscheidung vorbereiten.

7 Weiteres Verfahren

7.1 Bisherige Beschlüsse: A 0804-SR05-04 und V 0849-FL23-05

Mit dem Stadtratsbeschluss A 0804-SR05-04 vom 25./26.11.2004 wird die Variante 2 der Vorlage V 3231 vom 17.06.2003 favorisiert.

Variante 2 definiert:

- den langfristigen Erhalt des bestehenden Kulturpalastes,
- abschnittsweise Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen mit einer punktuellen akustischen Verbesserung des bestehenden Mehrzwecksaales:
 - in neun Bauabschnitten für insgesamt ca. 24,12 Mio. €,
 - in veranstaltungsarmen Zeiträumen bzw. einer verlängerten Spielpause,
 - ohne Änderungen des bestehenden Raumprogramms und
 - kurzfristige Maßnahmen in Höhe von ca. 1,90 Mio. € für Brandschutz und eine raumakustische Optimierung der Bühne.

Auf dieser Basis wurde zeitnah eine Machbarkeitsstudie (März/Juni 2005) erarbeitet, deren Ergebnisse

- in der Vorlage V0849-FL23-05 vom 12.11.2005 zusammenfassend in den Ausschüssen der Landeshauptstadt dargestellt wurden und
- Grundlage einer VOF Ausschreibung (Vergabeantrag: V1090 vom 05.04.2006) für die Fachlosweise Vergabe von Planungsleistungen zur brandschutztechnischen, anlagentechnischen und raumakustischen Instandsetzung und Ertüchtigung des Festsalles und der Publikumsbereiche (1. BA) sowie
- die sich anschließende Vorplanungsphase (bis 15.11.2006) war.

Die Durchführung der Leistungsphase 2 (Vorplanung) sowie die weiteren brandschutztechnischen Untersuchungen ergaben, dass bereits die Umsetzung des beabsichtigten 1. Bauabschnitts anstelle der in der Machbarkeitsstudie kalkulierten 16 Mio. EUR (Vorlage V0849-FL23-05) Maßnahmen mit einer Investitionssumme von mindestens 27,7 Mio. EUR (ohne Bühnentechnik) erforderlich macht. Insbesondere die schrittweise Umsetzung führt an den Schnittstellen der Abschnittsbildung zu erheblichen, nicht förderfähigen Mehrkosten und baulich-technischen Provisorien, die dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit entgegenstehen.

Somit erfordern die im Planungsverlauf seit 2004 gewonnenen Erkenntnisse zur Bausubstanz, die damit verbundenen Maßnahmen-, Zeit- und Kostendimensionen,

Veränderungen der kulturellen Infrastruktur im gesamstädtischen Zusammenhang und die Konkretisierung der förderrechtlichen Rahmenbedingungen eine Neubewertung der projektpolitischen Rahmenziele und der langfristigen Nutzungsausrichtung des Kulturpalastes (vgl. Abschnitt 1).

7.2 Vergabe von Planungsaufträgen (VOF)

Vergaberechtlich können die Planung und Begleitung der Gesamtmaßnahme gemäß Rechtsgutachten vom 10.03.2008 nicht auf der Basis der durchgeführten Ausschreibung (V1090–März 2006) weitergeführt werden.

Für die Landeshauptstadt ergibt sich mit der vorliegenden Nutzungskonzeption die Notwendigkeit eines erneuten VOF-Ausschreibungsverfahrens mit Fachlosweiser Vergabe der entsprechenden Planungsleistungen (Vergabeantrag geplant: Januar 2009).

Das dafür erforderliche Zeitfenster von ca. neun Monaten ist dem Planungsprozess vorgeschaltet (vgl. Anlage 06) und steht in Abhängigkeit zur maximal verlängerten Nutzungsfreigabe bis 2012 (vgl. Abschnitt 7.3) und zur maximalen Laufzeitverlängerung des SEP-Fördergebietes Neumarkt bis 2017 (vgl. Abschnitt 3.1).

7.3 Bauordnungsrecht

Zur Abstellung einer „akuten Gefährdung“ für die Sicherheit von Personen wurden 2007 „Vorgezogene Baumaßnahmen“ für ca. 3,5 Mio. EUR durchgeführt.

Entsprechend Baugenehmigung vom 26.07.2007 und Ergänzungsgenehmigung vom 22.10.2007 wurde die Nutzung des Gebäudes bis zum 31.07.2009 bauordnungsrechtlich befristet. Der Befristungszeitraum war antragsgegenständlich und berücksichtigte die zügige Durchführung des begonnenen Planungsprozesses.

Für eine Nutzung über diesen Zeitpunkt hinaus ist ein neues bauordnungsrechtliches Genehmigungsverfahren erforderlich.

Gemäß Stellungnahme der Prüferin für baulichen Brandschutz, Frau Heilmann, vom 21.02.2008 wird eine über die bauaufsichtlich genehmigte Nutzung des Kulturpalastes bis Juli 2009 hinausgehende zeitliche Nutzung bis zum Jahr 2012 als grundsätzlich zulässig bestätigt. Derzeit praktizierte organisatorische Sicherheitsmaßnahmen als zulässige Interimslösung gelten weiterhin formal als Abweichung vom aktuellen Versammlungsstättenrecht (vgl. § 67 (1) SächsBO).

Eine dauerhafte, das heißt zeitlich unbegrenzte Genehmigungsfähigkeit des Ersatzes von baulichen oder sicherheitstechnischen Maßnahmen durch organisatorische Maßnahmen ist nach Auffassung der Prüferin nicht gegeben.

Daher ist eine über den Juli 2009 hinausgehende Nutzung bei Beibehaltung bzw. im Einzelfall auch bei Erweiterung der derzeit praktizierten organisatorischen Maßnahmen im Kulturpalast nur im Rahmen einer Interimslösung, das heißt einer generellen zeitlichen Begrenzung, bauordnungsrechtlich zulässig.

7.4 Technische Erschließung und Verkehrsanbindung

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung der Neumarkt-Quartiere (QVI, QVII und QVIII) nördlich und östlich des Kulturpalastes werden derzeit im Auftrag der Landeshauptstadt Veränderungen der verkehrlichen Infrastruktur und der technischen Erschließung geplant und vorbereitet.

Die technische Erschließung im Lichtraumprofil der geplanten öffentlichen Straßenzüge (Schloßstraße und Rosmariengasse) berücksichtigen nach derzeitigem Abstimmungsstand alle bestehenden Hausanschlüsse des Kulturpalastes.

Ein technischer und wirtschaftlicher Klärungsbedarf ergibt sich für die ggf. erforderliche Kappung der Hauptentwässerungsleitung des Gebäudes in Richtung Schloßstraße und den damit verbundenen Neuanschluss an den geplanten Hauptsammler in der Rosmariengasse (in gleicher Höhenlage). Im Kellergeschoss des Kulturpalastes befinden sich neben objekt- und nutzungsspezifischen Technikzentralen übergeordnete

Fremdnutzungen der DREWAG zur zentralen, überörtlichen Energieversorgung (ELT, Kälte) einschließlich der geplanten Trassenführungen im Wannengeschoss.

Die Anlieferung von Bühnen- und Technikbereichen erfolgt auf der Nordseite des Kulturpalastes. Im Zusammenhang mit dem Nutzungsziel Konzertsaal Philharmonie kann von einer erheblichen Reduzierung der Anlieferkapazität und-frequenz gegenüber der Bestandsnutzung ausgegangen werden.

Der bestehende „Tiefhof“ bleibt in seinem Lichtraumprofil erhalten. Die bestehende Konstruktion wird erneuert und mit einem befahrbaren Raumabschluss (SLW 60) auf Straßenniveau gedeckelt. Das Lichtraumprofil der künftigen Rosmariengasse sieht eine Fläche von ca. 8.10 m vor Gebäudekante des Kulturpalastes für die Anlieferfunktionen vor. Eine Bewertung der Immissionsbelastung aufgrund von Anliefervorgängen erfolgt mit Konkretisierung der Anlieferkapazität im Planungsprozess.

7.5 Stellplätze (vgl. Anlage 11)

Nach § 49 (1) SächsBO ist bei Änderungen und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen der Mehrbedarf notwendiger Stellplätze gegenüber dem bisherigen Vorhaben / der bisherigen Nutzung nachzuweisen.

Für die geplanten Maßnahmen am Kulturpalast ist von einer Änderung der baulichen Anlage auszugehen. Im notwendigen Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis des Mehrbedarfs gegenüber der Nutzung bis zur Änderung zu führen.

Die günstige Anbindung an den ÖPNV ermöglicht eine Reduzierung der Stellplatzzahl um 30 % (gemäß Richtzahltabelle).

Bei der Abschätzung des Stellplatzbedarfs im gegenwärtigen Planungsstand wird

- auf eine Abminderung um weitere 45 % mit Nachweis eines Kulturtickets in allen Veranstaltungen gemäß 49.1.5.1 VwVSächsBO und
- der Ansatz einer Doppelnutzung durch Bibliothek und Bühnen gemäß 49.1.4 VwVSächsBO

verzichtet. Beide Abminderungsfaktoren setzen eine rechtlich verbindliche Sicherung voraus.

Im Ergebnis stellt sich die erste Abschätzung des Stellplatzbedarfs wie folgt dar:

- PKW: Mehrbedarf von 46 notwendigen Stellplätzen
- Fahrräder: Mehrbedarf von 152 notwendigen Stellplätzen

Der Nachweis der notwendigen PKW-Stellplätze kann im Rahmen einer Dienstbarkeit/Baulast in der Tiefgarage Altmarkt nachgewiesen werden. Anfallende Kosten sind mit dem Parkhausbetreiber (Q-Park) zu verhandeln. Der Kulturpalast wird mit einem Verbindungstunnel direkt und trockenen Fußes an die Tiefgarage Altmarkt angebunden.

Der Nachweis der notwendigen Fahrrad-Stellplätze erfolgt auf der Freifläche (unter dem Baumdach) entlang der Schloßstraße.

7.6 Weiterer Entscheidungsprozess (vgl. Anlage 12)

Mit Beschluss der vorliegenden Nutzungskonzeption sind die projektpolitischen Rahmenziele und die vorläufige Projektdefinition bestimmt. Kostenrahmen und Risikokontingent dienen als Grundlage für die Entscheidung über die „Bedarfsplanung“ sowie

- die grundsätzlichen Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen der Landeshauptstadt (vorliegende Nutzungskonzeption).

Mit der klaren Baukonzeption, dem vollständigen Raumprogramm und der Bestimmung der zweckmäßigsten Lösung als wichtigste Ergebnisse der „Vorplanung“ (Leistungsphase 2 gemäß HOAI) werden

- die grundsätzlichen Entscheidungen zur Finanzierung und zum Umfang der Baumaßnahme konkretisiert und eine budgetbasierte Kostenvorgabe festgelegt (Vorlage im Stadtrat geplant: August 2009).

Mit dem endgültigen, durchgearbeiteten und systematisch gegliederten Projekt und der Festlegung des vollständigen Ausstattungsprogramms als wichtigste Ergebnisse der „Entwurfsplanung“ (Leistungsphase 3 gemäß HOAI) wird

- die grundsätzliche Durchführungsentscheidung ermöglicht. Die objektkonkreten Ergebnisse dieser Planungsphase sind Grundlage der baufachlichen Prüfung durch die OFD-Chemnitz und der verbindlichen Entscheidung über die Förderfähigkeit der Einzelmaßnahmen und die Höhe des Kostenerstattungsbetrages (Vorlage im Stadtrat: geplant: Mai 2010).

Im Rahmen dieser schrittweise Konkretisierung objektkonkreter Beurteilungsunterlagen erfolgt die Abstimmung, Notwendigkeitsprüfung und der Beschluss zur generellen Durchführung des Projektes in den obersten Entscheidungsgremien der Landeshauptstadt (Verwaltungsvorstand, Ausschüsse und Stadtrat).

Entscheidungsprozess / Kostenplanungsstufen

HOAI Leistungsphasen	DIN 276 Ausgabe 2006	Entscheidungsprozess Stadtrat
LP 1 Grundlagen	Kostenrahmen Bedarfsplanung	Entscheidung über die Bedarfsplanung und grundsätzliche Wirtschaftlichkeits- und Finanzierungsüberlegungen der Landeshauptstadt Dresden
LP 2 Vorplanung	Kostenschätzung Vorplanung	Grundsätzliche Entscheidung zur Finanzierung und zum Umfang der Baumaßnahme, Festlegung einer Kostenvorgabe
LP 3 Entwurfsplanung	Kostenberechnung Entwurfplanung	Grundsätzliche Durchführungsentscheidung der Landeshauptstadt, baufachliche Prüfung durch OFD Chemnitz (Entscheidung über die Förderfähigkeit)
LP 4 Genehmigungsplanung		
LP 5 Ausführungsplanung		
LP 6 Vorbereitung der Vergabe		
LP 7 Mitwirkung an der Vergabe		
LP 8 Objektüberwachung		
LP 9 Objektbetreuung und Dokumentation		
Kostenkontrolle und Kostensteuerung	Kostenanschlag Ausführungsvorbereitung	
	Kostenfeststellung Ermittlung der endgültigen Kosten	