

Bericht über die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung
„Kulturpalast- Umbau / Neues Konzerthaus
Dresden “

Kaiser Baucontrol Ingenieurgesellschaft mbH, Dresden

Herr v. Rüdiger

Anlage 1 / TOP 3

AGENDA

■ **Aufgabenstellung**

□ **Variantenbildung**

Ergebnisse

Aufgabenstellung

Im Juli 2009 erhielt die KAISER BAUCONTROL von der IG „Neues Konzerthaus Dresden“ den Auftrag für die Durchführung einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung für das Konzept eines autonomen Konzerthauses in Dresden.

In die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung sollte auftragsgemäß ein neutraler Variantenvergleich zwischen dem bestehenden Amtsvorschlag der Stadt Dresden und dem Vorschlag für den Bau eines neuen Konzerthauses in Dresden aufgenommen werden.

Weiterhin sollte die Möglichkeit der Kostensplittung zwischen Land und Stadt dargestellt werden.

Einbezogene Unterlagen und Informationen

Unterlagen zum Stadtratsbeschluss vom 03.07.2008 ,

Machbarkeitsstudie des Büros ZUMPE August 2008,

„Vergleichende Analyse Konzertsaal Dresden“ des Hochbaumamtes Dresden vom August 2008,

Unterlage zum baulichen Realisierungswettbewerb „Kulturpalast Dresden“ vom 28.10.2008,

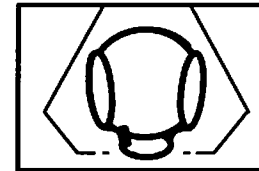
„Untersuchung zu alternativen Spielstätten für Heitere Muse“ von KÜHNERT/ JUST vom Juli .2009,

Marktdaten und Vergleichskennzahlen der KAISER BAUCONTROL

Variantenbildung im Zuge der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Herstellung der Vergleichbarkeit

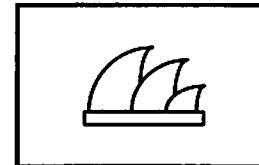
Variante A

**Umbau des Kulturpalastes
gem. Stadtratsbeschluss
für Philharmonie, Kabarett und Stadtbibliothek**



+

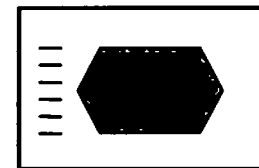
**Ersatzbau für den Entfall der Spielstätte der
heiteren Muse**



Variantenbildung

Variante **B**

**Sanierung des Kulturpalastes
ohne Eingriffe in die Konstruktion und
Erhalt der Multifunktionalen Nutzung**



+

**Neubau eines Konzerthauses in
Partnerschaft zwischen Stadt und Land**



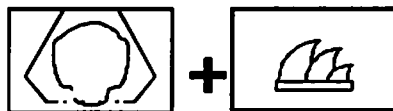
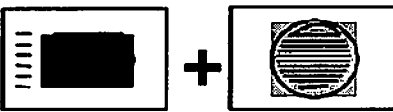


Herstellung der Vergleichbarkeit

Vergleichbarkeit hinsichtlich der **Nutzungen** („heitere“ und „ernste“ Muse)

der **Flächenansätze** (Gesamtflächen als m²BGF)

der **Kostenansätze** (€/m³BRI, €/m²BGF, Vergleichsobjekte, Vorschriften, Toleranzbereiche)

Varianten	Kosten	Baukosten		Nutzungskosten DIN 18960	100 200 300 400				Einnahmen	Jährliche Kosten		
		Stadt	Land		KapKo	VerKo	BeKo	InstKo		Stadt	Land	
Variante A  Kulturpalast als "Philharmoniesaal" incl. Bibliothek und Stadthalle Baukostenrisiko Umbau 30% Ersatz Heitere Muse etc. / Stadthalle brutto o. Grundst. Gastronomie i. EG Kulturpalast incl. fehlender Kammermusiksaal												
		65,00	0,00	KapKo 6% p.a. ohne FÖ-Mittel	*	1,530	2,754	0,382	30% Teilbeträge aus Saalnutzung 0,26		11,46	
		19,50										
		33,00	0,00			incl.	0,610	0,124	Veran. Stadthalle 2,00		-1,37	
				nicht bewertet					0,10			
										n.b.		
	Zwischensumme:	117,50	0,00								10,09	
Variante B  Sanierung Kulturpalast als "Multifunktionales Haus" Baukostenrisiko Sanierung 10% Einnahmen aus U-Musi & Kong. Einbau Gastronomie i. EG Ermittlung K&C verbleibende Stadtbibliothek extern Annahme												
		24,90	0,00	KapKo 6% p.a. ohne FÖ-Mittel	*	0,500	2,440	0,871			5,485	
		2,50	0,00									
		3,00	0,00						** 2,00		-2,000	
				Pacht					0,25		-0,250	
										0,400		
Neubau Konzerthalle incl. Kammermusiksaal Platzhalter Grund incl. Kammermusiksaal incl. TG (320 SFL) incl. Terrassenrestaurant												
		52,50	52,50	KapKo 6 % p.a.		0,755	1,840	0,373	Einnahmen aus Konzertsaal n.b.		1,107	1,107
		4,00	4,00								3,390	3,390
									sepa. Spielst. 0,10			
									1,10		-0,675	-0,675
								0,15				
	Zwischensumme:	86,90	56,50								7,457	3,822

€ 143,40 Mio



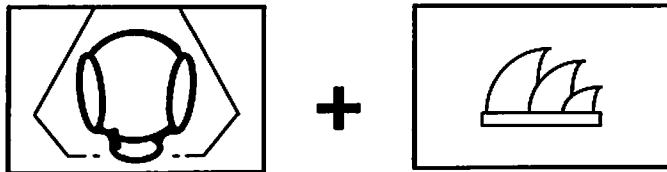
€ 7,5 Mio

€ 3,8 Mio

incl. der Kapitalkosten zur Finanzierung der Baukosten

Ergebnisse

A Landeshauptstadt Dresden,
Kulturpalast als „Philharmoniesaal“ incl. Bibliothek
und
Ersatzspielstätte „Heitere Muse“ etc.



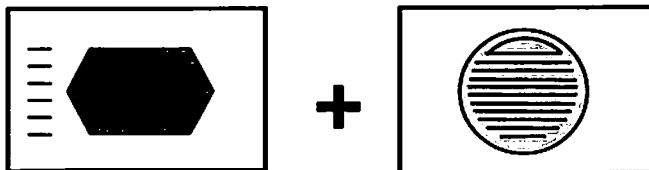
Baukosten
Stadt

117,50

jährliche Kosten
Stadt

10,0

B Partnerschaft Stadt und Land,
Sanierung Kulturpalast als „Multifunktionales Haus“
und
Neubau eines Konzerthauses
incl. Kammermusiksaal



Baukosten
Stadt

86,9

Land

56,5

143,4

jährliche Kosten
Stadt

7,5

Land

3,8

Resümee

- Für den Umbau des Kulturpalastes ist eine ganzheitliche Betrachtung notwendig
- Bei einer Partnerschaft zwischen Stadt und Land ist die Errichtung einer neuen Konzerthalle durchaus wirtschaftlich
- Auch mit dem Bau eines neuen Konzerthauses ist der Zeitplan bis Ende 2014 einhaltbar