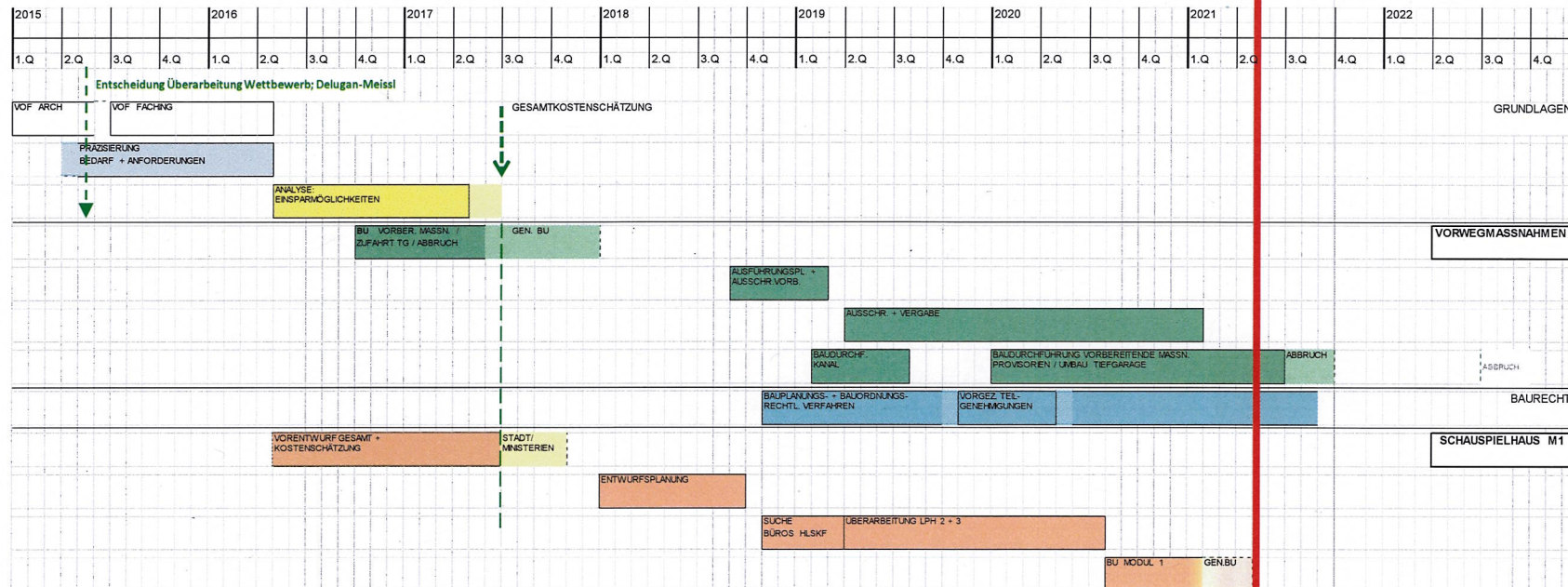


# Übersicht Gesamtprojekt

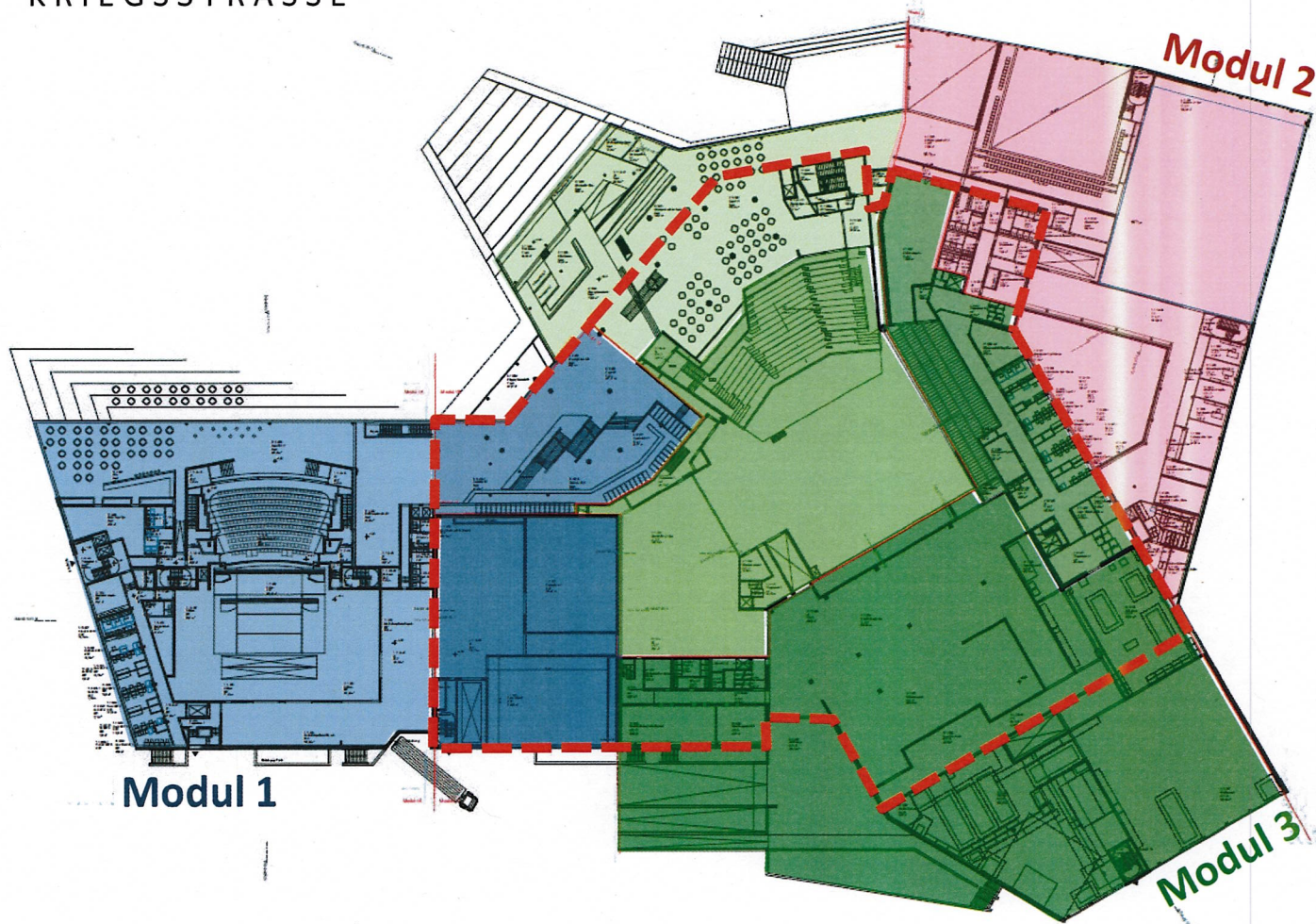
GR 18. Mai 2021



# Darstellung der Module

KRIEGSSTRASSE

ETTLINGER STRASSE



Modul 2

Modul 1

Modul 3

--- Bestand

MEIDINGERSTRASSE

BAUMEISTERSTRASSE

# Kostenentwicklung Auszug aus Präsentation Verwaltungsrat 17. Juli 2020

## 4. Kosten Gesamtmaßnahme

### 4.3 Gesamtbaukosten – VR Juli 2020, Leistungsphase 2 – Änderungen

	VR 5/2017	VR 10/2017	VR 7/2020	
Vorwegmaßnahme	11 Mio. €		16 Mio. €	Fortschreibung der Vorwegmaßnahme und Wiederholung der Planung der Module 1-3
Modul 1	63 - 73 Mio. €		99 Mio. €	
Modul 2	33 - 38 Mio. €		41 Mio. €	
Modul 3	93 - 108 Mio. €		120 Mio. €	
<b>GBK</b>	<b>200 - 230 Mio. €</b>	<b>225 Mio. €*</b>	<b>276 Mio. €**</b>	
	LpH 1-2 Baupreisindex 1. Quartal 2017 BNK 22%	LpH 1-2 Baupreisindex 1. Quartal 2017 BNK 28%	LpH 2 Baupreisindex 1. Quartal 2017 BNK 32%	

\* 225 Mio. € = Mittelwert aus 200 - 230 Mio. € = 215 Mio. € + 10,5 Mio. € BNK (Anpassung 22 - 28%)

\*\* 276 Mio. € = 225 Mio. € + 44 Mio. € Mehrkosten Bau + 7 Mio. € BNK (Anpassung 28 - 32%) => Kostensteigerung 51 Mio. €

# Kostenentwicklung Auszug aus Präsentation Verwaltungsrat 17. Juli 2020

## 4. Kosten Gesamtmaßnahme

### 4.4 Gesamtbaukosten – VR Juli 2020, Leistungsphase 2 – Baupreis Stand heute

	VR 5/2017	VR 10/2017	VR 7/2020	VR 7/2020
Vorwegmaßnahme	11 Mio. €		16 Mio. €	18 Mio. €
Modul 1	63 - 73 Mio. €		99 Mio. €	111 Mio. €
Modul 2	33 - 38 Mio. €		41 Mio. €	46 Mio. €
Modul 3	93 - 108 Mio. €		120 Mio. €	136 Mio. €
<b>GBK</b>	<b>200 - 230 Mio. €</b>	<b>225 Mio. €*</b>	<b>276 Mio. €**</b>	<b>311 Mio. €***</b>

LpH 1-2  
Baupreisindex  
1. Quartal 2017  
BNK 22%

LpH 1-2  
Baupreisindex  
1. Quartal 2017  
BNK 28%

LpH 2  
Baupreisindex  
1. Quartal 2017  
BNK 32%

LpH 2  
Baupreisindex  
1. Quartal 2020  
BNK 32%

→ **aktuelle  
Planung**  
→ **aktuelle  
BNK**

→ **aktuelle Planung**  
→ **aktuelle BNK**  
→ **aktueller  
Baupreisindex 2020**

\* 225 Mio. € = Mittelwert aus 200 - 230 Mio. € = 215 Mio. € + 10,5 Mio. € BNK (Anpassung 22 - 28%)

\*\* 276 Mio. € = 225 Mio. € + 44 Mio. € Mehrkosten Bau + 7 Mio. € BNK (Anpassung 28 - 32%) => Kostensteigerung 51 Mio. €

\*\*\* 311 Mio. € = 276 Mio. € + 35 Mio. € Baupreissteigerungen 2017 - 2020

ergänzt 16.04.2021

# Kostenentwicklung Auszug aus Präsentation Verwaltungsrat 17. Juli 2020

## 4. Kosten Gesamtmaßnahme

### 4.5 Gesamtbaukosten – VR Juli 2020, Leistungsphase 2 – Risikovorsorge

Bauabschnitte/Module	GBK		GBK inkl. Risikoaufschlag
Kostenrahmen VR Mai 2017, LP 1-2, vor Wiederholung LP 2 Baupreisindex 1. Quartal 2017, Risikoaufschlag 26,5%	200	bis	253 Mio. €
Kostenrahmen VR Juli 2020, nach Wiederholung LP 2, Baupreisindex 1. Quartal 2017, Risikoaufschlag 25%	276	bis	345 Mio. €
<b>Kostenrahmen VR Juli 2020, nach Wiederholung LP 2, Baupreisindex 1. Quartal 2020, Risikoaufschlag 25%</b>	<b>311</b>	<b>bis</b>	<b>389 Mio. €</b>

Vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus der Wiederholung und Fortschreibung der Planung ist weiterhin eine Risikovorsorge von mind. 25% erforderlich.

# Kostenentwicklung

Auszug aus Präsentation Verwaltungsrat 17. Juli 2020

## 4. Kosten Gesamtmaßnahme

### 4.6 Gesamtbaukosten – VR Juli 2020, Leistungsphase 2 – Zeit (Baupreisindex)

Bauabschnitte/Module	GBK		GBK inkl. Risikoaufschlag 25%
Kostenrahmen Stand 1. Quartal 2017	276	bis	345 Mio. €
<b>Kostenrahmen Stand 1. Quartal 2020</b>	<b>311</b>	<b>bis</b>	<b>389 Mio. €</b>
<b>Kostenrahmen indiziert* Bauzeit 10 Jahre**</b>	<b>399</b>	<b>bis</b>	<b>498 Mio. €</b>
Kostenrahmen indiziert* Bauzeit 12 Jahre**	407	bis	508 Mio. € ***

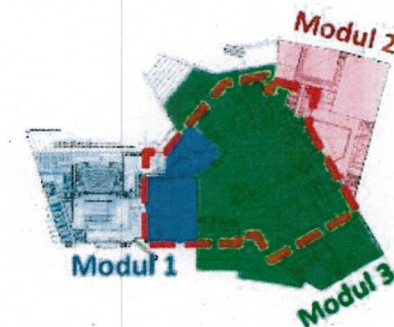
\* Angenommene Indizierung von 4% bis Ende 2023 und 3% ab Anfang 2024

\*\* Angenommener Baubeginn ab Mitte 2022

\*\*\* aktualisiert 16.04.2021

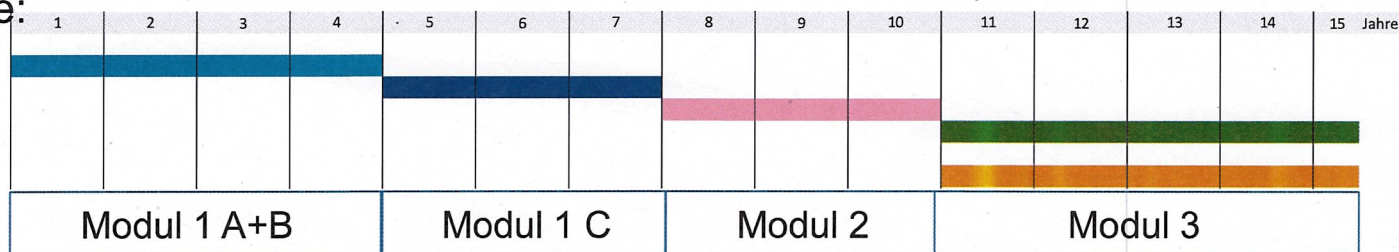
# Staatstheater – Info an die gemeinderätlichen Mitglieder des Verwaltungsrats


Szenarien zur Optimierung der Gesamtbauzeit:  
Ziel 10 – 12 Jahre Bauzeit



Ausgangslage:

IST  
14 Jahre + X

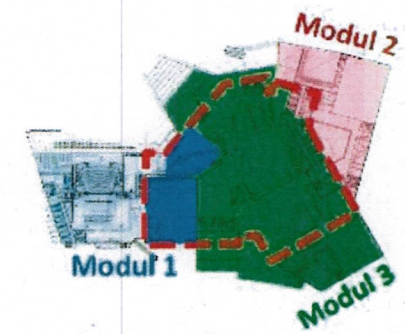


 Auslagerung Spielbetrieb Großes Haus

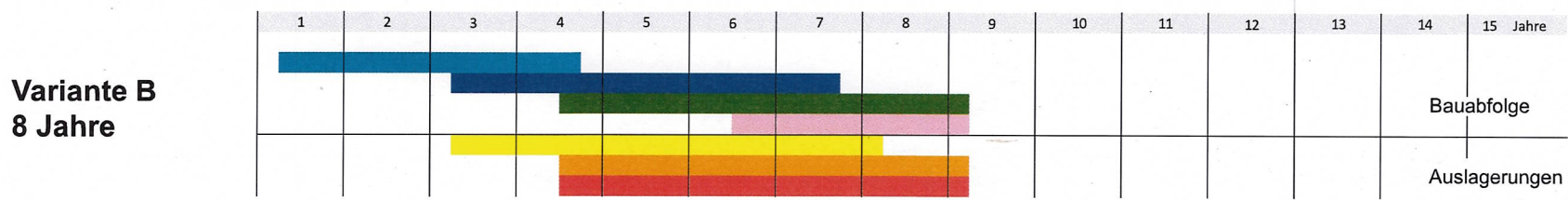
Workshop Ergebnis: 4 Varianten, davon 2 weiterverfolgt

# Staatstheater – Info an die gemeinderätlichen Mitglieder des Verwaltungsrats

Szenarien zur Optimierung der Gesamtbauzeit



Variante B und Variante D.2



- Auslagerung Spielbetrieb Kleines Haus
- Auslagerung Spielbetrieb Großes Haus
- Auslagerung Theaterbetrieb



## **Staatstheater – Info an die gemeinderätlichen Mitglieder des Verwaltungsrats**

### **Variante B**

komplette Auslagerung von Spiel- und Theaterbetrieb

- Theaterbetrieb (Musikalischer Apparat, Werkstätten + Verwaltung) in Hertzstr. 173
- Kleines Haus in Konzerthaus ab 2025
- Großes Haus: ungelöst

#### **Vorteile:**

- ungestörtes Bauen in einem Zug
- kürzeste Bauzeit
- flexibler Bauprozess

#### **Nachteile:**

- späterer Baubeginn
- Verteilung des Theaters auf 5 Standorte: Hertzstr. / Insel / Nancyhalle / GH / KH bedeutet hohen logistischen Aufwand für Theater (mehr Personal + Transporte)
- Lösung Großes Haus fehlt
- für Interimsunterbringungen teilweise neue Gebäude erforderlich

# Staatstheater – Info an die gemeinderätlichen Mitglieder des Verwaltungsrats

## Variante D.2

nur der Spielbetrieb wird ausgelagert

- Kleines Haus in Konzerthaus ab 2026 - 2028
- Großes Haus Auslagerung ab 2029 – 2034, Konzerthaus?

### Vorteile:

- Bauen in Modulen mit Teil-Inbetriebnahmen strukturiert das große komplexe Projekt
- Zwischenerfolge mit Eröffnung Schauspielhaus + Modul 2
- Musikalischer Apparat (Chor- und Orchesterproberäume) im Variantenvergleich am frühesten in neuen Räumen (ab 2028)
- Interimsunterbringungen scheinen lösbar

### Nachteile:

- Bauen im laufenden Betrieb
- Einschränkungen aus Spielbetrieb für Bauablauf



## Wirtschaftlichkeitsbetrachtung Gegenüberstellung Kosten (in Mio. €) und Bauzeit

	aktueller Entwurf (Szenario D)	Neubau an best. Standort	Neubau an neuem Standort	Querschnittswert Musiktheater Linz
Hauptgebäude	311	277 - 297	277 - 297	234
Abbruch Bestand Theater		12 - 14		12 - 14
Anpassung TG		9 - 11		9 - 11
Neubau TG			13 - 15	
Gesamtbaukosten (GBK)	311	298 - 322	290 - 312	255 - 259
Bauherrenrisiken	78	89 - 97	87 - 94	77 - 78
<b>GBK inkl. Bauherrenrisiken</b>	<b>389</b>	<b>387 - 419</b>	<b>377 - 406</b>	<b>332 - 337</b>
Baupreissteigerung (ohne und mit Bauherrenrisiken)	96 - 119	152 - 214	139 - 194	130 - 172
Mittelbindung Verträge/ verlorene Planung		10,9	10,9	10,9
Vertragskündigung (Schadensersatz, entgangener Gewinn, usw.)		1,2	1,2	1,2
Ausführung Vorwegmaßnahmen		19	19	19
Wettbewerbe		1,4	1,4	1,4
Verwertung Bestandsgrundstück einschl. Grunderwerb Neubau			*****	
Abbruch Bestand Theater + TG			(19-21)	
<b>Summen (ohne und mit Bauherrenrisiken)</b>	<b>407 - 508</b>	<b>483 - 666</b>	<b>462 - 633</b>	<b>418 - 542</b>
benötigte Interimsunterbringung	teilweise	komplett	keine	
Platzgestaltung / Freianlagen	komplett	komplett	komplett	
<b>geplante Bauzeit</b>	<b>2022 - 2034</b>	<b>2029 - 2039</b>	<b>2029 - 2037</b>	<b>2029 - 2039</b>

\* 25 % der GBK

\*\* 30 % der GBK

\*\*\* Angenommene Indizierung von 4 % bis Ende 2023 und 3 % ab Anfang 2024

\*\*\*\* Spanne Baupreissteigerungen berechnet auf eine Bauzeit von 12 Jahren

\*\*\*\*\* nicht bezifferbar, abhängig vom neuen Standort einschließlich der dort standortbedingten Kosten (z. B. Altlasten, Kampfmittel)

## Gegenüberstellung Querschnittswerte Operneubauten (Index 2020)

- Den Norske Opera & Ballett, Oslo (Bauzeit: 2003 – 2007) ~ 18.500 €/m<sup>2</sup> BGF
- Operaen, Kopenhagen (Bauzeit: 2001 – 2004) ~ 10.500 €/m<sup>2</sup> BGF
- Musiktheater am Volksgarten, Linz (Bauzeit: 2008 – 2012) ~ 4.400 €/m<sup>2</sup> BGF
- Kostenschätzung Neubau BST ~ 5.600 €/m<sup>2</sup> BGF

### Fazit:

Jeder Theaterneubau hat sein eigenes hochspezifisches Raumprogramm. Zudem spielen auch die Rahmenbedingungen der einzelnen Standorte eine Rolle. Für die Bauaufgabe Theaterneubau können deshalb keine allgemein gültigen Kostenbenchmarks abgeleitet werden. Ein direkter Vergleich ist nur sehr eingeschränkt möglich. Dies zeigt auch die enorme Kostenspanne der dargestellten Querschnittswerte realisierter Operneubauten.

Selbst bei Zugrundlegung des Querschnittswerts für den Neubau des Musiktheater am Volksgarten in Linz zeigt die Gegenüberstellung, dass sich die Kosten im Rahmen des aktuellen Entwurfs bewegen. Dabei ist die Interimsunterbringung, deren Kosten bei einem Neubau am bestehende Standort mit großer Wahrscheinlichkeit wesentlich höher ausfallen werden, noch nicht berücksichtigt.

