

Anlage 3

zur Beschlussvorlage 4007/2009, „Sanierung des Opernhauses und Neubau des Schauspielhauses am Offenbachplatz“

Vorplanung gemäß Wettbewerbsentwurf und Folgerungen

Erläuterungen zu Variante 1

Aktuelle Vorplanung zum Wettbewerbsentwurf (Vollversion)

Erläuterungen zu Variante 2

Alternativplanung mit Neubau des Schauspielhauses, ohne Produktionszentrum, produzierende Ballettkompanie und Orchesterprobensaal am Offenbachplatz und ohne Gastronomie im Schauspielhaus

Erläuterungen zu Variante 3

Alternativplanung mit Neubau des Schauspielhauses und mit produzierender Ballettkompanie und Orchesterprobensaal, ohne Produktionszentrum am Offenbachplatz, ohne Gastronomie im Schauspielhaus

Erläuterungen zu Variante 4

Sanierung der Bestandsgebäude mit Optimierung der Bühnentechnik und der Betriebsabläufe, ohne Produktionszentrum, produzierende Ballettkompanie und Orchesterprobensaal am Offenbachplatz

Erläuterungen zu Variante 5

Neubau des Opernhauses, des Schauspielhauses und der Produktionsstätten an anderer Stelle

Bericht des externen Kostensteuerers, Büro DU Diederichs

zur Kostenschätzung auf der Basis der Vorplanung und zu den Varianten 1 bis 4; Kostenschätzungen zu den Varianten 1 bis 4

Vorplanung gemäß Wettbewerbsentwurf, Folgerungen

Die Vorplanung zum Wettbewerbsergebnis wurde gemäß Ratsauftrag vom 28.08.2008 von den Architekten vorgelegt. Die abgestimmte Kostenschätzung des externen Kostensteuerers und der Architekten zur Vorplanung endete mit Stand vom 07.07.2009 mit einer Summe von 364,1 Mio. € brutto.

Im Anschluss durchgeführte vertiefte Prüfungen der Kostenschätzung ergaben für die Vorplanung (Stand 31.08.2009) eine Summe von 355.296.807 € brutto für die Herstellkosten (Vollversion gemäß Ratsauftrag, sogenannte Variante 1). Die mit Ratsbeschluss festgehaltene Aufgabenstellung, dass durch die Objektplaner die Einhaltung des vorgegebenen Budgets von 230 Mio. € brutto nachgewiesen werden sollte, konnte somit nicht erfüllt werden.

Gründe für die Budgetüberschreitung lagen im Wesentlichen in Mehrungen von Verkehrs- und Funktionsflächen sowie Konstruktionsflächen und -höhen und Mehrkosten durch eine hochkomplexe Baugrube, aufwändige Tragstruktur des Schauspielhauses, hohe denkmalpflegerische Anforderungen und weitere entwurfsbedingte Faktoren.

Aufgrund der Budgetüberschreitung wurde seitens des Oberbürgermeisters der Stadt Köln am 07.07.2009 ein Planungsstopp verhängt, verbunden u. a. mit der Aufgabenstellung, verschiedene Planungsalternativen zu untersuchen. Diese werden im Folgenden kurz beschrieben.

Variante 1:
Aktuelle Vorplanung zum Wettbewerbsentwurf (Vollversion)

Eckpunkte:

Vorplanung auf der Basis des Wettbewerbsentwurfs u. a. mit

- Produktionszentrum
- produzierender Ballettkompanie
- Orchesterprobensaal
- Gastronomie im Schauspielhaus

Kosten:

- nach Überarbeitung der Kostenschätzung vom 07.07.2009 liegt die Kostenschätzung mit Stand vom 31.08.09 bei Bruttokosten (KG 200 – 700) von 355.296.807 €, Preisstand II/2009
- Preise und Zeitplan auf der Basis von gewerkeweiser Vergabe

Baukosten: **ca. 355.296.807 €**

Herstellkosten Interim:	ca. 2.750.000 €
Bauzeitzinsen:	ca. 35.647.950 €
Laufende Kosten Interim:	ca. 27.167.664 €

Herstell- u. Interimskosten: **ca. 420.862.421 €**

Zusatzkosten:	keine zusätzlichen Bausteine, aber längerer Interimszeitraum
---------------	---

Zeitplan:

Freistellung der Häuser bis zum:	01.09.2010
Vorgezogene Maßnahmen:	ab 07/2010
Bauzeit:	ab 04/2011 bis 04/2015
Interimszeit:	5 Jahre
Spielbeginn in den Häusern:	Spielzeit 2015/2016

Optionen zur Kostenreduzierung:

Während der Vorplanung wurden für diese Variante bereits einzelne optionale Bausteine untersucht. Aus den Untersuchungen der Varianten 2 und 3 ergibt sich für diese Optionen ein vertiefter Kenntnisstand. Berücksichtigung und Umsetzung der Optionen in den weiteren Planungsschritten können zu Kostenreduzierungen führen.

Option 1: Entfall der Gastronomie im Schauspielhaus zugunsten von Technikflächen aus dem 3. Untergeschoss

- eine Kostenreduzierung der Maßnahme um 3.064.940 € ist möglich

Option 2: Entfall eines Lastenaufzugs im Schauspielhaus

- eine Kostenreduzierung der Maßnahme um 6.705.602 € ist möglich

Option 3: Verzicht auf die Erneuerung der Fassade der Verbindungsbrücke zum

Opernparkhaus

- eine Kostenreduzierung der Maßnahme um 709.216 € ist möglich

Bei Umsetzung dieser Optionen (in Summe 10.479.758 €) würde die reduzierte Variante 1 damit für derzeit anzunehmende Baukosten in Höhe von 344.817.049 € zu realisieren sein.

Weitere angedachte Optionen, wie Entfall des Produktionszentrums, der Ballettkompanie oder des Orchesterprobensaals am Offenbachplatz, sind nunmehr in den überarbeiteten Alternativplanungen, Variante 2 und 3, enthalten und werden hier nicht näher betrachtet.

Chancen/Vorteile:

Die bisher favorisierte Variante 1 bündelt alle Vorteile der betrieblichen Optimierungen und einer architektonischen und städtebaulichen Aufwertung des Offenbachplatzes.

Risiken/Nachteile:

- die Schaffung der städtebaulichen Aufwertung des Opernquartiers kann unter Berücksichtigung des Siegerentwurfs aus dem Wettbewerb nur durch Schaffung großer unterirdischer Baumassen realisiert werden
- die hochkomplexe Baugrube auf engem innerstädtischen Raum birgt Risiken in der Abwicklung (Zeitplanung) und für die Kostensicherheit
- die sehr große innerstädtische Baustelle birgt sowohl Schwierigkeiten im Bauablauf als auch im Quartier allgemein (Verkehr, Lärm, Baustelleneinrichtung)
- die Sanierung des Opernhauses birgt Risiken während der Bauausführung bezüglich der Kosten- und Terminalsicherheit
- die lange Interimsspielzeit ist kulturpolitisch nicht vertretbar
- Risiken liegen in der Akzeptanz der Maßnahme durch massive bauliche Eingriffe in das den Offenbachplatz umgebende Straßenland

Fazit:

Bei Umsetzung der Variante 1 werden alle Vorteile der betrieblichen Optimierungen vor Ort und der architektonischen und städtebaulichen Aufwertung des Offenbachplatzes gebündelt. Die Vorplanung hat jedoch ergeben, dass die betrieblichen und stadtgestalterischen Optimierungen am Offenbachplatz unter Zugrundelegung des Raumprogramms auf dem begrenzten innerstädtischen Bauplatz nur unter einem enormen bautechnischen, finanziellen und zeitlichen Aufwand und mit großen Projektrisiken zu realisieren wären.

Variante 2:

Alternativplanung mit Neubau des Schauspielhauses, ohne Produktionszentrum, produzierende Ballettkompanie und Orchesterprobensaal am Offenbachplatz und ohne Gastronomie im Schauspielhaus

Eckpunkte:

- Verzicht auf das Produktionszentrum und eine Probebühne vor Ort
- Verzicht auf die produzierende Ballettkompanie vor Ort
- Verzicht auf den Orchesterprobensaal vor Ort
- Verzicht auf die Gastronomie im Schauspielhaus
- Verzicht auf das 2. und 3. UG, Verbleib des 1. UG
- Entfall des Lichthofs im Operngarten
- Verzicht auf die Unterbauung des Bestands an der Krebsgasse
- Lageoptimierung und Verkleinerung des Schauspielhauses

Kosten:

- Planung und Kostenschätzung wurden im Zuge der Alternativplanung erstellt und haben aufgrund der knappen Zeitschiene nicht die Tiefe wie die der Variante 1
- Bruttobaukosten, Preisstand II/2009,
- Preise und Zeitplan auf der Basis von gewerkeweiser Vergabe

Baukosten: **ca. 289.664.005 €**

Verlorene Kosten:	ca. 1.600.000 €
Herstellkosten Interim:	ca. 2.750.000 €
Bauzeitzinsen:	ca. 19.860.695 €
Laufende Kosten Interim:	ca. 22.096.231 €

Herstell- u. Interimskosten: **ca. 335.970.931 €**

Zusatzkosten:	
Errichtung Produktionszentrum:	ca. 26.250.000 €
Bauzeitzinsen Produktionszentrum:	ca. 919.186 €
Errichtung Ballettprobenzentrum:	ca. 6.125.000 €
Bauzeitzinsen Ballett:	ca. 121.124 €
Sanierung Orchesterproberäume:	ca. 2.300.000 €

Gesamtprojektkosten: **ca. 371.686.241 €**

Grundstück Produktionszentrum:	ca. 1.200.000 €
Grundstück Ballettprobenzentrum:	ca. 720.000 €

Gesamtprojektkosten inkl. Grundstückswerte: **ca. 373.606.241 €**

Zeitplan:

Freistellung der Häuser bis zum:	01.09.2010
Vorgezogene Maßnahmen:	ab 07/2010
Bauzeit:	ab 04/11 bis 01/2014
Interimszeit:	ca. 3,5 Jahre
Spielbeginn in den Häusern:	Spielzeit 2014/2015

Chancen/Vorteile:

- betriebliche Optimierungen können unter Beibehaltung des Gesamtraumprogramms in den Spielstätten am Offenbachplatz und in den externen Räumen vor allen Dingen in technischer Hinsicht weitgehend umgesetzt werden
- durch eine entspanntere räumliche Situation vor Ort ist gegenüber Variante 1 eine bessere Organisationsstruktur innerhalb der Häuser umsetzbar
- die städtebauliche Aufwertung des Offenbachplatzes wird beibehalten
- gegenüber Variante 1 ergeben sich deutliche Erleichterungen im Bauablauf und für Anlieger im Quartier
- Verminderung der Risiken gegenüber Variante 1

Risiken/Nachteile:

- große innerstädtische Baustelle birgt sowohl Schwierigkeiten im Bauablauf als auch im Quartier allgemein (Verkehr, Lärm, Baustelleneinrichtung)
- Sanierung des Opernhauses birgt Risiken während der Bauausführung bezüglich der Kosten- und Terminalsicherheit
- die Auslagerung von Produktionszentrum, Ballettprobenzentrum und Orchesterprobensaal erschwert die betrieblichen Abläufe

Fazit:

Mit Umsetzung der Alternativplanung zur Vorplanung, Variante 2, können unter Zugrundelegung des Raumprogramms betriebliche Optimierungen am Offenbachplatz und in den externen Räumen erreicht werden. Die stadtgestalterische Verbesserung des Opernquartiers ist weiterhin möglich.

Variante 3:

Alternativplanung mit Neubau des Schauspielhauses und mit produzierender Ballettkompanie und Orchesterprobensaal, ohne Produktionszentrum am Offenbachplatz, ohne Gastronomie im Schauspielhaus

Eckpunkte:

- Verzicht auf das Produktionszentrum und eine Prozebühne vor Ort
- Verzicht auf die Gastronomie im Schauspielhaus
- Verzicht auf das 2. und 3. UG, Verbleib des 1. UG
- Verbleib des Lichthofs im Operngarten
- Verzicht auf die Unterbauung des Bestands an der Krebsgasse
- Lageoptimierung und Verkleinerung des Schauspielhauses

Kosten:

- Planung und Kostenschätzung wurden im Zuge der Alternativplanung erstellt und haben aufgrund der knappen Zeitschiene nicht die Tiefe wie die der Variante 1
- Bruttobaukosten Preisstand II/2009,
- Preise und Zeitplan auf der Basis von gewerkeweiser Vergabe

Baukosten: **ca. 298.018.910 €**

Verlorene Kosten:	ca. 1.500.000 €
Herstellkosten Interim:	ca. 2.750.000 €
Bauzeitinsen:	ca. 20.149.733 €
Laufende Kosten Interim:	ca. 22.096.231 €

Herstell- u. Interimskosten: **ca. 344.514.874 €**

Zusatzkosten:	
Errichtung Produktionszentrum:	ca. 26.250.000 €
Bauzeitinsen Produktionszentrum:	ca. 919.186 €

Gesamtprojektkosten: ca. 371.684.060 €

Grundstück Produktionszentrum: ca. 1.200.000 €

Gesamtprojektkosten inkl. Grundstückswerte: ca. 372.884.060 €

Zeitplan: (wie Variante 2)

Freistellung der Häuser bis zum:	01.09.2010
Vorgezogene Maßnahmen:	ab 07/2010
Bauzeit:	ab 04/11 bis 01/2014
Interimszeit:	ca. 3,5 Jahre
Spielbeginn in den Häusern:	Spielzeit 2014/2015

Chancen/Vorteile:

- betriebliche Optimierungen können unter Beibehaltung des Gesamtraumprogramms in den Spielstätten am Offenbachplatz und im externen Produktionszentrum vor allen Dingen in technischer Hinsicht weitgehend umgesetzt werden
- durch eine entspanntere räumliche Situation vor Ort ist gegenüber Variante 1 eine bessere Organisationsstruktur innerhalb der Häuser umsetzbar
- Anbindung von Ballett und Orchester an die Haupthäuser durch Unterbringung am Offenbachplatz, kurze Wege zu den Bühnen und Kostümwerkstätten
- die städtebauliche Aufwertung des Offenbachplatzes wird beibehalten
- gegenüber Variante 1 ergeben sich deutliche Erleichterungen im Bauablauf und für Anlieger im Quartier
- Verminderung der Risiken gegenüber Variante 1

Risiken/Nachteile:

- die große innerstädtische Baustelle birgt sowohl Schwierigkeiten im Bauablauf als auch im Quartier allgemein (Verkehr, Lärm, Baustelleneinrichtung)
- die Sanierung des Opernhauses birgt Risiken während der Bauausführung bezüglich der Kosten- und Terminalsicherheit
- die Auslagerung des Produktionszentrums erschwert die betrieblichen Abläufe

Fazit:

Mit Umsetzung der Alternativplanung zur Vorplanung, Variante 3, können unter Zugrundelegung des Raumprogramms und unter Beibehaltung der Nutzungen Ballett und Orchesterprobe am Ort betriebliche Optimierungen am Offenbachplatz und im externen Produktionszentrum erreicht werden. Die stadtgestalterische Verbesserung des Opernquartiers ist qualitativ mit der Variante 1 gleichzusetzen.

Variante 4:

Sanierung der Bestandsgebäude mit Optimierung der Bühnentechnik und der Betriebsabläufe, ohne Produktionszentrum, produzierende Ballettkompanie und Orchesterprobensaal am Offenbachplatz

Eckpunkte:

- Verzicht auf das Produktionszentrum und zwei Probebühnen vor Ort
- Verzicht auf die produzierende Ballettkompanie vor Ort
- Verzicht auf den Orchesterprobensaal vor Ort

- Umsetzung der Anforderungen des Raumprogramms im Umfang wie in Variante 1, jedoch Erstellung eines neuen Raumprogramms erforderlich
- Erneuerung der Haus- und Bühnentechnik

Das aktuelle Raumprogramm aus der Vorplanung zum Wettbewerbsentwurf kann für eine Sanierung des SH-Bestands nicht herangezogen werden, daher werden Sanierungs- und mögliche Neubauanteile (z. B. Probebühnen, Lager) auf der Basis von Kennwerten geschätzt. Bei Umsetzung dieser Variante sind ein neues Raumprogramm und eine neue Planung erforderlich.

Bausteine:

1. Sanierung des Opernhauses:

- Umfang analog Variante 2 (bezüglich der Kosten und Bauzeiten)

2. Sanierung des Schauspielhauses:

- Verbesserungen der Raumakustik
- Optimierung/Verkleinerung des Zuschauerraums
- Verbesserung der Anlieferung
- Entfall Oberrang und Optimierung der Portalzone

3. Neubauanteile an Stelle des Gastronomiepavillons mit dazugehörigem Realisierungswettbewerb und Neubauanteile unter der Platzfläche vor dem heutigen Schauspielhaus (zur Erfüllung des Optimierungsbedarfs)

Kosten:

- Preise werden auf der Basis von Kubaturkennwerten für die aufgeführten Bausteine ermittelt, können mit der Tiefe und Genauigkeit einer Kostenschätzung auf der Basis einer fundierten Planung nicht verglichen werden
- Kubaturkennwerte basieren auf dem Preisstand II/2009
- Preise und Zeitplan auf der Basis von gewerkeweiser Vergabe

Baukosten: ca. 257.495.469 €

in folgenden Bausteinen:

- Sanierung Opernhaus (analog Variante 2)
- Sanierung Schauspielhaus
- Neubauanteile (zur Erfüllung des Optimierungsbedarfs)

Verlorene Kosten: ca. 3.500.000 €

Wettbewerb Neubauanteile: ca. 800.000 €

Herstellkosten Interim: ca. 2.750.000 €

Bauzeitzinsen: ca. 15.798.508 €

Laufende Kosten Interim: ca. 22.096.231 €

Herstell- u. Interimskosten: ca. 302.440.208 €

Zusatzkosten:

Errichtung Produktionszentrum: ca. 28.400.000 €

Bauzeitzinsen Produktionszentrum: ca. 1.240.642 €

Errichtung Ballettprobenzentrum: ca. 6.125.000 €

Bauzeitzinsen Ballett: ca. 121.124 €

Sanierung Orchesterproberäume: ca. 2.300.000 €

Gesamtprojektkosten: ca. 340.626.974 €

Grundstück Produktionszentrum: ca. 1.200.000 €

Grundstück Ballettprobenzentrum: ca. 720.000 €

Gesamtprojektkosten inkl. Grundstückswerte: ca. 342.546.974 €

Zeitplan:

Freistellung der Häuser bis zum: 01.09.2010

Vorgezogene Maßnahmen: ab 07/2010

Bauzeit Sanierung: ab 04/11 bis 12/2013

Bauzeit Neubauanteile oberirdisch: nach Wettbewerb u. Planung

Interimszeit: ca. 3,5 Jahre

Spielbeginn in den Häusern: Spielzeit 2014/2015

Chancen/Vorteile:

- betriebliche Optimierungen können unter Beibehaltung des Gesamttraumprogramms in den Bestandsgebäuden am Offenbachplatz und in den externen Räumen vor allen Dingen in technischer Hinsicht voraussichtlich weitgehend umgesetzt werden
- Erhalt des Schauspielhauses neben dem Opernhaus als Teil des denkmalgeschützten Ensembles
- gegenüber Variante 1 ergeben sich deutliche Erleichterungen im Bauablauf und für Anlieger im Quartier
- Verminderung der Risiken gegenüber Variante 1

Risiken/Nachteile:

- Erstellung eines neuen Raumprogramms und Durchführung eines Wettbewerbs für die Neubauanteile an der Stelle des Gastronomiepavillons werden erforderlich
- die große innerstädtische Baustelle birgt sowohl Schwierigkeiten im Bauablauf als auch im Quartier allgemein (Verkehr, Lärm, Baustelleneinrichtung)
- die Sanierungen des Opernhauses und des Schauspielhauses bergen Risiken während der Bauausführung bezüglich der Kosten- und Terminalsicherheit; insbesondere zum Schauspielhaus liegt keine vertiefte Substanzkenntnis vor
- die Auslagerung von Produktionszentrum, Ballettprobenzentrum und Orchesterprobensaal erschwert die betrieblichen Abläufe
- keine städtebauliche Aufwertung des Offenbachplatzes

Besondere Risiken:

Bei der Sanierung der Gebäude müsste aus vergaberechtlichen Gründen mindestens für die Architekten ein neues VOF-Verfahren durchgeführt werden. Die Urheberrechte für den Anteil des Opernhauses müssten hierbei vertieft untersucht werden. Eine Urheberrechtsklage der Architekten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht auszuschließen.

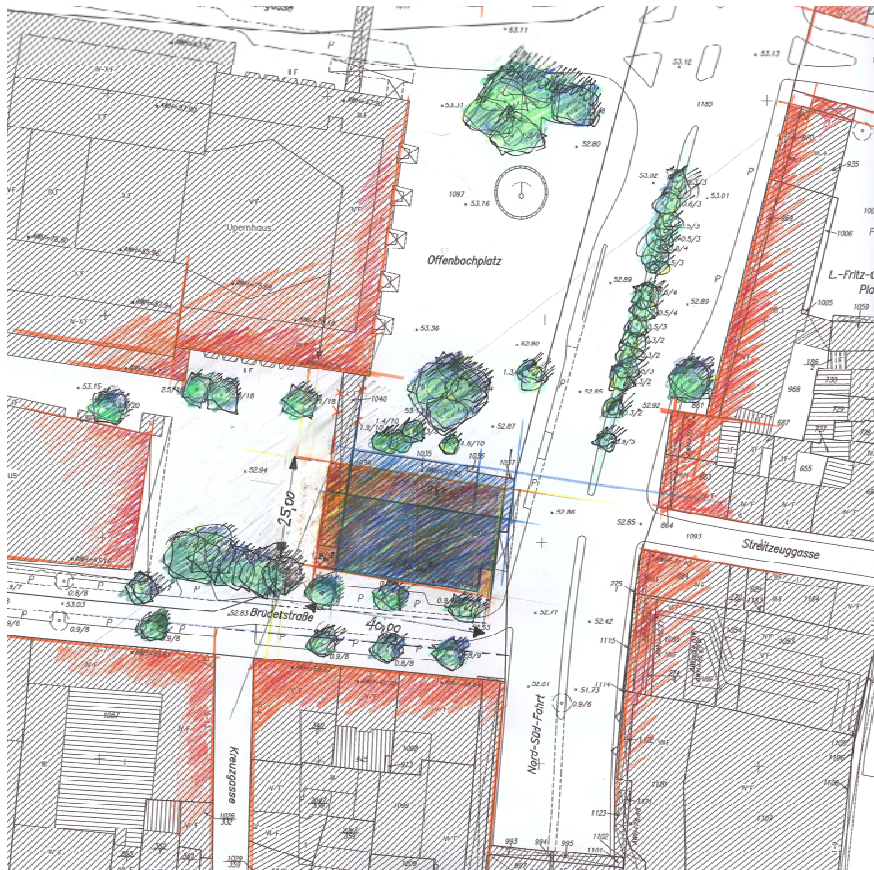
Dagegen steht bei Weiterplanung mit den Wettbewerbsarchitekten aus zeitlichen und damit wirtschaftlichen Gründen das Risiko der Konkurrenzklage anderer Architekten (bei der Vergabekammer) wegen der vorgenannten vergaberechtlichen Probleme.

Hinweis: Die bei der Untersuchung kalkulierten Bau- und Planungszeiten gehen davon aus, dass mit dem bisherigen Planungsteam weitergearbeitet wird.

Fazit:

Mit Umsetzung der Variante 4 können unter Zugrundelegung des Umfang des heutigen Raumprogramms und vorbehaltlich noch durchzuführender Planungen sowie eines Architektenwettbewerbs für den Ergänzungsbau betriebliche Optimierungen in den bestehenden Häusern und in den zusätzlichen Neubauanteilen am Offenbachplatz und in den externen Räumen erreicht werden. Eine mit den Varianten 1 bis 3 vergleichbare städtebauliche Aufwertung des Opernquartiers findet nicht statt.

Die Variante 4 stellt unter Kostengesichtspunkten eine Alternative zur Vorplanung dar, hat aber in der Gesamtbetrachtung erhebliche betriebliche und städtebauliche Nachteile. Ein besonderes Risiko im weiteren Projektverlauf der Variante 4 stellt die Abwägung der urheberrechtlichen und vergaberechtlichen Belange dar, deren vertiefte Prüfung aus zeitlichen Gründen noch aussteht.



Übersicht Offenbachplatz

Variante 5:

Neubau des Opernhauses, des Schauspielhauses und der Produktionsstätten an anderer Stelle

Eckpunkte:

- die Unterbrechung des Spielbetriebs vor Ort für eine Notsanierung ist erforderlich
- das Raumprogramm muss überarbeitet werden
- nach Abschluss der Standortüberlegungen und Überarbeitung der Wettbewerbsunterlagen ist ein neuer Architektenwettbewerb erforderlich
- zur Untersuchung der Variante wird das Grundstück Deutzer Werft herangezogen
- Ermittlung der Baukosten erfolgt auf der Basis der Kubatur der Vorplanung zuzüglich Aufschlägen (3 %, z. B. für zweite Seitenbühne Schauspiel) und dem Kubaturkennwert für Neubauanteil der Variante 1

Kosten:

- Preise wurden auf der Basis von Kubaturkennwerten ermittelt, können mit der Tiefe und Genauigkeit einer Kostenschätzung auf der Basis einer fundierten Planung nicht verglichen werden
- Kubaturkennwerte basieren auf dem Preisstand II/2009
- Preise und Zeitplan auf der Basis von gewerkeweiser Vergabe

Baukosten: **ca. 393.336.000 €**

Notsanierung:	ca. 90.000.000 €
Spezif. Mehrkosten Deutz:	ca. 35.513.500 €
Verlorene Kosten:	ca. 6.500.000 €
Architektenwettbewerb:	ca. 1.950.000 €
Herstellkosten Interim:	ca. 2.750.000 €
Bauzeitzinsen:	> 36.000.000 €
Laufende Kosten Interim:	> 16.350.000 €

Herstell- u. Interimskosten: **ca. 582.399.500 €**

Gesamtprojektkosten: ca. 582.399.500 €

Grundstückskosten Deutzer Werft: ca. 18.117.000 €
abzgl. Erlöse am Offenbachplatz: ca. – 11.871.000 €

Gesamtprojektkosten inkl. Grundstückswerte: ca. 588.645.500 €

Zeitplan:

Freistellung der Häuser bis zum:	01.09.2010
Vorgezogene Maßnahmen:	ab 07/2010
Bauzeit Notsanierung:	ca. 2 Jahre
Interimszeit:	ca. 2 Jahre
Architektenwettbewerb:	ca. 1,5 Jahre
Planungszeiten Neubau	ca. 3,5 Jahre
Bauzeit Neubau:	ca. 4,5 Jahre
Spielbeginn in den Neubauten:	Spielzeit 2019/2020

Chancen/Vorteile:

- die Umsetzung aller betrieblichen Optimierungen aus Variante 1 ist möglich

Risiken/Nachteile:

- neben der Standortsuche sowie der erneuten Vorbereitung und Durchführung eines Wettbewerbs wird als bedeutender Kostenfaktor zusätzlich eine Notsanierung erforderlich
- der bauliche und zeitliche Umfang einer Notsanierung sowie ihre Kosten sind ohne eine konkrete Planung schwer einzuschätzen
- die Verwertung von denkmalgeschütztem Opernhaus und Schauspielhaus ist problematisch
- die verlorenen Kosten sind in dieser Variante am höchsten
- die Annahmen für Kosten und Termine bergen die größten Unwägbarkeiten

Fazit:

Der Neubau kann alle betrieblichen Vorteile der Variante 1 realisieren, allerdings bleibt ungeklärt, was mit den denkmalgeschützten Gebäuden am Offenbachplatz geschehen soll. Andere Nutzungsarten haben sich als nicht realistisch bzw. als wirtschaftlich uninteressant herausgestellt. Alle in Frage kommenden Standorte weisen gegenüber dem Offenbachplatz Nachteile auf. Eine mit den Varianten 1 bis 3 vergleichbare städtebauliche Aufwertung des Opernquartiers findet nicht statt.

Da die Kosten für die Neubauvariante sehr viel höher anzusetzen sind als die der anderen betrachteten Varianten und aufgrund der mit einem Neubau verbundenen großen Unwägbarkeiten kommt eine Umsetzung dieser Variante auch nach erneuter Betrachtung nicht infrage.