

4. Variantenuntersuchung zur Bedarfsdeckung

Das Ergebnis Generalsanierung + und dauerhafte Auslagerungen+ wurde über einen mehrphasigen Prozess erlangt. Hauptbestandteile waren die

- Machbarkeitsstudie für das Hauptgebäude und ergänzend die
- Machbarkeitsstudie für die Auslagerungen (und Interimsquartiere)

Basis war das durch den Nutzer erstellte Raumprogramm, welches durch einen externen Theaterfachmann auf Grundlage von Vergleichsobjekten (Theater) plausibilisiert wurde.

Die Zielvorstellungen der Machbarkeitsstudie wurden in mehreren Varianten mit unterschiedlichen Schwerpunkten bearbeitet. Im fortlaufenden Abstimmungsprozess wurden diese Varianten in drei Phasen optimiert und die Schwerpunkte weiter eingegrenzt. Entscheidend waren hierbei die folgenden Bewertungskriterien:

- Genehmigungsfähigkeit nach §34 BauGB
- Evtl. Verzögerungen durch ein B-Plan Verfahren
- Städtebauliche Einfügung / Volumen der Erweiterung
- Öffnung des Theaters in den Stadtraum / Öffnung zum Sophienstiftsplatz
- Einhaltung des in Aussicht gestellten Budgets
- Gewährleistung eines funktionalen Theaterbetriebs / funktionale Verbesserung am Hauptstandort
- Eingriffsintensität in den denkmalgeschützten Bereich
- Baukonstruktiver Aufwand

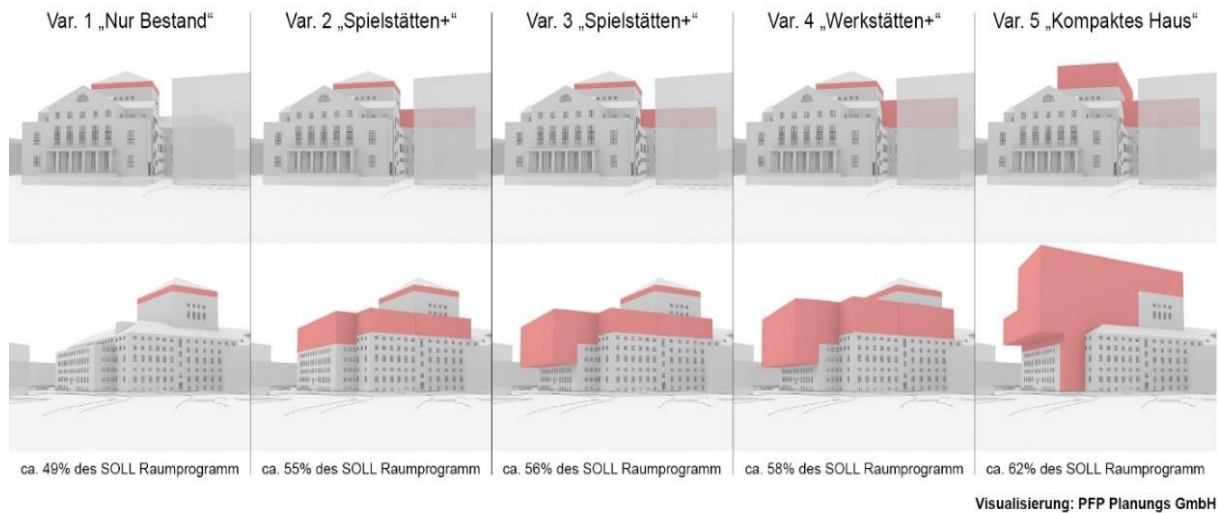
Raumprogramm SOLL	ca. 21.000,00 m ²
Raumprogramm IST	ca. 16.000,00 m ²
Raum Hauptgebäude IST	ca. 11.000,00 m ²

In Phase 1

wurden insgesamt **fünf Varianten** erarbeitet, die ein Spektrum von minimaler Erweiterung des Bestandsgebäudes bis hin zu einer maximalen Konzentration von Funktionen am Standort Theaterplatz umfassten. Hierbei war zu beachten, dass durch die gegebenen städtebaulichen Anforderungen eine Erweiterung der bebauten Fläche nicht möglich war und durch die problematische Lage eines gespannten Grundwasserleiters von einer unterirdischen Erweiterung abgesehen werden musste.

In Phase 2

wurden zwei der fünf Erweiterungsvarianten für die weitere Bearbeitung ausgewählt. Durch eine inhaltliche und funktionale Abwandlung wurden zum Abschluss der Phase 2 drei Konzepte für die Generalsanierung des DNT vorgestellt. Nachfolgend werden die Erweiterungsvarianten der Phasen 1 und 2 vorgestellt:



Die Varianten der Phase 1 unterscheiden sich in erster Linie durch Funktionsschwerpunkte:

Phase 1- Variante 1

mit Schwerpunkt möglichst viele Funktionen in der Bestandskubatur unterzubringen

Phase 1 - Variante 2

mit Schwerpunkt möglichst viele Spielstättenbereiche in einer aufgestockten Kubatur unterzubringen

Phase 1 - Variante 3

mit Schwerpunkt möglichst viele Spielstättenbereiche und teilweise Werkstätten in einer aufgestockten und auskragenden Kubatur unterzubringen.

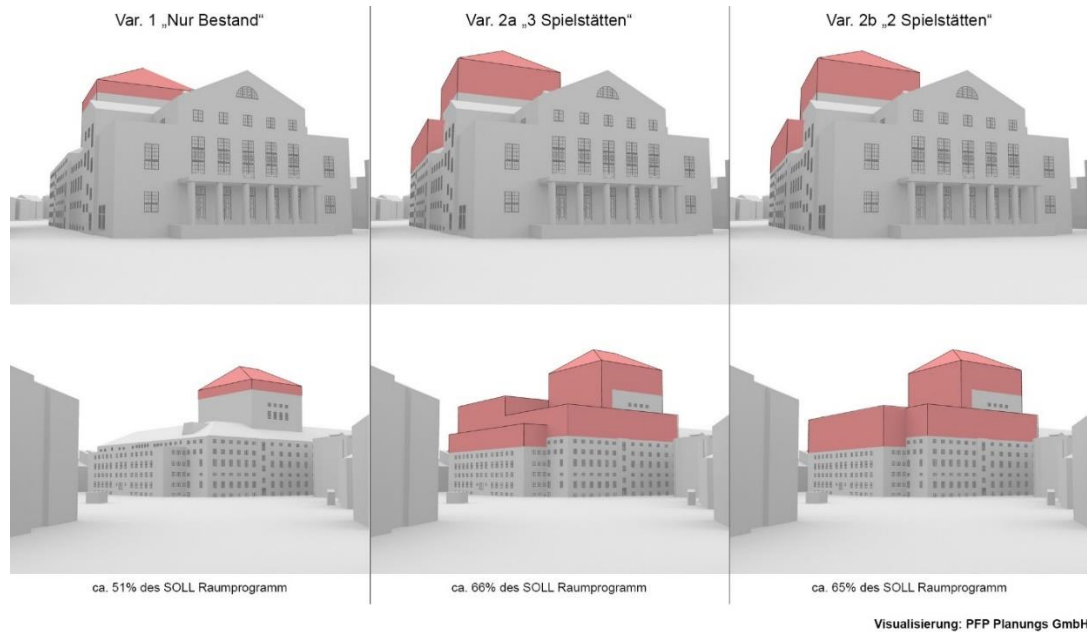
Phase 1 - Variante 4

mit Schwerpunkt möglichst viele Werkstattbereiche in einer aufgestockten und auskragenden Kubatur unterzubringen.

Phase 1 - Variante 5

mit Schwerpunkt maximaler Konzentration von Funktionsbereichen am Standort Theaterplatz

Aufgrund von erheblichen Eingriffen in den städtischen Kontext, Terminverschiebungen durch B-Plan Verfahren, erheblicher voraussichtlicher Budgetüberschreitung und theaterbetrieblichen, funktionalen Aspekten wurden, durch einen Jurybeschluss, die Varianten mit auskragenden Volumen oder erheblichen Kubaturerweiterungen für eine Weiterbearbeitung in Phase 2 ausgeschlossen. Daraus ergeben sich für Phase 2 drei Varianten, die auf Basis von Variante 1 „Nur Bestand“ und Variante 2 „Spielstätten“ weiterbearbeitet wurden.



Die Varianten der Phase 2 unterscheiden sich zum einen durch ihre Kubaturen, zum anderen durch Funktionsschwerpunkte:

Phase 2- Variante 1 „Nur Bestand“:

- moderate Bühnenturmerhöhung zur Vergrößerung der Hubhöhe
- Auslagerung der großen Werkstattbereiche
- Auslagerung der Spielstätte „Kleine Bühne“
- „Experimentierbühne“ an Stelle der aktuellen Studiobühne
- Unterbringung der künstlerischen Bereiche, Büroräume, kleineren Präsenzwerkstätten und Lager im Hinterhaus
- Neues Saalkonzept
- Wechsel von Drehbühne zu einem Bühnenwagensystem

Vorteile:

- Geringer Eingriff in den städtebaulichen Kontext
- Erhalt der Bestandskubatur
- Niedrigere Kostenerwartung am Hauptstandort durch kleineres Erweiterungsvolumen
- Voraussichtliche Einhaltung des Kostenrahmens auch mit den Auslagerungen
- Geringerer baukonstruktiver Aufwand wegen Verzicht auf Aufstockung

Nachteile:

- Auslagerung von am Hauptstandort notwendigen Funktionsbereichen (Büroflächen der Generalintendanz, Schauspielerei, Operndirektion, Kaufmännischen Geschäftsleitung, PR-Abteilung, Theaterarchiv)
- Auslagerung der Spielstätte „Kleine Bühne“ (kein Standort verfügbar)
- Keine Verbesserung der Spielbedingungen für die „Experimentierbühne“

- Raumanforderungen der Probebühnen können unterhalb der Bestandsdachform nicht vollständig erfüllt werden
- Keine Öffnung des Theaters in Richtung Sophienstiftsplatz
-

Phase 2- Variante 2a „3 Spielstätten“

- Aufstockung des Hinterhauses ganzflächig über 2 Geschosse
- Aufstockung des Hinterhauses in Teilbereichen um 2 weitere Geschosse
- Aufstockung des Bühnenturms zur Unterbringung zusätzlicher Lagerflächen
- Zweiter Besuchereingang am Hinterhaus zur Erschließung der Spielstätten „Kleine Bühne“ und „Experimentierbühne“ mit gemeinsamen Foyer
- Auslagerung der großen Werkstattbereiche
- Unterbringung von künstlerischen Bereichen, kleineren Präsenzwerkstätten und Lager im Hinterhaus
- Unterbringung von Büroflächen in zusätzlicher Aufstockung des Hinterhauses
- Neues Saalkonzept
- Wechsel von Drehbühne zu Bühnenwagensystem

Vorteile:

- Unterbringung von allen drei Spielstätten (Großes Haus, Kleine Bühne, Experimentierbühne)
- Unterbringung aller notwendigen Funktionsbereiche
- Öffnung zum Sophienstiftsplatz durch zweiten Besuchereingang am Hinterhaus
- Maximierung von Lagerflächen durch Bühnenturmerhöhung

Nachteile:

- Erhebliche Volumenerweiterung und Maßstabsbruch mit umliegender Bebauung
- Erweiterungsvolumen größer als im vorherigen Jurybeschluss festgelegt
- Ggf. Einfluss auf UNECO-Status durch Bühnenturmerhöhung
- Erhebliche Überschreitung des Kostenrahmens

Phase 2 - Variante 2b „2 Spielstätten“

- Aufstockung des Hinterhauses ganzflächig über 2 Geschosse
- Aufstockung des Bühnenturms zur Unterbringung zusätzlicher Lagerflächen
- Spielstätte „Experimentierbühne“ im Hinterhaus, Erschließung über Haupteingang und Vorderhaus
- Auslagerung der großen Werkstattbereiche
- Unterbringung der künstlerischen Bereiche, Büroräume, kleineren Präsenzwerkstätten und Lager im Hinterhaus
- Neues Saalkonzept

- Wechsel von Drehbühne zu Bühnenwagensystem

Vorteile:

- Unterbringung von zwei Spielstätten (Großes Haus, Experimentierbühne) mit funktionaler Verbesserung
- Unterbringung aller notwendigen Funktionsbereiche
- Städtebaulich verträglicheres Erweiterungsvolumen
- Voraussichtliche Einhaltung des Kostenrahmens
- Maximierung von Lagerflächen bei Option Bühnenturmerhöhung

Nachteile:

- Auslagerung der Spielstätte „Kleine Bühne“
- Keine Öffnung des Theaters in Richtung Sophienstiftsplatz

Zum Abschluss der Phase 2 wurden die drei beschriebenen Varianten vor dem Hintergrund der untergebrachten Funktionen, des wirtschaftlichen Theaterbetriebs, der erwarteten Kosten, des Erweiterungsvolumens, und der Einfügung in den städtischen Kontext betrachtet. In einer zweiten Jurysitzung wurde auf Basis dieser Bewertungskriterien keine der 3 Varianten sondern eine reduzierte Variante 2b – bzw. erweiterte Variante 1- für die weitere Bearbeitung in Phase 3 ausgewählt. Eine reduzierte Variante 2b überzeugte durch ein kleineres Erweiterungsvolumen, eine höhere Wahrscheinlichkeit der Budgeteinhaltung und eine höhere Funktionalität des Theaterbetriebs. In Phase 3 erfolgt die Bearbeitung der finalen Variante u.a. hinsichtlich

Auslagerung der Spielstätte „Experimentierbühne“

Verzicht auf eine Bühnenturmerhöhung

Im Ergebnis wurde die unter 2.2.1. und 3.2. beschriebene Variante „Generalsanierung +“ als Vorzugsvariante bearbeitet.

Die Variantenuntersuchung der Auslagerungsoptionen erfolgte parallel, jedoch nicht in der Bearbeitungstiefe der Untersuchung des Hauptstandortes. Im Portfolio befanden sich 26 Standorte mit verschiedenen Optionen (Eigentum, Miete, Neubau, Mietumbau).

Die ausführlichen Dokumente der Variantenuntersuchung (z.B. Grundrisse, Schnitte, Kosten usw.) stehen im Bedarfsfall zur Verfügung.