

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- V A 11 -

Berlin, den 30. November 2022
Telefon 9(0)139 - 3277
clara.winkelbauer@senstadt.berlin.de

An die
Vorsitzende des Hauptausschusses
über
den Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin
über
Senatskanzlei - G Sen -

0588 G

Baustellenrundfahrt am 28. September 2022
Komische Oper

Anlage: Präsentation Baurundfahrt

25. Sitzung des Hauptausschusses am 12. Oktober 2022
Besprechung gemäß § 21 Abs. 3 GO Abghs, rote Nr. 0588

Kapitel 1250 – Hochbau –
Titel 70105 – Komische Oper, Sanierung und Grundinstandsetzung –

Ansatz 2021:	0,00 €
Ansatz 2022:	0,00 €
Ansatz 2023:	0,00 €
Ist 2021:	0,00 €
Verfügungsbeschränkungen:	0,00 €
Aktuelles Ist (Stand: 18.10.2022):	0,00 €
Geschätzte Gesamtkosten (ungeprüfte VPU):	437.400.000,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2021:	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2022:	0,00 €
Verpflichtungsermächtigungen 2023:	0,00 €

Der Hauptausschuss hat in seiner oben bezeichneten Sitzung Folgendes beschlossen:

„Hat die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen folgende Fragen eingereicht:

1. Welche Gründe bestehen für die Kostensteigerungen bei der Sanierung der Komischen Oper?

2. Welche konkreten Einzelpunkte/-maßnahmen verbergen sich hinter den Kostensteigerungen aufgrund „Projektkonkretisierung“?
3. Welchen Einfluss hat der ausgewählte Architektenentwurf auf die dargestellte Kostenentwicklung bei der Komischen Oper?
4. Sind im Rahmen der Projektkonkretisierung bzw. der Erstellung der VPU Änderungen am Bedarfsprogramm vorgenommen worden?
5. Wie sieht der aktuelle Zeitplan zur Sanierung der Komischen Oper aus?“

„Hat die AfD-Fraktion folgende Fragen eingereicht:

1. Welche Vorkehrungen hat der Senat getroffen (generell und projektbezogen), um drastische Kostensteigerungen, wie sie bei der Sanierung der Deutschen Staatsoper aufgetreten sind, zukünftig zu vermeiden?
2. Mit welchen Maximalkosten rechnet der Senat für ein pessimistisches Szenario (Worst-Case-Kalkulation)?
3. Kann die „Komische Oper“ auch ohne Sanierung noch weiter betrieben werden? Wenn ja, wie lange? Wenn nein, warum nicht?
4. Mit welcher zeitlichen Verzögerung und mit welchen Kosten wäre für einen neuen Wettbewerb zu rechnen, welcher einen Kostendeckel beinhaltet (Design-to-Cost)?“

Beschlussentwurf:

Der Hauptausschuss nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Hierzu wird berichtet:

Fragen Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

1. Welche Gründe bestehen für die Kostensteigerungen bei der Sanierung der Komischen Oper?

Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass die erste Kostenermittlung zum Bedarfsprogramm auf Basis einer Einpassplanung erstellt wurde, die ohne Einbindung bzw. vertiefte Planung eines Planungsteams lediglich die Bedarfsflächen und die Raum- und Funktionsbeziehungen abbildete. Die Ergebnisse der Vorplanungsphase hingegen bauen darauf auf, welche planerischen Konsequenzen mit der konkreten Umsetzung des einstimmig prämierten Wettbewerbsentwurfs von kadawittfeldarchitektur einhergehen und was dies für Kosten und Termine bedeutet.

Für die Kostenentwicklung sind gleich mehrere Aspekte verantwortlich:

Im Rahmen der Erstellung der Vorplanungsunterlagen (VPU) wurde festgestellt, dass Annahmen dem Bedarfsprogramm (BP) revidiert / angepasst werden mussten (siehe unten Frage 2). Aus dieser sogenannten Planungskonkretisierung resultieren rund 94,3 Mio. Euro Schätzkosten. Weitere 116,1 Mio. Euro sind auf die Steigerung des sogenannten Baupreiskostenindex zurückzuführen, das heißt

die Steigerung der Baukosten. Allein vom Zeitpunkt der Genehmigung des BP bis zur Erstellung der VPU - 1. Quartal 2018 bis 2. Quartal 2022- sind die Baukosten gemäß Erhebung des Statistischen Bundesamtes durchschnittlich um 38,62 % gestiegen. Präventiv wurden darüber hinaus 52,6 Mio. Euro für Positionen aus den Bereichen „Unvorhergesehenes und Risiken“ einkalkuliert. Auf 34,7 Mio. Euro belaufen sich sogenannte Migrationskosten, die anfallen, um während der Bauphase den Spielbetrieb der Komischen Oper (KOB) im Interim zu sichern. U.a. ist in dieser Kostenposition die Ersatzspielstätte im Schillertheater mitinbegriffen.

2. Welche konkreten Einzelpunkte/-maßnahmen verbergen sich hinter den Kostensteigerungen aufgrund „Projektkonkretisierung“?

Im Rahmen der rund 15-monatigen Vorentwurfsplanungsphase zur Erstellung der VPU wurde festgestellt, dass sich baukonstruktive Annahmen im Bedarfsprogramm als teilweise nicht umsetzbar erwiesen bzw. die Umsetzung teilweise wesentlich aufwändiger sein wird als angenommen. So werden zum Beispiel die Arbeiten im Untergeschoß mit umfangreichen Unterfangungen, statischen Ertüchtigungen und einer Tieferlegung der Bodenplatten einhergehen. Die Baugrube des Neubaus wird in sogenannter Trogbauweise zu errichten sein, und anstelle des im Bedarfsprogramm vorgesehenen Sanierungskonzepts für die Bestandsfassade wird eine vollständige Erneuerung, energetische Ertüchtigung und Rekonstruktion nötig sein.

3. Welchen Einfluss hat der ausgewählte Architektenentwurf auf die dargestellte Kostenentwicklung bei der Komischen Oper?

Grundlage des geprüften Bedarfsprogramms (Kostenstand 1. Quartal 2018) waren die Bedarfsanforderungen der für Kultur zuständigen Senatsverwaltung für Kultur und Europa in enger Abstimmung mit der Nutzerin, der Komischen Oper Berlin, an ein zukunftsfähiges Opernhaus in Verbindung mit einer Einpassplanung. Der Kostenschätzung der nun zur Prüfung eingereichten VPU liegt die Frage zugrunde, welche planerischen Konsequenzen mit der Umsetzung des einstimmig prämierten Wettbewerbsentwurfs von kadawittfeldarchitektur einhergehen und was dies für Kosten und Termine bedeutet. Der in 2020 ausgewählte Siegerentwurf ist nach Einschätzung der Fachjury das beste Konzept für die zur Umsetzung vorgegebenen Bedarfsanforderungen.

4. Sind im Rahmen der Projektkonkretisierung bzw. der Erstellung der VPU Änderungen am Bedarfsprogramm vorgenommen worden?

Die mit dem Bedarfsprogramm zur Umsetzung vorgegebenen Bedarfsanforderungen konnten im Zuge der Vorplanungsphase innerhalb des prämierten Wettbewerbskonzeptes nahezu unverändert berücksichtigt und umgesetzt werden. Dafür wurden die Vorgaben des Bedarfsprogramms in Abstimmung mit der Bedarfsträgerin, der Senatsverwaltung für Kultur und Europa und der Nutzerin, der Komischen Oper Berlin hinsichtlich der betrieblichen Erfordernisse konkretisiert und planerisch beurteilt, umgesetzt und optimiert.

Im Rahmen dieser Projektkonkretisierung wurden alle mit dem Bedarfsprogramm im Jahr 2018 formulierten Bedarfe in enger Abstimmung zwischen der Senatsverwaltung für Kultur und Europa, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, dem Planungsteam und der Komischen Oper Berlin überprüft und nach Möglichkeit optimiert.

Im Ergebnis des Konkretisierungsprozesses war gegenüber den Flächen-Vorgaben des Bedarfsprogramms eine Flächenoptimierung, d.h. Flächenreduzierung um insgesamt rund 770 m² Nutzfläche möglich, die trotz Umsetzung und Beibehaltung der funktionalen Anforderungen eingespart werden konnten.

Inhaltliche Änderungen gegenüber dem Bedarfsprogramm haben sich lediglich aus der im Bedarfsprogramm nicht vorgesehenen Anforderung zur Schrägstellung der Seitenbühnen ergeben. Der Vorplanungsprozess hat gezeigt, dass zur Ermöglichung schneller szenischer Umbauten und zur Erleichterung des Bühneneinrichtungsbetriebes die Möglichkeit zur Schrägstellung der Seitenbühnen, parallel zur Schrägstellung der Hauptbühne, für die Umsetzung zeitgemäßer Opernaufführungen, Konzerte und Veranstaltungen unabdingbar ist, sodass diese entsprechend bei der Erstellung der VPU berücksichtigt wurde.

5. Wie sieht der aktuelle Zeitplan zur Sanierung der Komischen Oper aus?

Aktuell findet die Prüfung der VPU statt. Dieser Prozess wird mindestens drei Monate in Anspruch nehmen. Der Auszug der KOB ist für den Sommer 2023 geplant. Erst dann können die sogenannten bauvorbereitenden Maßnahmen beginnen, in deren Rahmen durch umfangreiche Rückbaumaßnahmen die Gebäudesubstanz freigelegt wird, um hieraus vertiefte Erkenntnisse und weitere Planungssicherheit für die anschließende Entwurfs- und Ausführungsplanung zu gewinnen. Parallel wird mit der Freimachung des Baufelds begonnen. Der nächste Meilenstein wird die Einreichung der Bauplanungsunterlagen sein.

Fragen AfD-Fraktion

1. Welche Vorkehrungen hat der Senat getroffen (generell und projektbezogen), um drastische Kostensteigerungen, wie sie bei der Sanierung der Deutschen Staatsoper aufgetreten sind, zukünftig zu vermeiden?

Eine wichtige Vorkehrung ist eine angemessene Risikoeinschätzung. Teil der zur Prüfung eingereichten Vorplanungsunterlagen (VPU) sind die Positionen „Unvorhergesehenes und Risiken“ in Höhe von 52,6 Mio. Euro.

Nach dem für Juli 2023 terminierten Auszug der KOB können die sogenannten bauvorbereitenden Maßnahmen beginnen. Im Rahmen derer werden umfangreiche Rückbaumaßnahmen durchgeführt, um hieraus vertiefte Erkenntnisse und weitere Planungssicherheit für die anschließende Entwurfs- und Ausführungsplanung zu gewinnen.

Die Erkenntnisse aus den Bestandsuntersuchungen und bauvorbereitenden Maßnahmen werden in die Erstellung der Bauplanungsunterlagen (BPU) einfließen. Diese stellen eine Vertiefung der in den VPU zusammengefassten Vorentwurfsplanung dar und ermöglichen eine Konkretisierung der Kostenberechnung.

Wichtig sind darüber hinaus sämtliche Maßnahmen, die helfen, Prozesse zu optimieren bzw. so zu organisieren, dass Zeitverluste und Kostenzuwächse vermieden werden können. So wird aktuell geprüft, ob die Möglichkeit besteht, die bauvorbereitenden Maßnahmen (vertiefte Bestandserkundung

nach Auszug der KOB, Erschließung und Freimachung des Grundstücks, Teilabbruch inkl. Schadstoffrückbau) als in sich geschlossenes Teilprojekt aus dem Gesamtpaket der BPU herauszulösen. Zielsetzung ist, mit einer soliden Untersuchung des Bestands die Voraussetzung für valide BPU zu schaffen.

2. Mit welchen Maximalkosten rechnet der Senat für ein pessimistisches Szenario (Worst-Case-Kalkulation)?

Diese Antwort lässt sich aus den o.g. Gründen (siehe Antwort zu Frage 1) aktuell nicht beantworten. Im Kontext der Vorlage der BPU, die eine weitere Vertiefung des in den VPU zusammengefassten Planungsstands darstellen, wird eine weiter vertiefte Kostenermittlung möglich sein. Die Gesamtkostenentwicklung hängt zudem maßgeblich von der zukünftig Markt- und Baupreisentwicklung ab.

3. Kann die „Komische Oper“ auch ohne Sanierung noch weiter betrieben werden? Wenn ja, wie lange? Wenn nein, warum nicht?

Aufgrund der Instandsetzungsrückstände war der Brandschutz in der Vergangenheit nicht mehr sichergestellt. Um den Opernbetrieb bis zur Gesamtsanierung weiter zu ermöglichen, wurden bereits diverse Maßnahmen umgesetzt.

Diese vorübergehenden Maßnahmen sind auf einen Musiktheaterbetrieb bis Ende der Saison 2022/2023 ausgelegt. Darüber hinaus ist ein Weiterbetrieb der Komischen Oper Berlin im Sinne der Umsetzung von Musiktheaterproduktionen nicht möglich, da die Voraussetzungen zur Umsetzung dieser auf dem notwendigen Niveau über die Spielzeit 2022/2023 hinaus nicht mehr gewährleistet werden können. Schon heute sind beispielsweise der Ausfall der Inspizientenanlage, Wasserrohrbrüche und Kabelbrände immer wieder an der Tagesordnung. Zudem musste im Saal ein Netz angebracht werden, um Zuschauende vor herunterfallendem Deckenputz zu schützen.

Die Notwendigkeit einer Sanierung ergibt sich im Wesentlichen aus nachfolgenden Gründen: Die Sicherstellung des baulichen Brandschutzes, die Bereinigung von Altlasten und Schadstoffen, die Behebung von Abnutzungs- und Verschleißerscheinungen, die Modernisierung von Bühnentechnik und technischen bzw. elektrotechnischen Anlagen sowie der Gebäudehülle und die Abdichtung der Sohle.

4. Mit welcher zeitlichen Verzögerung und mit welchen Kosten wäre für einen neuen Wettbewerb zu rechnen, welcher einen Kostendeckel beinhaltet (Design-to-Cost)?

Die mögliche Dauer und die Kosten eines erneuten Wettbewerbsverfahrens hängen maßgeblich von der Verfahrensart und von Inhalt und Umfang der Wettbewerbsaufgabe ab und lassen sich entsprechend nicht pauschal benennen. Erfahrungsgemäß ist allein für die Initiierung eines Wettbewerbs, die Durchführung, Findung des Siegerentwurfs und Beauftragung mit über einem Jahr zu rechnen. Im Anschluss müssten neue VPU erstellt werden.

Im Falle der Revidierung des bereits vorliegenden Siegerentwurfs sind zudem die monetären Konsequenzen zu betrachten, die sich aus der Auflösung bereits bestehender Vertragsbeziehungen und der Verlängerung der Projektzeit - unter Beachtung der Baupreisindexentwicklung - ergeben würden.

In Vertretung

Christian Gaebler

Herzlich Willkommen



©kadawittfeldarchitektur



Was Sie gleich sehen werden....



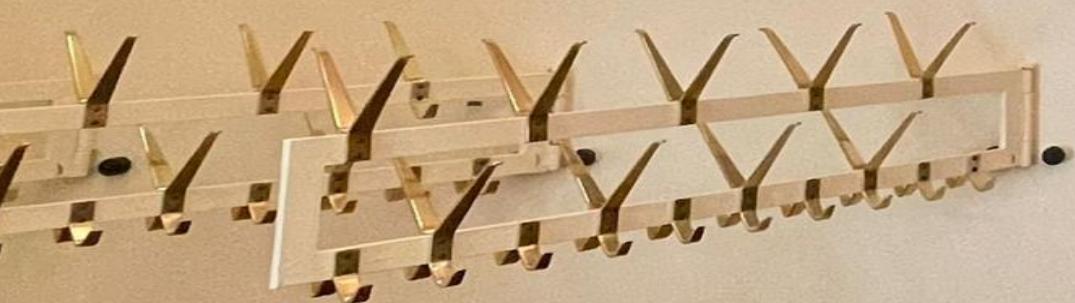




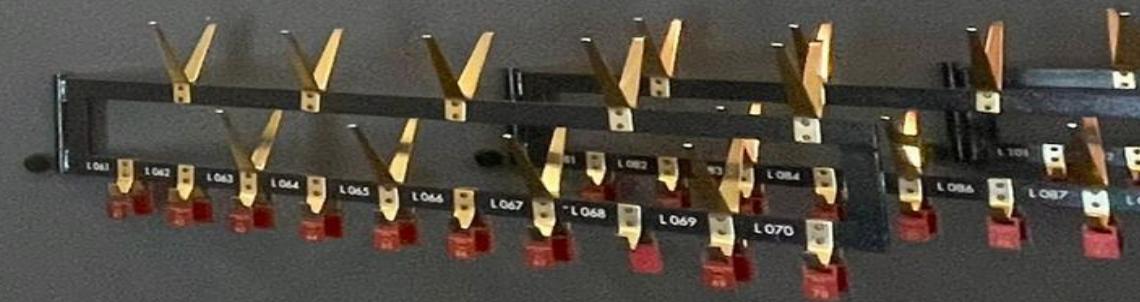






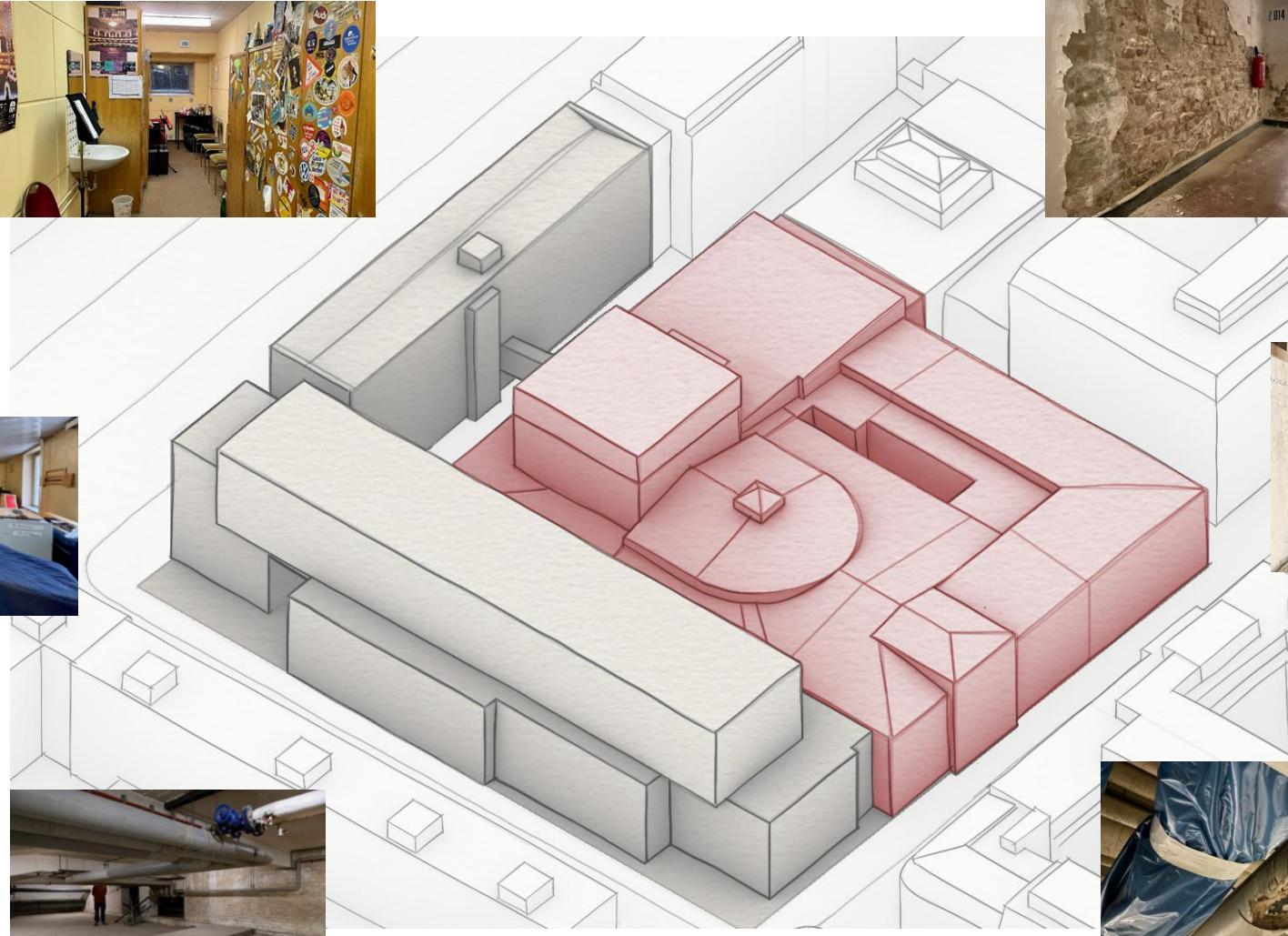
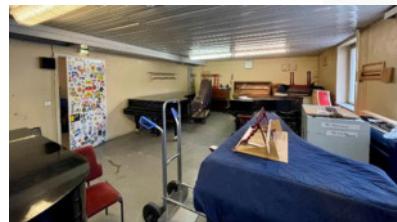


001–150





Was Sie gleich nicht sehen werden...



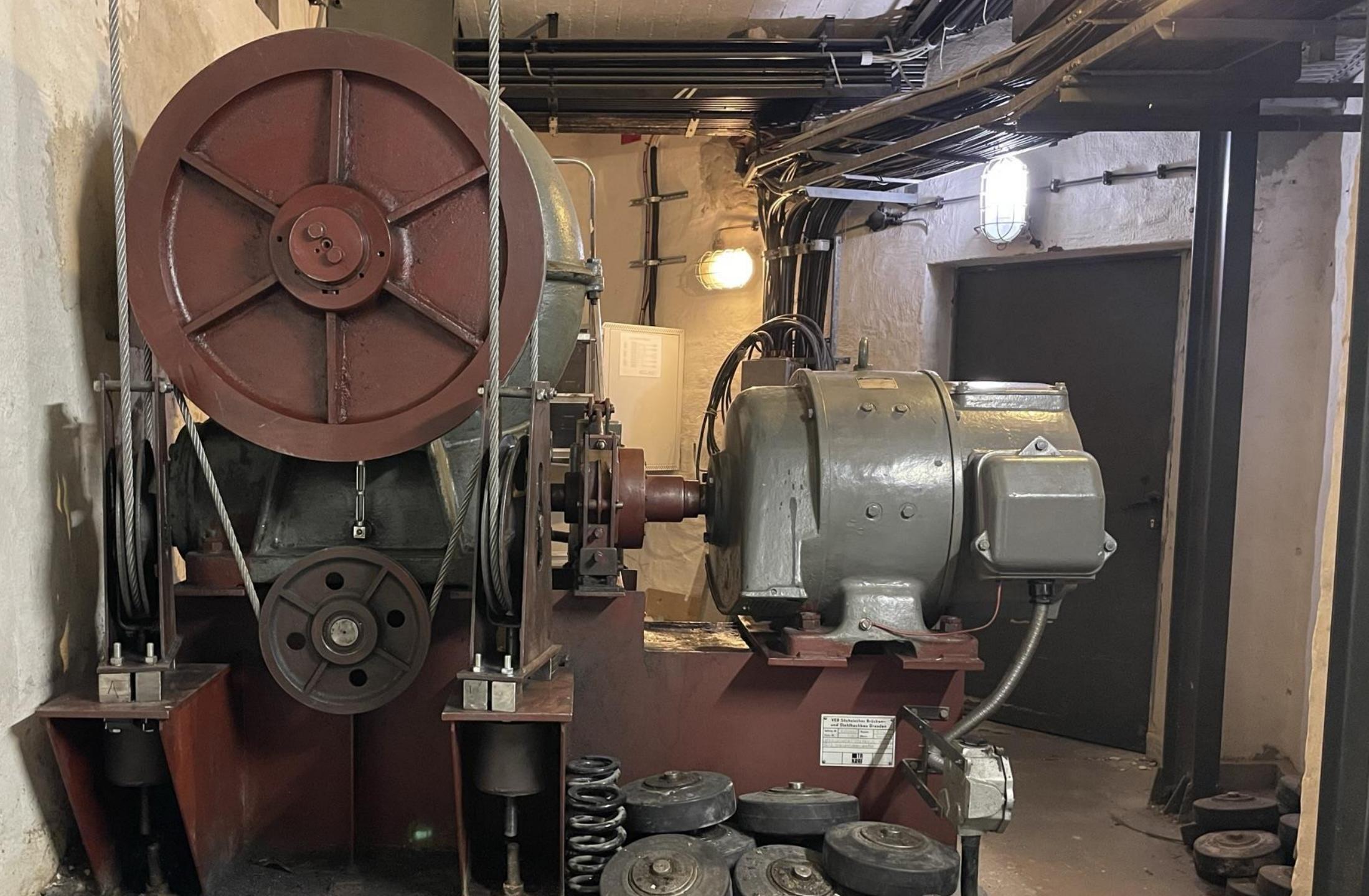
L 014



sel 27.3.47

140 3004 SE
52.04

05 Schwedt d. A. Pfalz
16











Bis später!



©kadawittfeldarchitektur



Willkommen zurück!

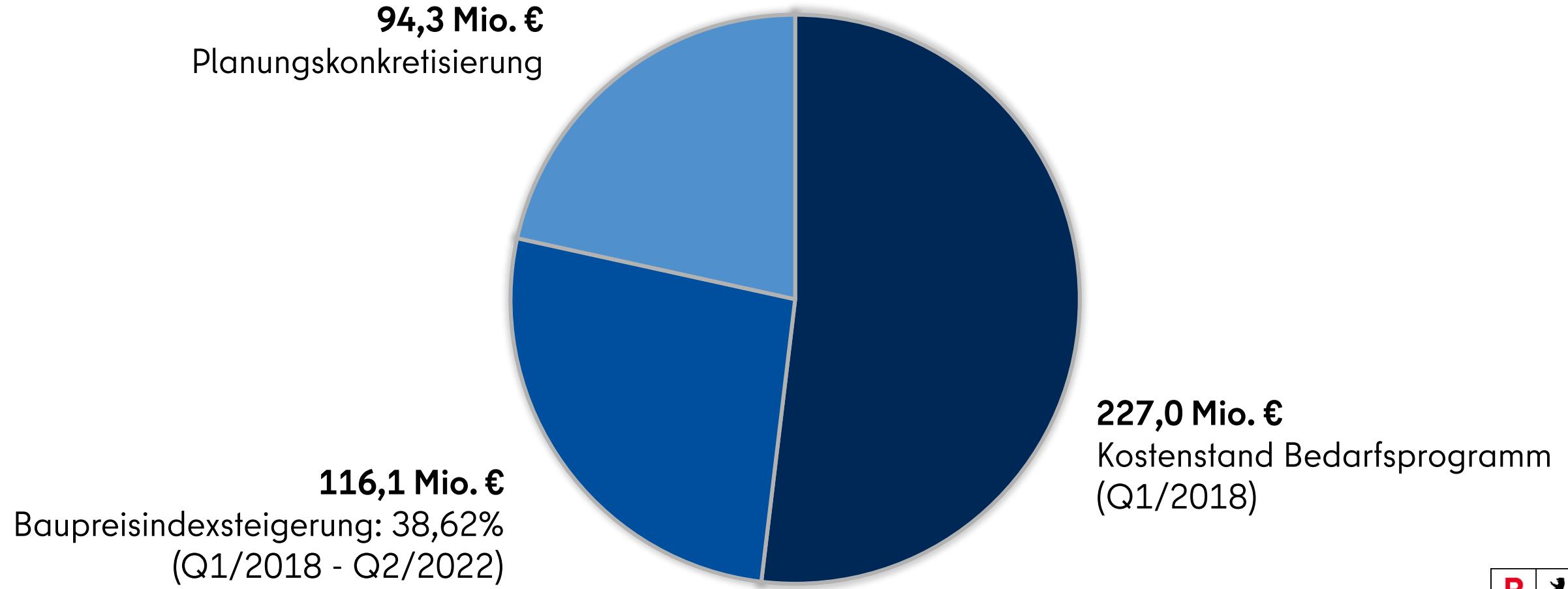


©kadawittfeldarchitektur

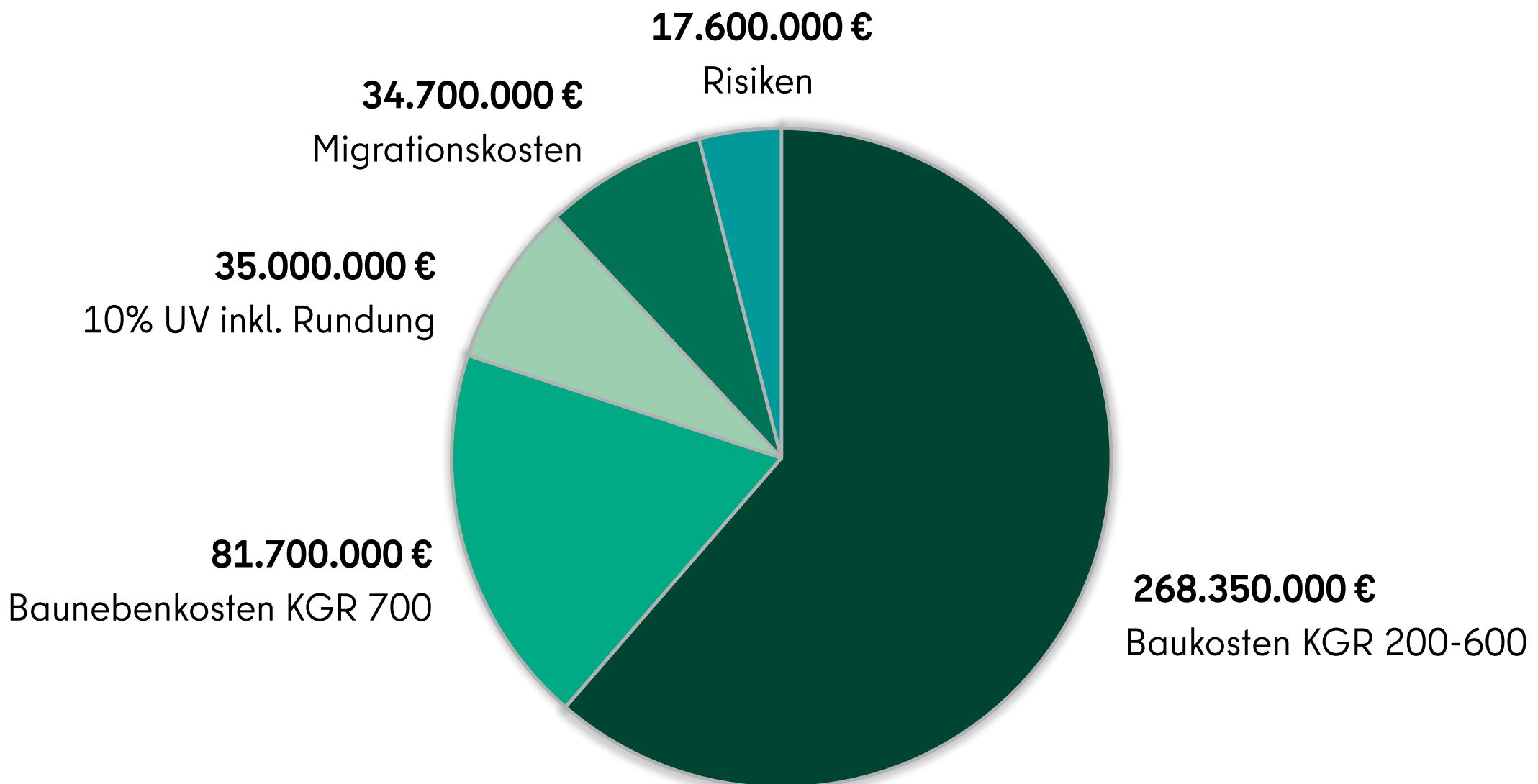


Kostenschätzung VPU:

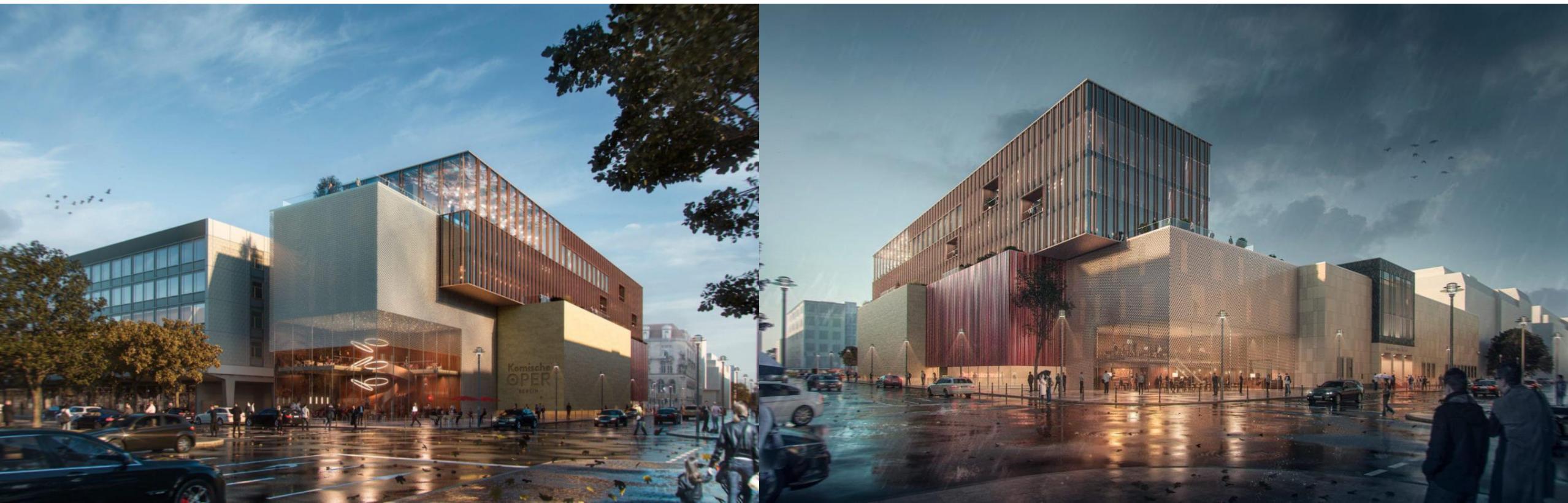
Stand Q2/2022 (derzeit in Prüfung): 437,4 Mio. €



Gesamtkostenaufteilung der eingereichten VPU



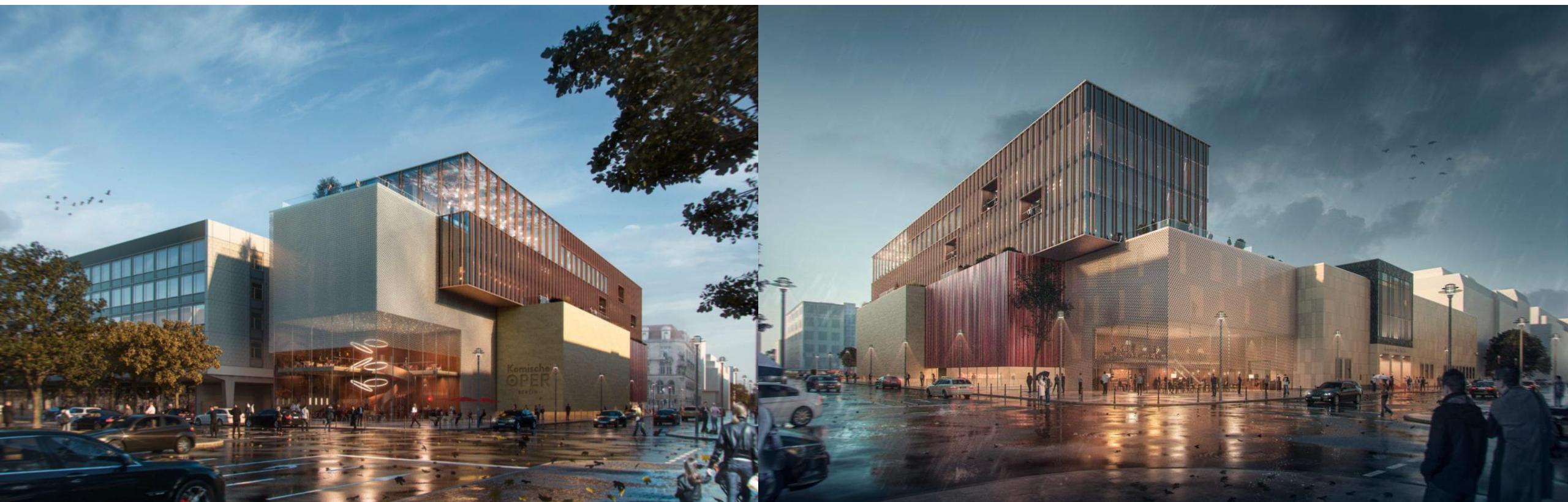
Ihre Fragen bitte!



©kadawittfeldarchitektur



Danke für Ihr Interesse und auf Wiedersehen



©kadawittfeldarchitektur

