

Konzerthaus – Einwohnerversammlung 04.12.2009

Teil 2:

Beantwortung der von der Stadt gestellten inhaltlichen Schwerpunkte

1. Standortangaben

1.1. Lage

In Vorbereitung unserer Studien zum Bau eines Neues Konzerthauses haben wir verschiedene Standorte untersucht: Herzogin Garten, Postplatz, Wallstraße, Dr. Külz Ring, Terrassenufer östlich Carolabrücke, Neustädter Ufer östlich Staatskanzlei. Keiner dieser Standorte kommt bezüglich seiner städtebaulichen Vorzüge an das Areal zwischen Blockhaus und Finanzministerium heran. Dieses Grundstück am ehemaligen Narrenhäusel ist der optimale Bauplatz für das Neue Konzerthaus. Es würde dort überzeugend mit den Dominanten der Altstädter Seite (Semperoper, Hofkirche, Schloss, Frauenkirche, Synagoge) in eine optische Beziehung treten und darüber hinaus die wunderbar rekonstruierte Innere Neustadt beleben.

1.2. Grundstück

Das ausgewählte Areal gliedert sich in einen westlichen Teil, der der Landeshauptstadt und dem Bund gehört und in einen östlichen Teil, dessen Eigentümer die Arnoldgruppe ist. Verhandlungen mit den Vertretern der Arnoldgruppe wurden erfolgreich begonnen. Es gibt die Zusage, die Grundstücke für den Bau eines so wichtigen Gebäudes zu verkaufen, sogar das Angebot, sich finanziell bei der weiteren Vorbereitung zu beteiligen.

1.3. Baurecht

Für die Erarbeitung unserer Studien hat uns das Stadtplanungsamt alle wichtigen Pläne zur Verfügung gestellt. Die Studie wurde im Sommer 2008 dem Amt übergeben und fand große Zustimmung. Es wurde zugesagt, das Vorhaben mit allen Kräften zu unterstützen, allerdings sofern ein entsprechender Beschluss des Stadtrates vorliegt. Der Erteilung des Baurechts liege nichts im Wege. Unsere Lösung basiert auf dem städtebaulichen Rahmenplan aus dem Jahr 2004.

1.4. Denkmalschutz

Bei einem Neubau ist die Einordnung in die Umgebungsbebauung maßgebend und diese ist berücksichtigt.

2. Nutzungsziele

2.1. Flächen und Nutzungsart

In einer Arbeitsgruppe gemeinsam mit Vertretern der Sächsischen Staatskapelle wurden das Raumprogramm entwickelt und die daraus resultierenden Flächen ermittelt, wobei die Staatskapelle den voraussichtlichen Bedarf für die Philharmonie mit ausgewiesen hat. Gemäß Gutachten von KAISER BAUCONTROL sind dies 33.200 qm.

2.2. **Kapazitäten**

Das Konzerthaus wird einen Konzertsaal mit 1.800 Plätzen und einen Kammermusik- und Probensaal mit 450 Plätzen haben, veränderbar für Proben mit großem Orchester durch Vergrößerung des Podiums und Reduzierung der Sitzplatzreihen. Darüber hinaus ist ein Konzerthausrestaurant mit 200 Plätzen geplant, mit einer vorgelagerten Sommerterrasse mit 100 Plätzen. In zwei Untergeschossen befinden sich eine Tiefgarage für 320 Stellplätze. Technikzentralen Archive und Lagerräume .

2.3. **Belegungs - und Auslastungsprogramm**

Durch vergleichende Untersuchungen und Recherchen wird es für die Nutzung des großen Konzertsaaes eine Auslastung von 170 bis 180 Spieltagen geben, die sich zusammensetzen aus Inanspruchnahmen der Staatskapelle, der Philharmonie sowie anderen sächsischen Orchestern, internationalen Gastorchestern und Veranstaltungen der Dresdner Musikfestspiele. Bei dieser Auslastung ist kein Probenbetrieb dabei! Das Haus soll ein Zentrum für die Pflege klassischer Musik sein. Es sind vorgesehen: Sinfoniekonzerte, Orgelkonzerte, Chorkonzerte, Konzertante Operaufführungen, Instrumentale und gesangliche Solistenkonzerte, Schüler- und Studentenkonzerte, Klassische Jazzkonzerte. Wir rechnen im Durchschnitt mit etwa vier Konzerten pro Woche, d.s. bei 45 Wochen im Jahr etwa 180 Belegungen des großen Saales. Im kleinen Kammermusiksaal sind neben umfangreichen Proben eine Vielzahl unterschiedlicher Veranstaltungen vorgesehen: Kammermusikabende, Solistenkonzerte, Instrumental- und Gesangswettbewerbe, Tagungen und Vorträge.

3. **K o s t e n**

3.1. **Baukosten**

Gemäß Gutachten KAISER BAUCONTROL werden die Gesamtkosten mit 105,0 Mio EUR eingeschätzt, zzgl. ca. 8,0 bis 9,0 Mio. EUR Grundstückskosten, bei einem Preisstand des Jahre 2009. Da der Baupreisanstieg z. Zt. geringer ist als die Inflation wird dieses Preisniveau noch einige Zeit anhalten.

3.2. **Kostenkennwerte**

Baukosten 79,5 Mio. EUR
Gesamtkosten 105,0 Mio. EUR (ohne Grundstück)
BGF 33.250 qm Kennwert: ca. 2.400 EUR/qm BGF
BRI 161.000 cbm ca. 494 EUR/cbm BRI
Dies liegt im oberen Bereich vergleichbarer Neubauten

3.3. **Risikobudget**

Bei einem Neubau dieser Kategorie gibt es keinen Risikozuschlag. Die Kostenansätze befinden sich im oberen Bereich. Wir gehen davon aus, dass für dieses Vorhaben ein Generalauftragnehmer berufen wird, der eine Festpreisgarantie incl. der Gewährleistung der Fertigstellungstermine übernimmt und ggf. auch die Betreuung des Hauses. Erste Angebote liegen dazu bereits vor.

3.4. **Nutzungskosten**

Die im Gutachten ausgewiesenen jährlichen Nutzungskosten umfassen sowohl die Finanzierung des Bauvorhabens mit 6 % als auch die Betriebskosten sowie Kosten für die bauliche Instandhaltung. Sie wurden mit jährlich 9,0 Mio. EUR pro Jahr ermittelt, wobei darin ca. 6,5 Mio. EUR Finanzierungskosten enthalten sind.

4. **F i n a n z i e r u n g**

In unserem Finanzierungskonzept ist zunächst eine 100 % Finanzierung rechnerisch berücksichtigt. Es sind weder Haushalt- noch Fördermittel eingerechnet. Über den v.g. Finanzierungskostenansatz sind die finanziellen Mittel am Markt beschaffbar und rückzahlbar. In der Zwischenzeit wurde - wie bereits erwähnt - eine Stiftungsgründung vorbereitet, die sich zum Ziel gesetzt hat, ca. 40 Mio. EUR Spenden einzuwerben und damit einen mit einer Förderung vergleichbaren Anteil einzubringen. Damit wird die Förderung der Sanierung des Kulturpalastes in keiner Weise behindert.

5. **R e a l i s i e r u n g s z e i t r a u m**

Unter der Voraussetzung, dass von den Verantwortlichen in Stadt und vom Land ein politisches Bekenntnis zum Bau des Neuen Konzerthauses abgegeben wird und dass daraufhin eine „task force“ gebildet wird – bestehend aus: dem Generalauftragnehmer, dem Verkehrs- und Tiefbauamt, dem Stadtplanungsamt, dem Grünflächenamt, dem Liegenschaftsamt und dem Bauaufsichtsamt, die von Anfang an eine intensive Unterstützung des Vorhabens zur Chefsache erklären, gehen wir davon aus, dass die Herbeiführung des Baurechts bei Beseitigung aller bürokratischen Hemmnisse in einem verkürzten Verfahren innerhalb von 12 Monaten erfolgen kann und der weitere Planungs- und Ausführungsprozess einen Zeitraum von 36 Monaten einschließlich Probetrieb in Anspruch nimmt. Bei optimalem Engagement aller Beteiligten könnte das Bauwerk am 13. Februar 2014 feierlich eingeweiht werden.

Prof. Dr. Ing. habil. Manfred Zumpe