

# BERICHT ZUR ZUKUNFT DER STÄDTISCHEN BÜHNEN

SEPTEMBER 2021



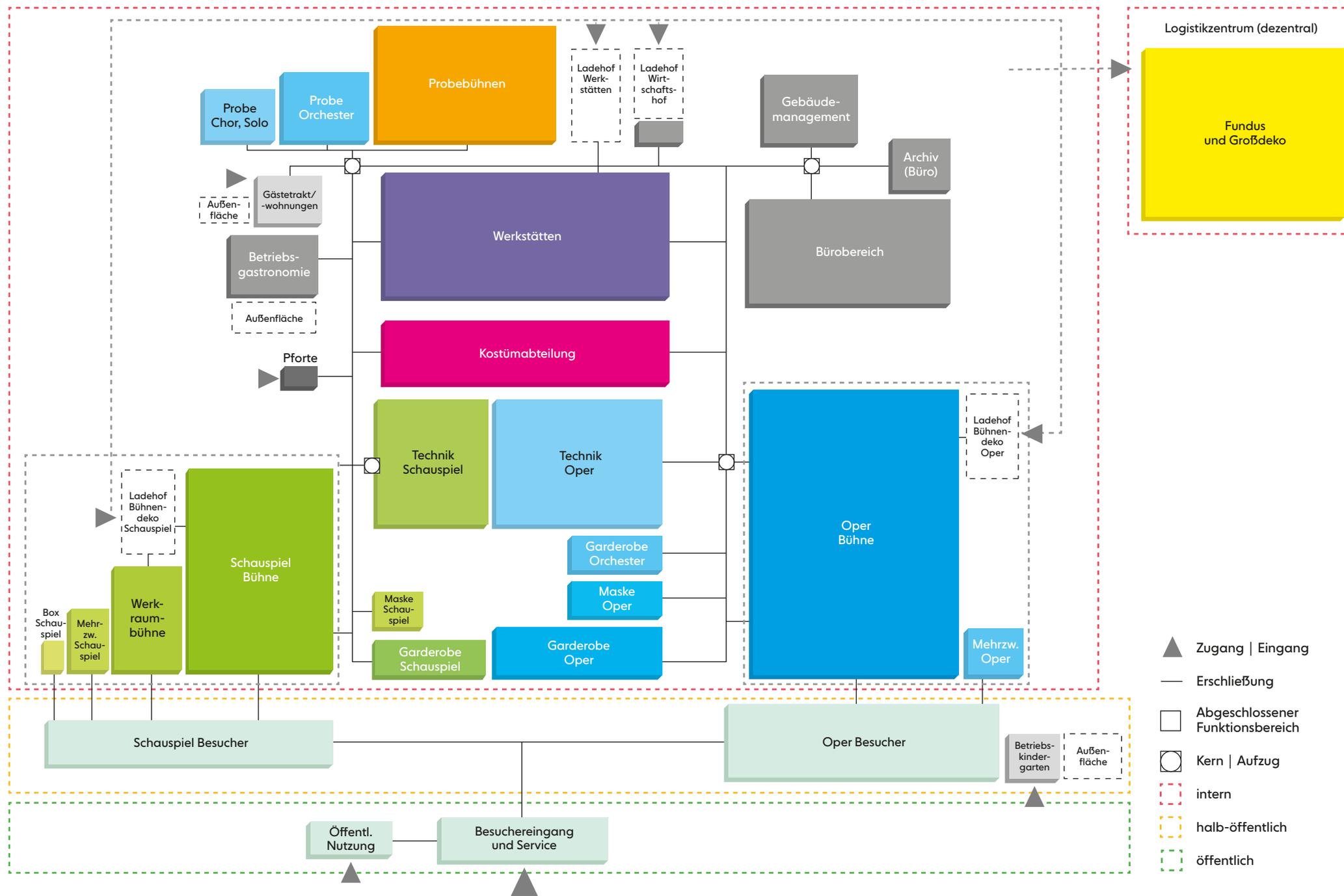


Abb. 1: Gesamtfunktionsschema Doppelanlage

# EINLEITUNG

SEITEN 9 – 11

VORWORT

KAPITEL 1

SEITEN 12 – 35

## NUTZUNGS- UND FUNKTIONSKONZEPT

KAPITEL 2

SEITEN 36 – 71

## STANDORTE

KAPITEL 3

SEITEN 72 – 105

## BEBAUUNG

KAPITEL 4

SEITEN 106 – 113

## AUSBLICK

## APPENDIX

SEITEN 114 – 117

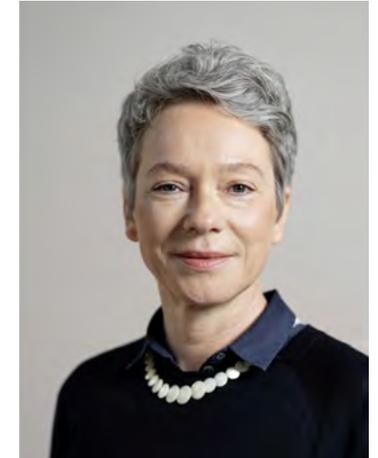
Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Besucherinnen und Besucher von Oper  
und Schauspiel,

mit der Einrichtung der Stabsstelle vor nunmehr knapp drei Jahren begann eine weitere Phase in der Entwicklung einer Perspektive für die Städtischen Bühnen Frankfurt. Wir alle wissen seit Langem, dass ein zukunftssicherer Betrieb im vorhandenen Gebäude nur noch kurze Zeit möglich ist. Das Gebäude ist in jeder Beziehung am Ende seines Lebenszyklus angelangt. Umso wichtiger ist es, nicht nur die Möglichkeiten für eine langfristige Lösung der Standortfrage aufzuzeigen, sondern konkret zu benennen, welche Lösung tatsächlich umgesetzt werden kann. Diese Frage wird mit dem nun vorliegenden Abschlussbericht beantwortet. Dazu hat sich die Stabsstelle mit der baulichen Umsetzbarkeit intensiv auseinandergesetzt. Städtebauliche, makro- und mikroökologische, ökonomische und verkehrstechnische Rahmenbedingungen waren mit den Zielsetzungen abzugleichen. Voraussetzungen für einen nachhaltigen und zukunftssicheren Betrieb mussten abgestimmt und in Prozessschemata und in Raumprogramme übertragen werden. Unterstützend entstanden visualisierende Testentwürfe, die eine spätere Lösung nicht vorwegnehmen, aber eine gewisse Vorstellung darüber erlauben, wie sehr ein Verbleib der Spielstätten in der Innenstadt diese bereichern würde. Zudem konnten wir so sicherstellen, dass die Ergebnisse keine „Luftschlöser“, sondern eine tragfähige Basis für die weitere Entwicklung sind.

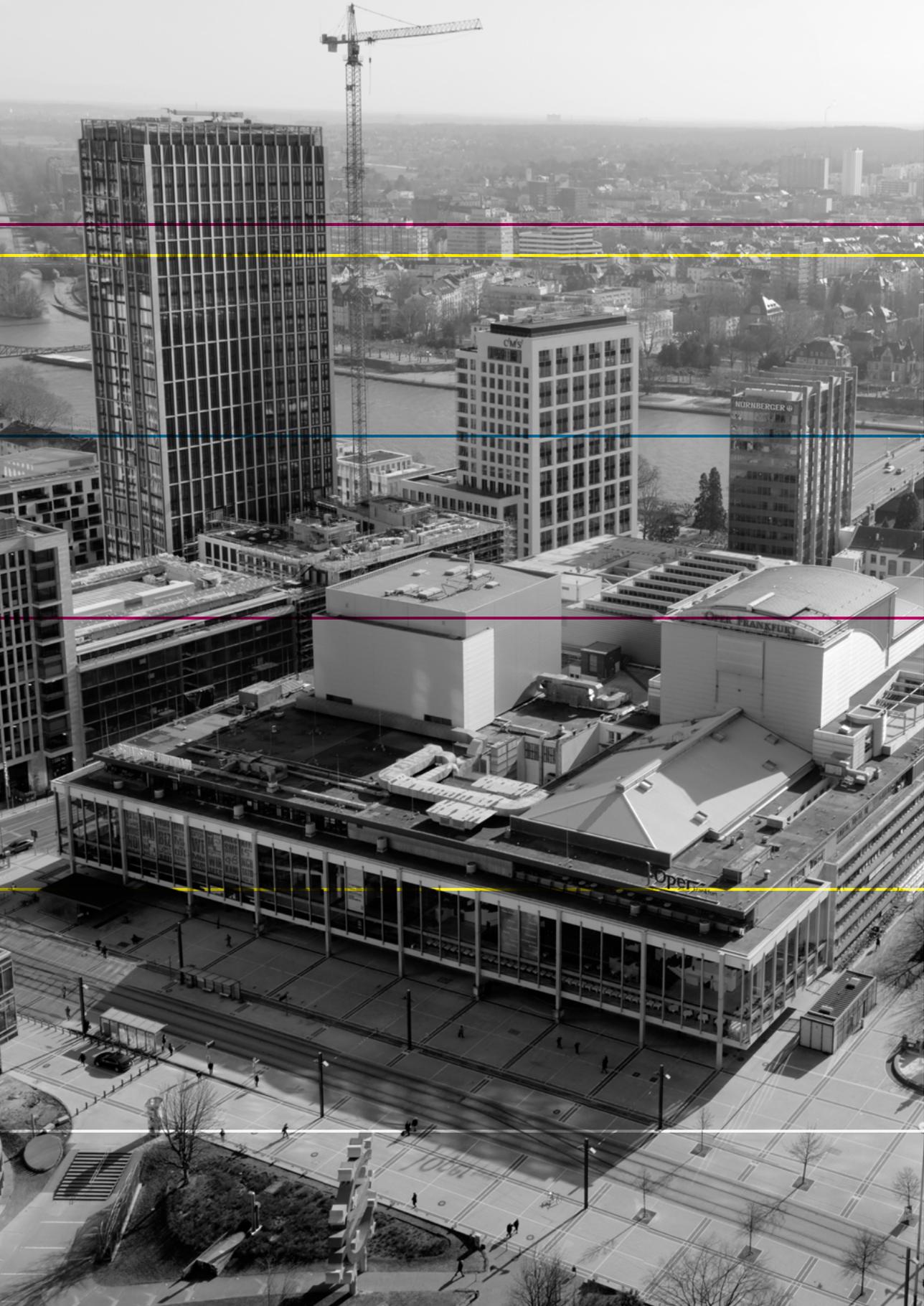
Wir wissen heute, dass unsere Vision von zukunftsfähigen Spielstätten für Oper und Schauspiel in der zentralen Innenstadt keine Fantasie bleiben muss. Auf Basis der umfangreichen Untersuchungen kann eine Entscheidung getroffen werden, die nicht nur die bevorstehende Entwicklung der Bühnen, sondern auch die der westlichen Innenstadt auf Jahrzehnte hinaus bestimmen wird.

Die Tragweite der anstehenden Entscheidung verlangt eine fundierte Grundlage. Diese wurde mit dem vorliegenden Bericht geschaffen.

Ihre  
Dr. Ina Hartwig  
Dezernentin für Kultur und Wissenschaft  
der Stadt Frankfurt am Main



# Inhalt



Vorwort .....	5
<b>Einleitung .....</b>	<b>9</b>
<b>1 Nutzungs- und Funktionskonzept .....</b>	<b>12</b>
1.1 Generelle Planungsziele (Zukunft von Oper und Schauspiel) .....	15
1.2 Erarbeitung des Nutzungs- und Funktionskonzepts .....	18
1.3 Raumprogramm .....	24
1.4 Technik und Betrieb .....	31
1.5 Effizienzpotenziale .....	33
<b>2 Standorte .....</b>	<b>36</b>
2.1 Standortvarianten, Standortvergleich und Nutzungseinheiten (zentral, dezentral) .....	42
2.2 Nachhaltigkeitsorientierte Standortprüfung .....	44
2.3 Klimagutachten .....	49
2.4 Auswirkungen auf den motorisierten Individualverkehr .....	59
2.5 Freiflächenbilanz, Baumschutz .....	64
<b>3 Bebauung .....</b>	<b>72</b>
3.1 Gebäudedimension, Einpassungsplanung .....	74
3.1.1 Flächen .....	91
3.1.2 Kosten .....	92
3.1.3 Lebenszykluskosten/Betriebskostenprognose .....	96
3.1.4 Termine .....	99
3.2 Denkmalschutz .....	102
3.2.1 Denkmalpflegerische Beurteilung der erhaltenen Bausubstanz .....	104
3.2.2 Baukonstruktive Beurteilung des Foyerbaus .....	104
<b>4 Ausblick .....</b>	<b>106</b>
4.1 Entscheidungsvoraussetzungen, Zuständigkeiten .....	108
4.2 Standortentscheidung, Grundstückssicherung .....	109
4.2.1 Grundstückswerte, Berücksichtigung in den Kosten .....	109
4.2.2 Realisierung, Finanzierung .....	110
4.3 Wettbewerbsvorbereitung .....	111
4.4 Aufgaben/Organisation Stabsstelle .....	112
4.5 Projektdauer .....	113
<b>Appendix .....</b>	<b>114</b>
Projektbeteiligte am vorliegenden Bericht .....	116
Impressum .....	117

# Einleitung

## Bericht der Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“

**D**ie Städtischen Bühnen Frankfurt mit der Oper und dem Schauspiel sind in einem gemeinsamen Gebäude, einer sogenannten Doppelanlage, angesiedelt. Dieses Gebäude, das in Teilen noch auf einen Vorgängerbau aus dem Jahre 1902 zurückgeht, ist insbesondere seit Kriegsende in mehreren Umbauschritten entstanden. Heute wird es in seiner äußeren Erscheinung und der Struktur seiner Grundrisse im Wesentlichen durch die umfassenden Umbauten von 1962 definiert, wengleich auch später noch Baumaßnahmen erheblichen Umfangs durchgeführt wurden. Aus dieser Historie resultieren technische und funktionale Mängel, die nicht nur bauliche Konsequenzen erfordern, sondern insbesondere auch arbeitsprozessuale Probleme verursachen. Es besteht das latente Risiko, dass der laufende Betrieb aufgrund ausfallender Anlagen oder wegen akuten Bauteilversagens zumindest vorübergehend eingestellt werden muss bzw. Vorstellungen abgebrochen werden müssen oder ganz ausfallen. Zudem entsprechen Arbeitsplätze nicht den einschlägigen Vorschriften. Organisationsabläufe und darüber hinaus auch die künstlerische Arbeit sind gestört und ineffizient.

Aus diesem Grunde wurden bereits vor einigen Jahren umfangreiche Untersuchungen angestellt, deren Ergebnisse im Jahr 2017 vorgestellt worden sind. Da die erarbeiteten Schätzungen Kosten von nahezu 1 Mrd. € befürchten ließen, hat die Stadtverordnetenversammlung den Magistrat am 26.04.2018 beauftragt, die Sanierung oder den Neubau der Städtischen Bühnen Frankfurt eingehend zu prüfen (§ 2619 zu NR 539). In diesem Zuge wurde die Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ eingesetzt, um diese

Untersuchungsergebnisse zu überprüfen und darüber hinaus – wenn möglich – eigene Vorschläge für alternative Lösungsmöglichkeiten zu machen. Dies schloss auch die Möglichkeit anderer Organisationsformen, neuer Standorte und getrennter Spielstätten mit ein.

Die Stabsstelle hat im Januar 2020 ihren Vorbericht vorgelegt, in welchem die Ergebnisse und Lösungsansätze der Untersuchungen aus dem Jahr 2017 bewertet werden. Damit verbunden war auch die Überarbeitung des Raumprogramms und der Flächenanforderungen. Das Ergebnis wies die Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung der Doppelanlage nach und zeigte zudem die Unmöglichkeit auf, gravierende bauliche und funktionale Mängel im Rahmen einer Sanierung des Altbestandes zu beseitigen. Daher hat die Stadtverordnetenversammlung am 30.01.2020 den Beschluss gefasst, dass eine Sanierung der Theaterdoppelanlage am Willy-Brandt-Platz nicht weiterverfolgt wird. Der Magistrat wurde gebeten, auf Basis der Ergebnisse der Stabsstelle einen Verfahrensvorschlag für die weitere Vorgehensweise für einen Neubau von Schauspiel und Oper zu erarbeiten (§ 5164 zu NR 1092).

Der diesbezügliche Vortrag des Magistrats M 111 wurde am 20.07.2020 vorgelegt. Dieser Vorlage hat die Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2020 zugestimmt (§ 6247). Demzufolge wurde der Magistrat beauftragt, unterschiedliche Neubau-Varianten für die Städtischen Bühnen Frankfurt zu prüfen. Dies schloss auch die Suche nach geeigneten Grundstücken ein. Die Vorgabe war, für die Spielstätten innerstädtische, möglichst zentral gelegene und gut durch den öffentlichen Personennahverkehr erschlossene Grundstücke zu



finden. Die Anzahl geeigneter Grundstücke war letztlich sehr klein, zudem mussten je nach Konzept Grundstücke nicht nur für die Spielstätten, sondern auch für Interim-Spielstätten, Werkstätten, Lager, Probebühnen etc. untersucht werden.

Sukzessive wurden im Verlauf der vertiefenden Untersuchungen die Vorgaben modifiziert. So wurde beispielsweise die zunächst geplante Auslagerung der Werkstätten verworfen, sodass diese aktuell wieder direkt bei den Spielstätten zu verorten sind. Dies führt dazu, dass die Spielstätten einen größeren Flächenbedarf haben. Die Erkenntnisse aus der Überarbeitung der Flächenanforderungen wurden mit den Möglichkeiten der identifizierten Standorte abgeglichen, um sicherzustellen, dass die notwendigen Flächen auf den möglichen Grundstücken dargestellt werden können. Außerdem wurde die Untersuchung eines weiteren, peripher gelegenen Standorts nachträglich beauftragt. Damit erhöhte sich die Zahl der möglichen Standorte für die Städtischen Bühnen Frankfurt auf fünf, wovon zwei auch für eine Doppelanlage geeignet sind (Willy-Brandt-Platz und Mayfarthstraße). Auf den anderen (Wallanlagen, Neue Mainzer Straße, Opernplatz) ist jeweils nur eine Spielstätte darstellbar.

Die jetzt identifizierten Standorte wurden auch auf ihre Verfügbarkeit hin überprüft. Dies betraf nicht nur die zeitliche Komponente, sondern auch die Eigentumsverhältnisse und das jeweilige Planungsrecht. Sofern es sich nicht um städtische Grundstücke handelt, wurden auch wirtschaftliche Fragen im Rahmen möglicher Realisierungsmodelle besprochen.

Abschließende Verhandlungen konnten weder mit der Stadtplanung, noch mit Eigentümern oder Nutzern geführt werden, da eine entsprechende Beschlusslage nicht besteht. Konzept, Standort und Zeitrahmen der Umsetzung sind noch offen. Es wurde aber von den relevanten Beteiligten die grundsätzliche Bereitschaft, die vorliegenden Standortkonzepte zu unterstützen, bestätigt.

Die konkrete Benennung möglicher Standorte erlaubte es, den nächsten Planungsschritt einzuleiten

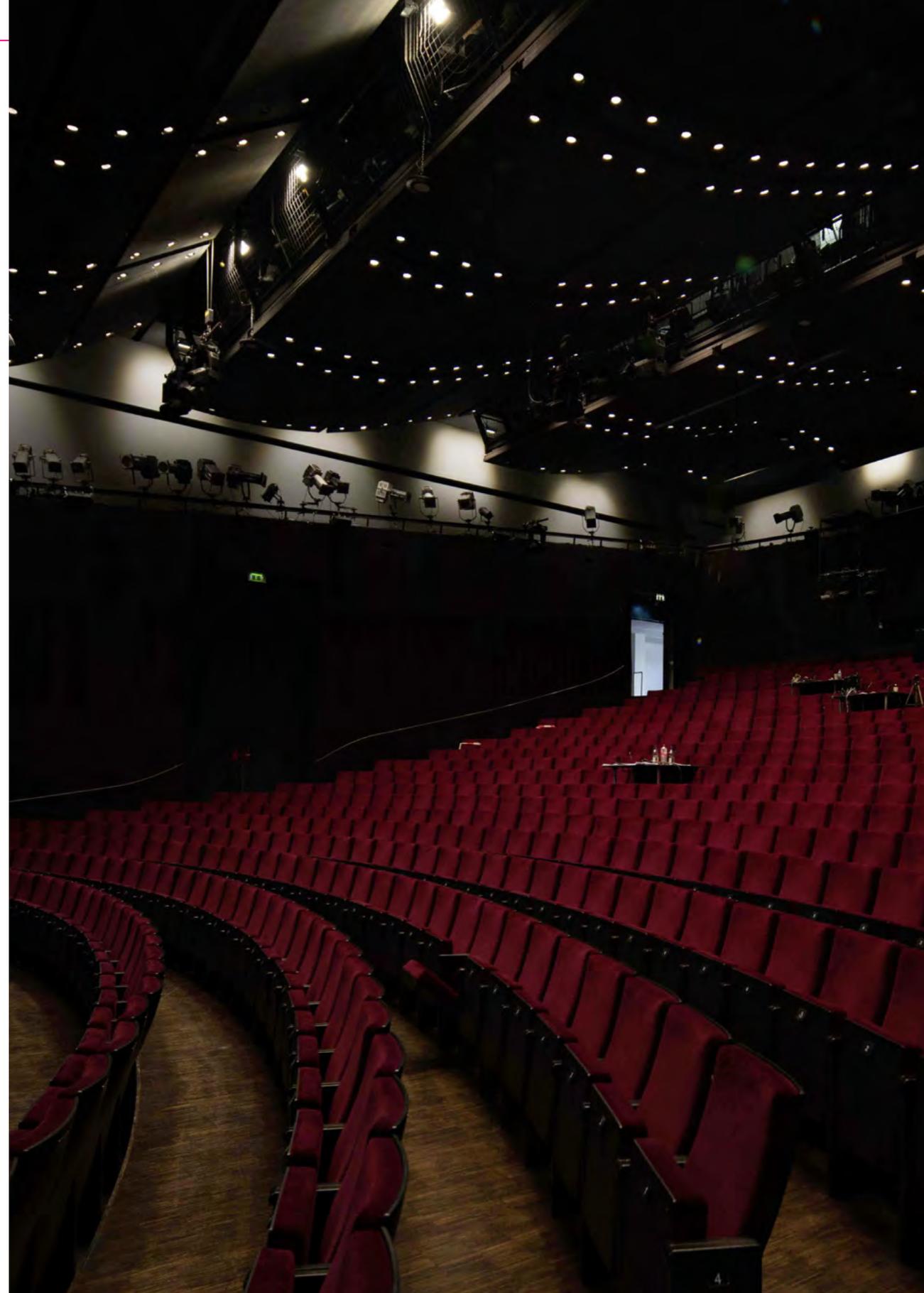
und vertiefende Untersuchungen durchzuführen. Diese umfassten beispielsweise die Auswirkungen eventueller Baumaßnahmen auf das Mikroklima genauso wie die Auswirkungen auf den Individualverkehr – um nur einige Beispiele zu nennen.

Ende 2020 erfolgte die Unterschutzstellung des Foyers durch das Landesamt für Denkmalpflege. Die nun formalisierte Denkmaleigenschaft wird im Dialog mit der Denkmalpflege weiter thematisiert werden.

Aufgrund der unklaren Situation vor der Unterschutzstellung hat die Stabsstelle Stellungnahmen von qualifizierten Fachleuten eingeholt, die nicht nur die Denkmaleigenschaft an sich, sondern auch den Bauzustand bewerten, da unklar war, ob die vorhandene Substanz überhaupt saniert werden kann. In diesem Zusammenhang war auch zu prüfen, welche Konsequenzen der Denkmalschutz für die beabsichtigte stadträumliche Neugestaltung nicht nur des Willy-Brandt-Platzes, die gewünschte Öffnung für die Öffentlichkeit und die Funktionalität des Gebäudes haben wird.

Während der Vorbericht der Stabsstelle bereits 2020 aufgezeigt hat, wie eine wirtschaftlich und funktional sinnvolle Entwicklung der Städtischen Bühnen Frankfurt aussehen könnte, zeigt dieser zweite Bericht auf, wo und wie die neuen Städtischen Bühnen Frankfurt realisiert werden können. Er gibt einen vollständigen Überblick über den aktuellen Bearbeitungsstand zum Thema und fasst alle Untersuchungen der Stabsstelle und der von dieser beauftragten Fachplaner und Spezialisten zusammen. Er gibt den Kenntnisstand der Gutachten im März 2021 wieder. Es wird aufgezeigt, wo Handlungs- bzw. Entscheidungsbedarf seitens der Verantwortlichen besteht. In einem Ausblick werden zudem die nächsten Bearbeitungsschritte aufgeführt und erläutert.

Diese Zusammenfassung ersetzt nicht die vollständigen Berichte. Diese können in der Stabsstelle eingesehen werden. Soweit rechtlich möglich, ist vorgesehen, diese im Internet öffentlich zugänglich zu machen.



# NUTZUNGS- UND FUNKTIONS- KONZEPT



# 1 Nutzungs- und Funktionskonzept

Mit der Entscheidung der Stadtverordneten, eine Sanierung der bestehenden Theaterdoppelanlage nicht weiterzuverfolgen, entstand nicht nur die Chance, sondern auch die Notwendigkeit, die Neuplanungen für ein zukunftsweises Nutzungs- und Funktionskonzept für die Städtischen Bühnen Frankfurt zu nutzen, das die Anforderungen des Opern- und Schauspielbetriebs sowie der Stadtgesellschaft auf Jahrzehnte hinaus erfüllt.

Ausgangsbasis dafür bildete das bestehende Raumprogramm, das in der vorangegangenen Machbarkeitsstudie 2016 und in der Untersuchung zur Sanierung 2019 an aktuell geltende betriebliche Anforderungen und gesetzliche Vorgaben (u. a. an die Arbeitsstättenverordnung) angepasst wurde. Darauf aufbauend werden seit Juli 2020 in Workshops mit den Städtischen Bühnen Frankfurt Betriebsabläufe, Funktionen und daraus resultierende bauliche Notwendigkeiten, aber auch gesellschaftliche und dadurch möglicherweise beeinflusste künstlerische Entwicklungen kritisch auf Nachhaltigkeit, Zukunftsfähigkeit und Optimierungsmöglichkeiten hinterfragt.

Ein Schwerpunkt war dabei, denkbare Optimierungen und Innovationen und deren mögliche Auswirkungen auf Bühnenformen, Bühnentechnik sowie Raum- und Funktionszuordnungen/Funktionsabfolgen herauszuarbeiten.

Außerdem wurden von der im Kulturdezernat angesiedelten Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ in Zusammenarbeit mit den Städtischen Bühnen Frankfurt generelle Planungsziele definiert, in die auch Erkenntnisse aus den Online-Bürgerdialogen „Zukunft der Bühnen“ und ähnlichen Veranstaltungen eingeflossen sind. Nachfolgend wird das daraus entwickelte Nutzungs- und Funktionskonzept beschrieben, inklusive einer Übersicht über die wesentlichen Änderungen gegenüber dem Ist-Zustand. Übergeordnete Benchmarks und Anforderungen für Technik und Betrieb von Schauspiel und Oper werden erläutert. Des Weiteren werden mögliche Potenziale aufgeführt, die eine Verbesserung der betrieblichen Effizienz erwarten lassen. Diese Potenziale sind nach der Standortentscheidung durch

die Stadtverordneten vertieft zu untersuchen und zu bewerten.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Nutzungs- und Funktionskonzept die Grundlage für alle weiteren Planungs- und Projektentwicklungsschritte bildet, wozu u. a. auch die Auslobung und Durchführung des vorgesehenen internationalen Architekturwettbewerbs gehört.

**Die Oper  
Frankfurt wurde  
2020 zum fünften  
Mal zum  
Opernhaus des  
Jahres gekürt.**

## 1.1 Generelle Planungsziele (Zukunft von Oper und Schauspiel)

Die Städtischen Bühnen Frankfurt sind der größte kommunale Bühnenbetrieb Deutschlands und integrieren alle für den erfolgreichen Ensemble- und Repertoirebetrieb notwendigen Funktionen. Sie gehören zu den renommiertesten Sprech- und Musiktheatern in Europa. Dies ist sowohl in der „einzigartigen“ Bühnenausstattung, aber natürlich auch im Engagement der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter begründet. Trotz des aktuell überalterten und dysfunktionalen Gebäudezustandes wird ein Höchstmaß an professioneller künstlerischer, handwerklicher und administrativer Arbeit geleistet.

Herausragend ist die Oper Frankfurt sowohl auf der großen Bühne am Willy-Brandt-Platz als auch im Bockenheimer Depot. Zahlreiche Dirigentinnen und Dirigenten und Sängerinnen und Sänger starteten hier Weltkarrieren. Die Oper Frankfurt wurde 2020 zum fünften Mal zum Opernhaus des Jahres gekürt.

Das Schauspiel Frankfurt ist das größte Sprechtheater in der Rhein-Main-Region und als überregional profilierte Bühne auch deutschlandweit viel beachtet. Auf aktuell vier Bühnen – Schauspielhaus, Kammerspiele, Box und Bockenheimer Depot – bringen renommierte Regisseurinnen und Regisseure Klassiker wie auch zeitgenössische Dramatik auf die Bühne.

Neben den eigenen Produktionen von Oper und Schauspiel sind die Städtischen Bühnen Frankfurt Forum für Begegnungen, Diskussionen und Werkschauen sowie weitere Formate, bei denen

sich Künstlerinnen und Künstler präsentieren, mit dem Publikum in den Dialog treten und Menschen miteinander ins Gespräch kommen können.

Jährlich finden über 900 Veranstaltungen und Aufführungen sowie etwa 800 Begleitveranstaltungen in den Räumlichkeiten der Städtischen Bühnen Frankfurt statt. Die über 380.000 Besucher pro Jahr beweisen die Qualität und hohe Akzeptanz des Dargebotenen. Somit sind die Städtischen Bühnen Frankfurt schon heute programmatisch ein offenes Haus und ein vitaler Debattierort für die Stadtgesellschaft. Die vielfältigen Aufführungsformate und das umfangreiche Programmangebot stellen immer wieder neue Anforderungen an Bühnen und Betrieb. Neue Spielstätten müssen die zukünftigen künstlerischen, ästhetischen und gesellschaftlichen Anforderungen an Sprech- und Musiktheater erfüllen. Es bedarf Spielstätten, die den Wünschen der Stadtgesellschaft nach Austausch und Interaktion Rechnung tragen und so konzipiert sind, dass sie die große Bandbreite des kulturellen Schaffens bewältigen können.

Es sollen möglichst leistungsfähige, umwelt- und klimafreundliche Spielstätten mit zukunftsfähigen Materialien und Energiekonzepten entstehen, die den rund 1.200 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gute Arbeitsbedingungen und funktionsgerechte sowie sichere Arbeitsplätze bieten. Dazu gehört auch ein Nutzungskonzept, das es ermöglicht, die neuen Spielstätten an zukünftige Anforderungen anpassen zu können.

Programmatisch öffnen sich die Städtischen Bühnen Frankfurt bereits heute jenseits der Theater- und Operaufführungen auf den großen

**Das Schauspiel  
Frankfurt ist das  
größte  
Sprechtheater  
in der Rhein-  
Main-Region.**

Bühnen, in den Kammerspielen und in der sogenannten Box. Die Zusammenarbeit mit anderen Institutionen in Frankfurt sowie in der Region oder international ist schon heute ein integraler Bestandteil des Bühnenbetriebs. Sie reicht von gemeinsamen Produktionen (z.B. mit der Oper Oslo) bis zu interdisziplinären Festivals wie den „Frankfurter Positionen“ mit Theater, bildender Kunst und Musik, an denen neben dem Schauspiel Frankfurt namhafte Museen, Theater und weitere Kulturinstitutionen Deutschlands beteiligt sind. Solche Kooperationen schaffen eine permanente Aktualität und erschließen den Städtischen Bühnen Frankfurt immer wieder neues, kreatives Potenzial, was sich auch im großen Publikumsinteresse widerspiegelt.

Die Kinderoper im Holzfoyer der Oper spielen in der Regel vor ausverkauftem Haus. Mit „All our Futures“ kooperiert das Schauspiel Frankfurt mit Schulen; die mit Schülerinnen und Schülern entwickelten Stücke erleben ihre Premieren dann in der Theaterdoppelanlage am Willy-Brandt-Platz.

Das Programm des Museums- und Opernorchesters der Städtischen Bühnen Frankfurt umfasst neben den Operaufführungen auch regelmäßige Konzerte mit bis zu 117 Musikern plus Chor in der Alten Oper.

Oper und Schauspiel etablierten mit Opernstudio und Jungem Schauspiel erfolgreich Programme zur Förderung des künstlerischen Nachwuchses. Unterschiedliche Probenbühnen und kleinere Spielstätten sind hierfür wichtige räumliche Elemente. Die Städtischen Bühnen Frankfurt öffnen u. a. den Chagallsaal und die Panoramabar auch für fremde Veranstaltungen, z. B. für die Römerberggespräche oder die Clubnächte (u. a. Bucovina Club).

Wichtige Kooperationen in der Lehre bestehen mit der Hochschule für Musik und Darstellende Kunst und der Hochschule für Gestaltung in Offenbach.

Die Aufführungen auf einer klassisch angeordneten Bühne mit Orchestergraben bleiben auch in Zukunft ein wesentliches und attraktives Format für Operninszenierungen. Eine große Drehbühne analog der heutigen (mit 38,5 Metern Durchmesser) garantiert das Fortbestehen des Repertoires; der schnelle Kulissenwechsel bei effizientem Personaleinsatz ist ebenso gewährleistet wie die hohe Attraktivität dieser besonderen Bühne für Gastengagements.

Für experimentelle und kleinere Formate sind flexible Räume für andere Bühnenformen und -anordnungen notwendig, die zudem eine weite programmatische Öffnung der Oper erlauben.

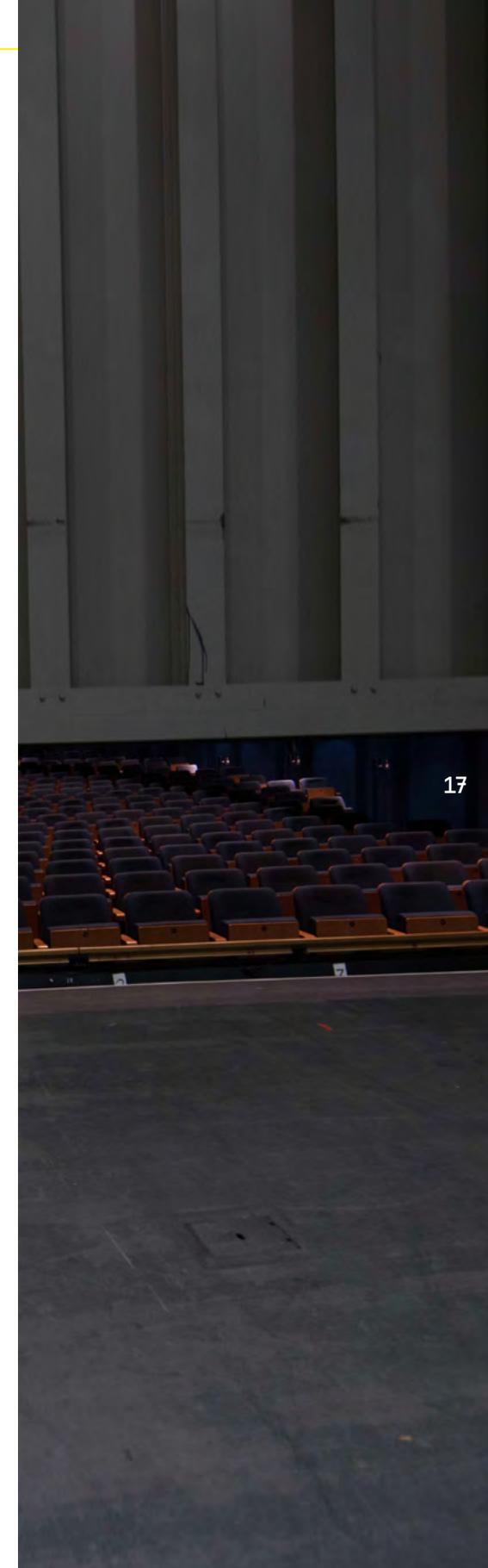
Das Schauspiel ergänzt die große Bühne für bis zu 700 Zuschauer zukünftig idealerweise mit einer flexiblen Werkraumbühne für rund 300 Zuschauer sowie einem Multifunktionsraum. Ein derart ausgestattetes Schauspiel kann damit zukünftige Aufführungsformen und Entwicklungen aufnehmen und antizipieren. Eine hohe Flexibilität der Bühnen- und Multifunktionsräume ist eine wesentliche Komponente, um zukünftige Aufführungsformate und mögliche Entwicklungen zu ermöglichen und somit ein breit gefächertes Angebot für ein vielfältig interessiertes und differenziertes Publikum anbieten zu können.

Flexible Bühnen-Zuschaueranordnungen benötigen eine entsprechend flexible und gleichzeitig zuverlässige Bühnentechnik für alle Bühnen. Schon heute weisen die Bühnen von Schauspiel und Oper eine gute und vielseitig einsetzbare Ausstattung auf, die z. B. im Schauspiel von der Guckkastenbühne bis zur Arena-Formation eine große Bandbreite an Aufführungsformaten erlaubt, jedoch durch die überalterte Gebäudeausstattung an Grenzen stößt. Eine hohe Flexibilität ist zukünftig für nachhaltige und zukunftsfähige Spielstätten zu garantieren. Dabei spielen digitale Technik und Bühnengestaltung für die Inszenierungen eine immer größere Rolle und müssen bei der Planung bedacht werden. Die Städtischen Bühnen Frankfurt müssen und

werden diese neuen Möglichkeiten nutzen, um ein Aufführungserlebnis auf hohem Niveau zu ermöglichen und damit auch in Zukunft attraktiv zu bleiben.

Die künftigen Bühnengebäude müssen den räumlichen Rahmen schaffen, innerhalb dessen nicht nur die Städtischen Bühnen Frankfurt agieren, sondern sie zudem viel besuchte urbane Zentren für die breite Öffentlichkeit auch außerhalb von üblichen Aufführungszeiten sein können: Foyerbereiche mit zusätzlichen Angeboten, die den ganzen Tag nutzbar sind, oder Räume, die eine Vielfalt an Veranstaltungsformaten für das unterschiedlich interessierte Publikum ermöglichen u. a. m.

Oper und Schauspiel sind Kristallisationspunkte, an denen Kulturschaffende, Kulturinteressierte und die erweiterte Stadtgesellschaft zusammenkommen, seit mehr als 100 Jahren getragen durch die persönliche Begegnung vor Ort. Die Digitalisierung stellt an Veranstaltungsorte besondere Herausforderungen, aber auch oder gerade in Zeiten von Videokonferenzen und digitalen Formaten sind solche physischen Begegnungsorte für die Gesellschaft wie auch den Einzelnen besonders wichtig. Die Städtischen Bühnen Frankfurt sehen dies gleichzeitig als Chance, um ein breiteres Spektrum innerhalb der Stadtgesellschaft zu erreichen.



## 1.2 Erarbeitung des Nutzungs- und Funktionskonzepts

Um den Neubau der Städtischen Bühnen Frankfurt bedarfs- und zukunftsgerecht planen zu können, waren grundlegende Prozesse bzw. Abläufe der Bühnenbetriebe zu identifizieren, zu beschreiben, in eine Gesamtübersicht aufzunehmen und an die örtlichen Voraussetzungen eines Neubaus oder mehrerer Neubauten anzupassen. Im Rahmen der

Machbarkeitsstudie 2016 wurde ein Nutzerbedarfsprogramm erarbeitet, bei dem neben einem nach Funktionseinheiten gegliederten Raumprogramm auch die Funktionsabhängigkeiten (s. Abb. 1 Innenseite Umschlag) dargestellt wurden. Auf Basis der künstlerischen und betrieblichen Prozessbeschreibung wurde das Raumprogramm optimiert und angepasst. Im Zentrum der Konzepterarbeitung stand ein dialogischer Prozess mit verschiedenen Beteiligten. Dazu gehören insbesondere Workshops der Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ mit den unterschiedlichen Nutzervertretern der

Städtischen Bühnen Frankfurt und entsprechenden Fachplanern mit Erfahrungen bei der Planung von Theatern und Opernhäusern. Dabei wurden sowohl zukünftige Entwicklungen der Aufführungstechnik als auch absehbare Bedarfe für den zukünftigen Spielbetrieb berücksichtigt.

Generell gilt, dass Flächenvorgaben für essenzielle Bereiche im Rahmen eines Benchmarks mit anderen großen Häusern im deutschsprachigen Raum verifiziert und entwickelt wurden (siehe 1.3).

Die Oper Frankfurt verfügt über eine der größten Transport-Drehbühnen der Welt. Diese ermöglicht einen schnellen Transport der Bühnenbilder. Im Gegensatz zu einer „klassischen“ Kreuzbühne (Bühne mit Seiten- und Hinterbühne), welche in fast allen großen Häusern Europas Standard ist, ermöglicht die Drehbühne unter minimalem Einsatz von Personal einen schnellen Wechsel der Bühnenbilder. Dies ist einer der Gründe für die Leistungsfähigkeit der Frankfurter Oper mit bis zu 12 Neuinszenierungen (Premieren) und rund 190 Vorstellungen im Jahr. Darüber hinaus werden Bühnenbilder der Oper über einen sehr langen Zeitraum wiederverwendet, da erfolgreiche Aufführungen über viele Jahre immer wieder ins laufende Programm aufgenommen werden. Fast alle Bühnenbilder sind an diese Bühnenform angepasst. Bei einem Wechsel auf ein anderes Bühnenformat müssten diese vollständig neu gebaut werden. Zudem ist in der Regel eine Drehbühne flächensparender als eine große Kreuzbühne. Die Errichtung einer Drehbühne, auch in dieser Größe, ist ebenfalls weni-

ger kostenintensiv, da in einer wirksam zu nutzen den Kreuzbühne in den meisten Fällen unverzichtbare Versenkungseinheiten eingebaut werden, deren Kosten ungleich höher sind. Daher wird für einen Neubau der Oper wieder eine Drehbühne eingeplant.

Das Schauspiel verfügt über eine Kreuzbühne. Aus technischen (und teilweise baulichen) Gründen können Bühnenwägen heute nicht auf die Seitenbühnen gefahren werden. Eine voll-

funktionsfähige Kreuzbühne wird den Wechsel der Kulissen deutlich vereinfachen (zu den Änderungen siehe Kapitel 1.2).

Die Städtischen Bühnen Frankfurt verfügen grundsätzlich mit ihren voll ausgestatteten Dekorationswerkstätten über gute Voraussetzungen zur Gestaltung innovativer und interessanter Bühnendekorationen. Die sehr hohe Qualität der Aufführungen ist auch darin begründet, dass vor Ort flexibel und im Zusammenspiel aller Fachrichtungen an den Bühnenbildern gearbeitet werden kann.

Die Werkstätten vereinen unterschiedliche Handwerksberufe, welche in enger Zusammenarbeit gemeinsam für den Bau von Bühnenbildern verantwortlich sind. Zu den Dekorationswerkstätten gehören die Maler-, Schlosser-, Schreiner-, Plastiker- und Tapezierer-Werkstätten. Wie andere Häuser in ähnlicher Größe verfügen die Städtischen Bühnen Frankfurt über eine Rüstmeisterei, in der alle Arten von Dekorationswaffen angefertigt werden. Alle Werkstätten sind handwerkliche Ausbildungsbetriebe. Durch die sehr beengten Platzverhältnisse im Bestand können die Werkstätten nur eingeschränkt arbeiten. Viele Abläufe sind aufgrund der vertikalen Anordnung der einzelnen Funktionseinheiten behindert oder gestört. So können durch die Optimierung der Prozesse, etwa durch Vormontagefläche und die Möglichkeit, Werkstoffe horizontal und nicht mehr vertikal zu lagern und zu transportieren, die Arbeitsbedingungen deutlich verbessert werden. Dies führt allerdings auch zu einem Flächenmehrbedarf der Funktionsbereiche. Dennoch wird aufgrund der großen Vorteile bei einer Nähe der Dekorationswerkstätten zu den eigentlichen Aufführungstätten die Integration in (mindestens) eine der Spielstätten vorgeschlagen. Eine Auslagerung ist aus Platzgründen nur bei Realisierung der Doppelanlage am Willy-Brandt-Platz erforderlich.

Ähnliches gilt für die Kostümwerkstätten. Durch die beengten Verhältnisse müssen bislang vielfältige Kompromisse geschlossen werden. Beispielsweise werden Kleiderständer völlig unzulänglich

auf Gängen untergebracht. Nicht alle Mitarbeitenden in der Kostümwerkstatt, vor allem in der Schneiderei, verfügen über einen qualifizierten Arbeitsplatz, was im zukünftigen Raumprogramm berücksichtigt und korrigiert wird. Die Kostümwerkstätten werden entsprechend am Opernstandort geplant, da bei einer Operninszenierung deutlich mehr Kostüme benötigt werden, z. B. durch den bis zu 100 Mitglieder zählenden Chor. Dadurch werden auch etliche Wege- und Arbeitszeiten, die während der Fluktuation zwischen den Häusern entstehen würden, eingespart.

Alle Backstage-Bereiche wie Probemöglichkeiten, Masken oder Garderoben wurden einzeln bewertet und erforderlichenfalls angepasst, um eine bessere Nutzbarkeit und vor allem die Einhaltung der arbeitsrechtlichen Vorschriften zu erreichen.

Verwaltung und Kundenservice wurden ebenfalls an die arbeitsrechtlichen Vorschriften angepasst.

### Wesentliche Änderungen im Nutzungs- und Funktionskonzept

#### Zuschauerraum Oper:

Der Zuschauerraum der Oper geht in Grundzügen auf das ehemalige Theater von 1902 zurück. Obgleich die ursprüngliche Innenausstattung komplett im Krieg und durch darauffolgende Umbauten zerstört wurde, wurde die Grundform und Dimension des Zuschauerraumes beibehalten. Dies hat zur Folge, dass der jetzige Zuschauerraum sehr beengt ist. Die Gänge zwischen den Sitzreihen und die Sitzplätze erfüllen nur Minimalanforderungen. Es gibt im vorderen Bereich der Ränge eingeschränkte Sichtverhältnisse, was Auswirkungen auf die Auslastung dieser Plätze hat. Deshalb wurde im Rahmen der Untersuchung eine entsprechende Verbesserung des Zuschauerraumes angedacht.

Darüber hinaus wird die Sitzplatzanzahl aufgrund der hohen Auslastung von 1.356 auf 1.600 Plätze erhöht. Die Oper Frankfurt verfügt über

**Die  
Oper Frankfurt  
verfügt über eine  
der größten  
Transport-  
Drehbühnen der  
Welt.**

eine durchschnittliche Auslastung von über 83 % – im Vergleich zu anderen deutschen Opernhäusern ein hoher Wert. Derzeit müssen viele interessierte Besucherinnen und Besucher bei Premieren und gefragten Inszenierungen abgewiesen werden. Gerade im Bereich der Opern-Abonnements kann die Nachfrage nicht bedient werden.

#### Bühne Schauspiel:

Die Bühne des Frankfurter Schauspielhauses gehört mit einer maximalen Portalbreite von 24 m zu den größten Sprechtheaterbühnen weltweit und lässt eine Vielzahl von unterschiedlichen Darbietungsformen zu: Von der „Guckkastenbühne“ (u. a. Andorra) bis zur Arenabühne (u. a. Richard III.) sind unterschiedlichste Bühnen- und Zuschaueranordnungen möglich. Dies hat jedoch auch erhebliche Nachteile. So verursacht die Produktion von Bühnenbildern für solch eine große Bühne erhebliche Kosten. Gastspiele des Schauspiel Frankfurt sind aufgrund der Bühnenbilder der großen Produktionen entweder nur mit Anpassungen dieser Bühnenkulissen oder nur mit kleinen Produktionen möglich. Daher wird zukünftig die Bühnengröße auf eine maximale Größe von 20×18 m angepasst. Damit gehört die Frankfurter Schauspielbühne immer noch zu den großen Bühnen in Europa. Zudem kann zukünftig durch Portalschieber das Bühnenportal auf 12 m ohne Sichtbehinderung im Zuschauerraum verringert werden, sodass Gastspiele mit weniger Aufwand stattfinden können, ohne für die Städtischen Bühnen Frankfurt die Vorteile einer großen Bühne aufzugeben.

Die Hinter- und Seitenbühnen werden auf 16×16 m angepasst. Eine deutliche Verbesserung der Betriebsabläufe wird durch eine vollständige Befahrbarkeit der Hinter- und Seitenbühnen mit dem Bühnenwagen erreicht.

#### Werkraumbühne:

Die neue Werkraumbühne des Schauspielhauses ersetzt das jetzige Kammerstück. Die Werkraumbühne besteht aus einer 25×35 m großen

szenischen Fläche, in der in flexiblen Anordnungen jeweilige Bühnenkonzepte realisiert werden können. Die übliche Trennung von Zuschauer- und Bühne kann durch die flexible Gestaltung komplett aufgehoben werden. Unterschiedliche Bühnenformate können darüber hinaus mittels Hubpodien o. ä. umgesetzt werden.

Die Werkraumbühne eignet sich sowohl für aktuelle Formate, bei denen die Zuschauerinnen und Zuschauer integriert sind, wie auch für historische Formate (z. B. „Guckkastenbühne“). Durch diese hohe Flexibilität bildet die Werkraumbühne das Bühnenformat für innovative Konzepte und experimentelle Aufführungsformen.

#### Multifunktionsräume:

Bereits heute bieten die Städtischen Bühnen Frankfurt Veranstaltungen außerhalb des Standard-Bühnenbetriebes an. Dies dient in erster Linie der gewünschten zusätzlichen Öffnung des Gebäudes, wenn keine Vorstellungen in den großen Sälen stattfinden, wird aber auch für Events vor oder nach den eigentlichen Vorstellungen, z. B. auch für Vor- und Nachbesprechungen, genutzt. Hier findet eine Vielzahl unterschiedlicher Veranstaltungen (sog. „Vorderhausformate“) in Form von Sprech- und Musikdarbietungen statt, z. B. Einführungsveranstaltungen, Opern für Kinder, Podiumsdiskussionen, Liederabende, Denkraum, Kammermusik, „Oper Extra“, Tanzabende, Karaoke-Veranstaltungen u. v. a. m.

Derzeit stehen dem Schauspiel die Panoramabar und der Oper das sogenannte Holzfoyer und der Chagallsaal (dieser wird hin und wieder allerdings auch vom Schauspiel genutzt) zur Verfügung. Alle drei „Veranstaltungsräume“ sind nicht optimal nutzbar. Das Holzfoyer ist als Teil des Wolkenfoyers nicht abtrennbar. Damit kann es nur genutzt werden, wenn keine anderen Veranstaltungen im Haus stattfinden. Musikveranstaltungen wie die Kinderoper, Liederabende und die Kammerkonzerte leiden unter der unzureichenden Akustik. Der Chagallsaal ist ebenfalls akustisch unzureichend

abgetrennt und deshalb nur eingeschränkt nutzbar. Die Panoramabar ist als klassische Gastronomiefläche ohnehin keine Veranstaltungsfläche. Allen Veranstaltungsräumen fehlt die angemessene technische und künstlerische Ausstattung, sodass diese bei jeder Veranstaltung immer wieder mit großem Aufwand neu installiert werden muss.

Aus diesem Grund wird anstelle dieser bisherigen Veranstaltungsflächen zukünftig für jede Spielstätte ein Multifunktionsraum eingeplant. Hier sollen alle Vorderhausformate einen angemessenen Veranstaltungsraum erhalten. Auch für mögliche zukünftige digitale Formate bieten Multifunktionsräume sowohl einen notwendigen baulichen Rahmen als auch akustisch abtrennbare Räume, die zudem die für digitale Übertragung notwendige Technik vorhalten können.

Für die Oper sind 300, für das Schauspiel 200 Sitzplätze vorgesehen. Direkt ans Foyer angeschlossen sollen diese auch geöffnet werden können, wenn größere Veranstaltungsräume gewünscht sind.

Die erforderlichen Nebenräume für kleine Aufführungen wie Garderoben und Schminkräume etc. werden nicht separat bereitgehalten, sondern gemeinsam mit den Hauptbühnen genutzt. Da in der Regel keine Veranstaltungen gleichzeitig auf der Hauptbühne und im Multifunktionsraum stattfinden, müssen keine eigenen Nebenräume vorgehalten werden. Eine gute Anbindung dieser Backstage-Räume an die Multifunktionsräume ist allerdings zu beachten.

#### Foyer Oper/Foyer Schauspiel/

#### Besucherbereiche/öffentliche Nutzung:

Die Foyers von Oper und Schauspiel bilden sowohl das Entree zu den Spielstätten als auch die Schnittstelle zum allgemein öffentlich genutzten Bereich. Die möglichst flexible Nutzbarkeit ist eine der Voraussetzungen zur Öffnung des Gebäudes auch außerhalb der Vorstellungen. Eine enge Verzahnung zwischen den Bereichen für die Besucherinnen und Besucher der eigentlichen Städtischen Bühnen Frankfurt, den

Bereichen der allgemeinen öffentlichen Nutzung, den gastronomischen Angeboten und der Kundenbetreuung wird angestrebt (siehe 1.5). Erstmals werden größere Bereiche zur öffentlichen Nutzung definiert. Die Festlegung, welche öffentliche Nutzung integriert werden soll, ist abhängig von den Möglichkeiten eines konkreten Entwurfskonzepts und dem Standort der jeweiligen Spielstätte. Da beides nicht vorliegt, werden hierzu bislang keine Vorgaben gemacht. Diese sind für einen konkret benannten Standort und vor der Entwurfsplanung mit den Städtischen Bühnen Frankfurt und der Stadt Frankfurt am Main zu definieren.

Probebühnen/Orchesterprobe:

Die Oper und das Schauspiel verfügen derzeit über Probebühnen an den Spielstätten und außerdem jeweils an einem externen Standort (Rödelheimer Landstraße und Schielestraße). Zur Verbesserung des Betriebsablaufes und zur Vermeidung unnötiger Pendelbeziehungen werden die externen Probebühnen zukünftig bei den Spielstätten verortet. Dabei können Effizienzpotenziale angehoben werden, sodass eine Probebühne entfallen kann. Zusätzlich wird von der Oper angestrebt, mindestens einen Proberaum auch für Besucherinnen und Besucher zugänglich zu machen, um pädagogische Projekte oder öffentliche Proben zu ermöglichen.

Der Orchesterproberaum wird den Bestimmungen des Arbeitsschutzes angepasst. Ein zusätzlicher „kleiner Orchesterprobensaal“ wird für kleinere Ensembles und die Orchesterakademie geschaffen, um Kapazitäten im großen Orchesterprobensaal freizugeben.

Vormontageflächen an den Bühnen:

Eine wichtige Neuerung im Funktionskonzept bilden auch die neuen Vormontageflächen, die direkt an den jeweiligen Bühnen angeordnet werden. Hier können Teile der Kulissen, welche in den Dekorationswerkstätten gefertigt werden, bereits vor dem Transport auf die Bühne zusammengebaut

und technisch eingerichtet werden. Dies ermöglicht einen noch schnelleren und arbeitseffizienten Bühnenbildwechsel. Damit können die wertvollen Bühnenflächen für Proben und Aufführungen besser genutzt werden. Die Vormontage- und Lagerflächen bei den Werkstätten können damit entfallen bzw. verkleinert werden. In letzter Konsequenz ermöglichen die akustisch vom Proben- und Vorstellungsbetrieb abgetrennten Vormontageflächen eine Steigerung der Vorstellungsanzahl um ca. 15 Vorstellungen in einer laufenden Saison.

Video-, Elektro- und Digitalwerkstatt:

Digitale Formate und die Integration von digitaler Technik werden auch für die Aufführungen auf den Bühnen in Zukunft immer wichtiger werden. Daher werden entsprechend eigene Werkstattbereiche für diese Technologie eingerichtet, um diesen Entwicklungen gerecht zu werden.

Lager- und Transportsystem:

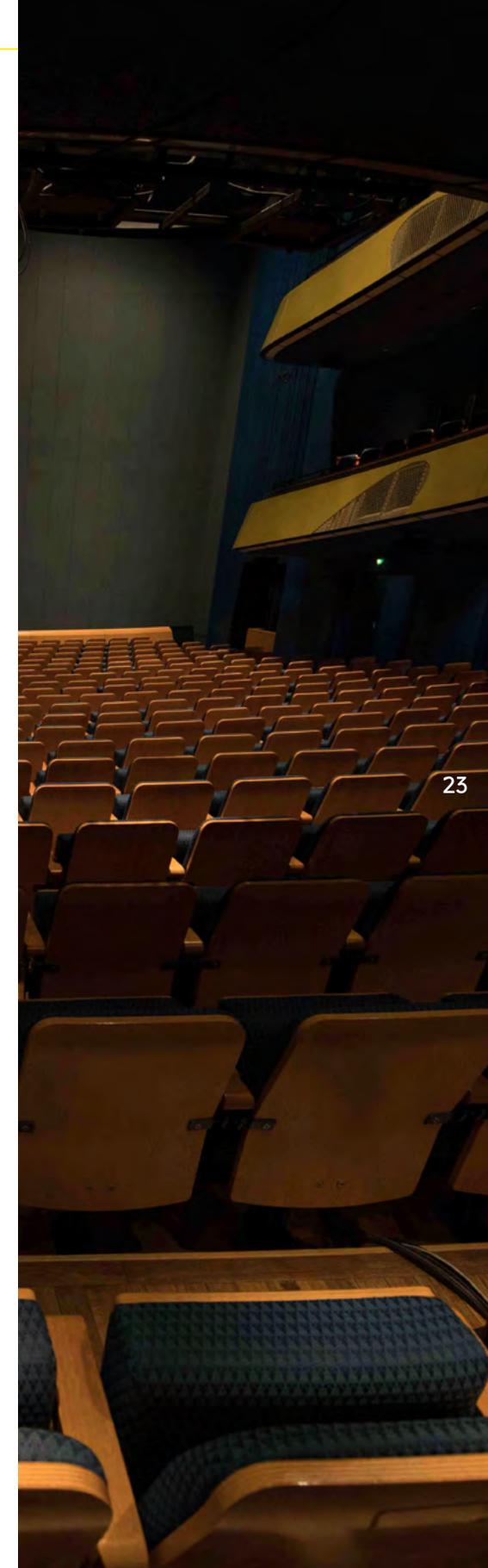
Derzeit verfügen die Städtischen Bühnen Frankfurt über kein einheitliches Lagersystem. Andere Neubauprojekte der letzten Jahre haben gezeigt, dass durch ein automatisiertes, einheitliches Lagersystem die Transportprozesse deutlich beschleunigt und Lagerflächen hocheffizient genutzt werden können. Zusätzlich können bei guter logistischer Anbindung an ein Außenlager entsprechende Lagerflächen bei den Spielstätten eingespart werden. Dazu gehört auch die Integration eines einheitlichen Transport- und Lagersystems, um einen flächenschonenden Umgang gewährleisten zu können. Eine Betrachtung von Lager- und Transportsystemen ist mittels eines Logistikplaners im nächsten Schritt zu vertiefen.

Ballett:

Eine Wiederbelebung der Tanzsparte unter dem Dach der Städtischen Bühnen wird gewünscht; GRÜNE, SPD, FDP und Volt haben dies auch im aktuellen Koalitionsvertrag für Frankfurt 2021–2026 „Ein neues Frankfurt gestalten“ dargelegt.

Daher hat die Stabsstelle bereits untersucht, welche räumlichen Voraussetzungen eine Wiederbelebung der Ballettsparte in einem Neubauprojekt erfordert. Unter Annahme einer Größe des Balletts mit 40 Tänzern (entsprechend dem ehemaligen Ballett in Frankfurt) wurde überschlägig untersucht, welcher Flächenmehrbedarf durch die Ballettsparte entsteht. Im Ergebnis wird prognostiziert, dass die Sparte Ballett insgesamt ca. 1.370m<sup>2</sup> an zusätzlicher Nutzungsfläche erfordert. Es ist jedoch aufgrund der teils weitgehend ausgereizten Flächenpotenziale im Einzelfall für jede Projektvariante zu prüfen, ob die notwendigen Flächen Platz finden können. Die Kosten für die Herstellung der Räumlichkeiten für den Ballettbetrieb sind überschaubar.

Die Entscheidung, ob eine Ballettsparte ergänzt werden soll, ist von den Entscheidungsträgern zu treffen. Dazu gehört auch die Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit einschließlich der Betriebs- und Personalkosten, die von der Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ nicht untersucht wurde.



1.3 Raumprogramm

Im Rahmen der Erstellung des neuen Nutzungs- und Funktionskonzeptes wurde auch das Raumprogramm angepasst. Grundlage war einerseits das für die Machbarkeitsstudie 2017 erarbeitete Raumprogramm für einen Neubau, welches 2019 weiterentwickelt wurde, sowie die Werkstatt- und Probebühnenplanung für ein externes Produktionszentrum aus der Untersuchung zur Sanierung 2019. Im Zuge der Variantenuntersuchungen „Neubau“ ist eine Ansiedlung der Werkstätten direkt an zumindest eine der Spielstätten angestrebt. Das führt aufgrund der möglichen Trennung der

beiden Spielstätten zu einer höheren Effizienz im laufenden Betrieb, da wenigstens ein zusätzlicher Transportweg eingespart werden kann.

Folgende Varianten wurden zugrunde gelegt (siehe 2.1 Standortvarianten, Standortvergleich):

- A Doppelanlage mit allen Probebühnen und Werkstätten an den Spielstätten/externes Lagergebäude (Standortvariante 5)
- B Doppelanlage mit allen Probebühnen/externes Werkstätten- und Lagergebäude (Standortvariante 4)



Abb. 2: Funktionspakete im Raumprogramm – Ist-Zustand Städtische Bühnen Frankfurt: 6 Standorte

- C Zwei Spielstätten: Oper mit Probebühnen der Oper und allen Werkstätten/Schauspiel mit Probebühnen des Schauspiels/externes Lagergebäude (Standortvarianten 1 und 3)
- D Zwei Spielstätten: Oper mit Probebühnen der Oper und Kostümwerkstätten/Schauspiel mit Dekorationswerkstätten und Probebühnen des Schauspiels/externes Lagergebäude (Standortvariante 2)

Auf das externe Lagergebäude wird im Folgenden nicht mehr eingegangen, da dieser Funktionsbereich bereits 2020 im Vorbericht zur Sanierung ausführlich behandelt wurde und die Ergebnisse mit entsprechenden Modifikationen weiterhin Gültigkeit besitzen. Grundlegend ist festzuhalten, dass die heute schon externen Großlager auch in Zukunft aus Platzgründen nicht in die Spielstätten integriert werden können. Das hier dargestellte Raumprogramm umfasst nur die Hauptgebäude von Oper und Schauspiel.

Bei der Entwicklung des Raumprogramms wurde von der größtmöglichen Integration der einzelnen Funktionsbereiche in einem gemeinsamen Standort ausgegangen. Daraus wurden die Varianten für eine Doppelanlage ohne Werkstätten und die voneinander getrennten Spielstätten erarbeitet.<sup>1</sup>

Im ersten Schritt wurde das modifizierte Raumprogramm aus dem Vorgängerprojekt auf die neuen Festlegungen, z.B. Integration der Probebühnen, angepasst. Zusätzliche Flächen resultieren im Wesentlichen aus der Integration der bislang externen Probebühnen an die Spielstätten sowie die notwendige Vergrößerung der Werkstätten. Im Gegenzug fallen jedoch derzeit angemietete Flächen von 6.400 m<sup>2</sup> für die Probebühnen weg.

Folgende Änderungen ergeben sich zum vorhergehenden Raumprogramm (Nutzungsfläche):

Integration der externen Probebühnen	+2.344 m <sup>2</sup>
Anpassung Dekorationswerkstätten	+790 m <sup>2</sup>
Anpassung Orchesterproberaum	+140 m <sup>2</sup>
Rundungsdifferenzen	+134 m <sup>2</sup>
Ergänzung fehlender Räume im Bestand	+42 m <sup>2</sup>
Änderungen Kammerspiele/ Werkraumbühne	-905 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>+2.545 m<sup>2</sup></b>

Daraus ergibt sich das neue Basisraumprogramm mit 56.007 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche, welches im Rahmen von Workshops der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und der Bewertung von externen Sachverständigen auf die einzelnen Varianten hin angepasst wurde.

A. Doppelanlage mit allen Probebühnen und Werkstätten an den Spielstätten (Standortvariante 5)

Das Raumprogramm Standortvariante 5 (Osthafen) umfasst die Doppelanlage mit den beiden Sparten Oper und Schauspiel sowie die Probebühnen und Werkstätten am zentralen Standort. Extern wird lediglich ein Lagerzentrum realisiert. Das Raumprogramm ist nach Vorgaben des aktuellen Nutzungs- und Funktionskonzeptes auf die entsprechende Standortvariante angepasst und im Zuge der Bearbeitung optimiert. Entsprechend können 1.450 m<sup>2</sup> eingespart werden. Das Raumprogramm dieser Variante umfasst somit 54.557 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche.

<sup>1</sup> Die raumweise Bemessung erfolgte teilweise auf Basis von Bestandsflächen oder Pauschalansätzen in Abhängigkeit der Personenzahl, woraus sich in der Berechnung Nachkommastellen ergeben können. Im Raumprogramm wurden lediglich gerundete Werte dargestellt. Aus diesen Rundungen können sich in den Summen geringfügige Differenzen (von max. 2 m<sup>2</sup>) ergeben.

Der größte Flächenzuwachs resultiert aus den neuen Flächen zur Vormontage von Bühnenbildern. Hierfür sind 400 m<sup>2</sup> für die Oper bzw. 360 m<sup>2</sup> für das Schauspiel vorgesehen. Ziel ist es, ein komplettes Bühnenbild abseits der Hauptbühne aufbauen und einrichten zu können. Deshalb bilden die Vormontageflächen exakt die Bühnengröße ab. Damit können die Bühnen verstärkt für Proben und Aufführungen genutzt werden.

Eine Vergrößerung des Zuschauerraumes auf 1.600 Sitzplätze für die Oper hat sowohl Auswirkungen auf den Zuschauerraum als auch auf die

Foyers und die Sanitäreinrichtungen für die Besucherinnen und Besucher (siehe Kapitel 1.5).

Das Foyer des Schauspielhauses wird der Idee angepasst, alle Spielstätten (Großes Haus, Werkraumbühne und Box) an ein Foyer anzubinden. Im Bestand waren für das Kammerenspiel eine sehr geringe (ca. 130 m<sup>2</sup>) und für die Box bislang keine Flächen vorhanden.

Für die Vorderhausformate von Oper und Schauspiel wird jeweils ein Multifunktionsraum integriert, der für die Oper 300 Personen und für das Schauspiel 200 Personen umfasst.

Die Flächen für die Bereiche Büros, Kostüm und Sanitär-/Aufenthaltsräume sind an die aktuelle Mitarbeiteranzahl nach Arbeitsstättenverordnung angepasst.

Größere Einsparungen sind bei den Lagerflächen durchführbar. Bei Einsatz eines modernen, einheitlichen Lager- und Logistikkonzeptes können hier 2.144 m<sup>2</sup> Lagerflächen direkt an den Spielstätten eingespart werden. Eine zusätzliche Reduktion ist unter bestimmten Voraussetzungen denkbar (siehe Kapitel 1.5). Eine weitere Flächeneinsparung kann durch die Verkleinerung der Schauspielbühne erfolgen, die von den Städtischen

Bühnen Frankfurt selbst als deutlich zu groß für einen effizienten Betrieb bezeichnet wird. Eine Reduktion der Schauspielbühne wirkt sich auch entsprechend auf die Probebühnen des Schauspiels aus, die ebenfalls kleiner ausgeführt werden können.

Durch Einrichtung der Vormontageflächen kann das Zwischenlager bei den Werkstätten um 490 m<sup>2</sup> verkleinert werden. Kleinere Einsparungen können im Bereich Gebäudemanagement und Besucherservice realisiert werden.

Insgesamt ergibt sich daraus folgende Flächenbilanz (Nutzungsfläche):

Vormontage/Präsenzwerkstatt je Spielstätte	+760 m <sup>2</sup>
Oper Foyer (Erweiterung Bemessungsgrundlage auf 1.600 Personen)	+533 m <sup>2</sup>
Oper/Multifunktionsraum Oper/Werkraumbühne/Box (Anpassung der Zuschauerräume)	+315 m <sup>2</sup>
Büros und Bürosonderflächen	+294 m <sup>2</sup>
Schauspiel Foyer (Anpassung Zuschauerzahl und Flächenansatz p. P.)	+291 m <sup>2</sup>
Neubemessung/Ergänzung Probebühnen/-räume (Orchester Stimmzimmer, Umkleiden; Chor: Garderoben Probebühnen)	+290 m <sup>2</sup>
Vergrößerung Kostüm	+191 m <sup>2</sup>
Zuschauerraum Oper (Erweiterung auf 1.600 Personen)	+185 m <sup>2</sup>
Technik Oper/Schauspiel	+115 m <sup>2</sup>
Multifunktionsraum Schauspiel	+113 m <sup>2</sup>
Neubemessung Sanitär-/Aufenthaltsräume	+101 m <sup>2</sup>
Werkstätten; Effektwerkstatt	+100 m <sup>2</sup>
Öffentliche Nutzung	+20 m <sup>2</sup>
Pforte, Wirtschaftshof, Ladezonen	+9 m <sup>2</sup>
Reduktion Lagerflächen (unter Voraussetzung ext. Lagerzentrum)	-2.144 m <sup>2</sup>
Kein Flächenansatz der optionalen Funktionsbereiche (Wohnungen, Kita)	-940 m <sup>2</sup>
Verkleinerung Bühne Schauspiel inkl. Probebühnen	-846 m <sup>2</sup>
Neubemessung Werkstätten, Zwischenlager	-490 m <sup>2</sup>
Neubemessung Gebäudemanagement	-180 m <sup>2</sup>
Besuchereingang und -service	-142 m <sup>2</sup>
Neubemessung Probebühnen	-26 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>-1.451 m<sup>2</sup></b>

26

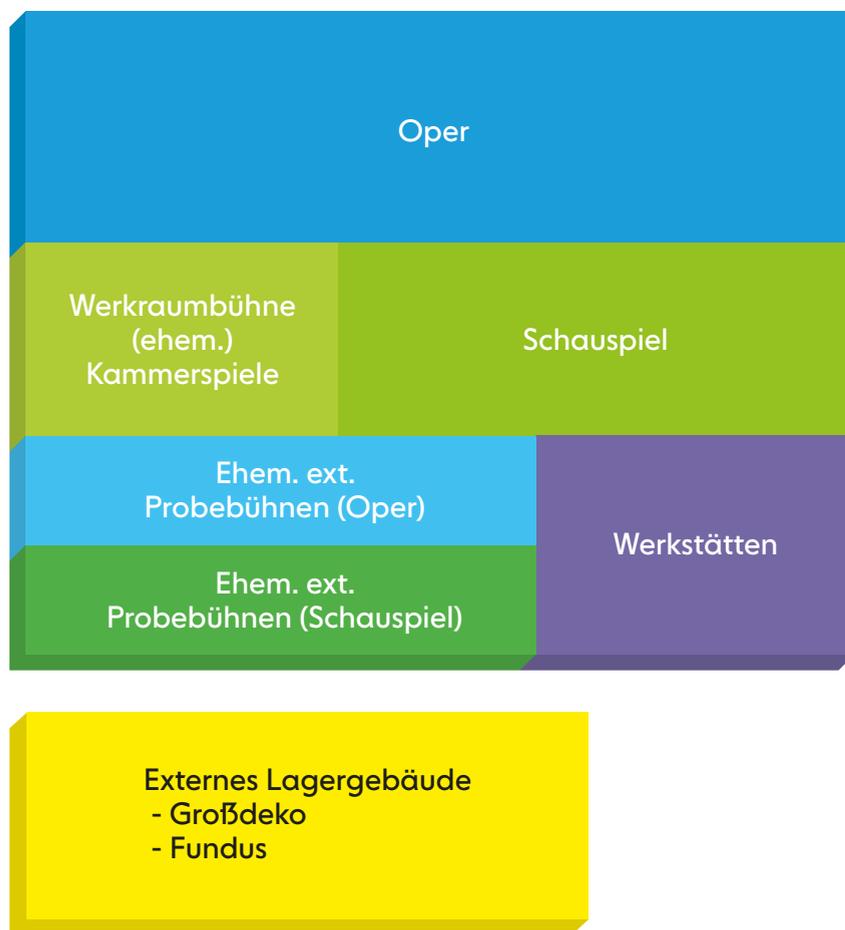


Abb. 3: „Funktionspakete“ im Raumprogramm – Variante A: 2 Standorte

27

**B. Doppelanlage mit allen Probebühnen (Standortvariante 4)**

Das Raumprogramm der Standortvariante 4 (Doppelanlage am Willy-Brandt-Platz) umfasst die Doppelanlage der beiden Sparten Oper und Schauspiel sowie die Probebühnen. Die Werkstätten werden in ein dezentrales Werkstatt- und Lagerzentrum ausgelagert.

Durch diese Auslagerung ergibt sich als einzige Änderung gegenüber der Variante 5 eine Abweichung von -5.757 m<sup>2</sup> (-10,6%) Nutzungsfläche.

Die Auslagerung der Werkstätten führt zu einem erhöhten logistischen Aufwand, da neu gebaute Dekorationsteile jeweils zum zentralen Standort transportiert werden müssen. Bereits vorhandene Dekorationsteile kommen wie bisher aus den externen Lagern, daher wird der Aufwand als vertretbar bewertet.

Für diese Variante beträgt die Gesamtnutzungsfläche des Gebäudes 48.800 m<sup>2</sup>.

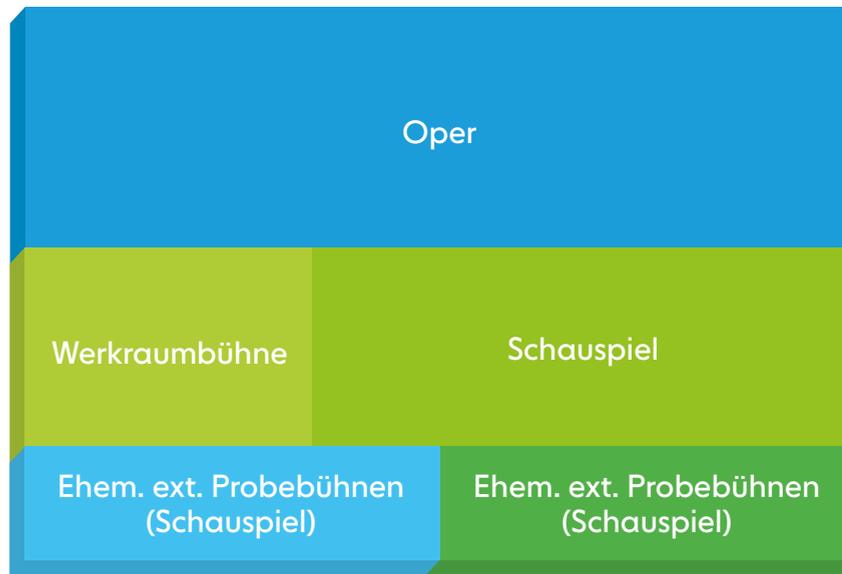


Abb. 4: Funktionspakete im Raumprogramm – Variante B: 2 Standorte

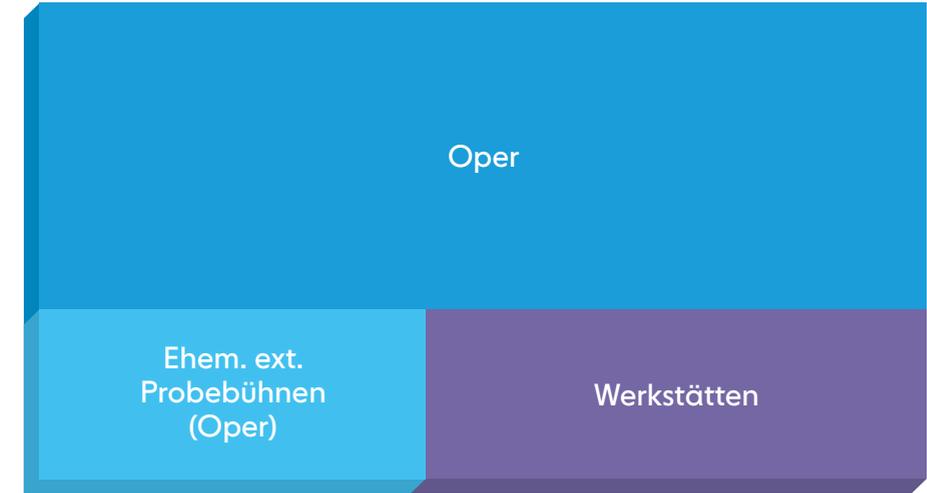


Abb. 5: Funktionspakete im Raumprogramm – Variante C: 3 Standorte

**C. Zwei Spielstätten: Oper mit Probebühnen der Oper und allen Werkstätten/ Schauspiel mit Probebühnen des Schauspiels (Standortvariante 1 und 3)**

Diese Raumprogrammvariante geht von getrennten Spielstätten für Oper und Schauspiel aus. Die Kostümwerkstätten sowie die Dekorationswerkstätten werden in dieser Variante räumlich dem

Opernhaus zugeordnet, das am Willy-Brandt-Platz geplant ist. Der Hauptstandort des Gebäudemanagements wird dem Standort der Dekorationswerkstätten (Oper) zugeordnet, damit die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieser Abteilung die Werkstätten mitnutzen können. Das Schauspielgebäude entsteht bei dieser Variante entweder am Opernplatz oder in den Wallanlagen nördlich des Willy-Brandt-Platzes.

Mit Trennung der Häuser ergibt sich durch wegfallende Synergieeffekte, die Notwendigkeit von zusätzlichen Präsenzwerkstätten und zusätzlich notwendigen Büros ein überschaubarer Flächenmehrabbedarf von 1.332 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche (2,4%).

Veränderungen ergeben sich vor allem im Büro-bereich. Hier sind insbesondere Räume der Personalabteilung, aber auch des Rechnungswesens

(Betriebskasse) zusätzlich vorzuhalten, um eine Präsenz an beiden Standorten zu gewährleisten. Die Kostümabteilung benötigt eine kleine Präsenzwerkstatt beim Schauspiel für Änderungen an den Kostümen. Das Gebäudemanagement muss an beiden Standorten präsent sein. Auch der Wirtschaftshof, eine Pforte und die Abendkassen müssen doppelt eingeplant werden. Video- und

Beleuchtungswerkstatt können nicht gemeinsam genutzt werden und müssen in beiden Häusern vorhanden sein.

Daraus ergibt sich folgende Flächenbilanz (Nutzungsfläche):

Bürobereich	+352 m <sup>2</sup>
Gebäudemanagement	+239 m <sup>2</sup>
Kostüm	+230 m <sup>2</sup>
Wirtschaftshof	+155 m <sup>2</sup>
Betriebsgastronomie	+100 m <sup>2</sup>
Pforte	+60 m <sup>2</sup>
Rüstmeister	+55 m <sup>2</sup>
Bühnenbeleuchtung/Video	+55 m <sup>2</sup>
Besuchereingang und -service	+54 m <sup>2</sup>
Probeküchen	+32 m <sup>2</sup>
<b>Insgesamt</b>	<b>+1.332 m<sup>2</sup></b>

Insgesamt werden für beide Standorte zusammen 55.889 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche notwendig. Davon entfallen auf die Oper 38.984 m<sup>2</sup> und auf das Schauspiel 16.905 m<sup>2</sup>.

**D. Zwei Spielstätten: Oper mit Probeküchen der Oper und Kostümwerkstätten/ Schauspiel mit Dekorationswerkstätten und Probeküchen des Schauspiels (Standortvariante 2)**

Im Raumprogramm dieser Variante sind die Dekorationswerkstätten und somit auch der Hauptstandort des Gebäudemanagements am Schauspielhaus verortet. Die Kostümwerkstätten bleiben wie bereits in der obigen Variante am Opernhaus in der Neuen Mainzer Straße 47–51.

Änderungen im Raumprogramm ergeben sich insgesamt dadurch nicht. Die Variante hat insgesamt 55.889 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche, nur sind die einzelnen Nutzungsflächen anders verteilt. Auf die Oper entfallen dadurch lediglich 32.830 m<sup>2</sup>, am

Standort des Schauspiels sind dann mit 23.059 m<sup>2</sup> entsprechend mehr Flächen unterzubringen.

**1.4 Technik und Betrieb**

Ein hoch ausgelasteter und erfolgreicher Ensemble- und Repertoirebetrieb wie die Städtischen Bühnen Frankfurt erfordert hochfunktionale Spielstätten. Dies gilt sowohl in den räumlichen Zuordnungen als auch in der technischen Ausstattung. In der Komplexität mit Krankenhäusern und Flughäfen vergleichbar, ist der Theater- und Opernbetrieb fast rund um die Uhr in Bewegung. Andienung, Handwerksbetrieb, künstlerischer Betrieb, Zuschauerservices samt Gastronomie, die Verwaltung und das Gebäudemanagement stellen unterschiedliche räumliche und technische Anforderungen an einen reibungslosen Gesamtbetrieb. Alle Bereiche erhalten funktionelle und heutigen Standards entsprechende Arbeitsplätze. Werkstätten, Probeküchen, Bühnen, Zuschauerräume und Foyers bedürfen einer jeweils speziellen Lüftungs- bzw. Klimatechnik. Eine leistungsfähige, zuverlässige, verbrauchsoptimierte und ökologisch ausgerichtete Haustechnik bildet das Rückgrat für die Städtischen Bühnen Frankfurt.

Erschließung und Wegführung müssen den Anforderungen der Sicherheit, des Publikums und des künstlerischen Betriebs gerecht werden. Anders als heute werden die neuen Spielstätten im Zuschauerbereich, im Verwaltungsbereich und auch hinter der Bühne barrierefrei sein.

Für zukunftsfähige Spielstätten gilt es, die Bühnen und die Probeküchen nicht nur für die aktuellen Anforderungen von Oper und Schauspiel auszustatten, sondern mögliche zukünftige Aufführungsformen zu antizipieren. In der Bühnentechnik ist die schnelle und flexible Umbaufähigkeit für Szenenwechsel essenziell. Dies wird mittels einer angemessenen und sinnvoll automatisierten Obermaschinerie aus Prospekt- und mobilen Punktzügen erreicht. Die Untermaschinerie ist mit Hubpodien, Drehscheibe und separaten

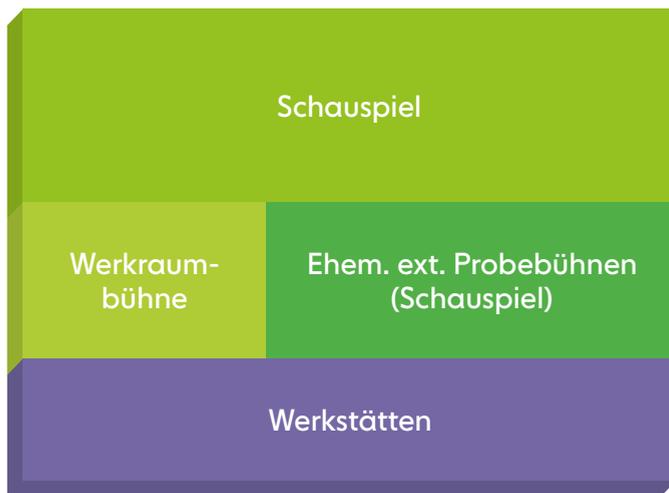
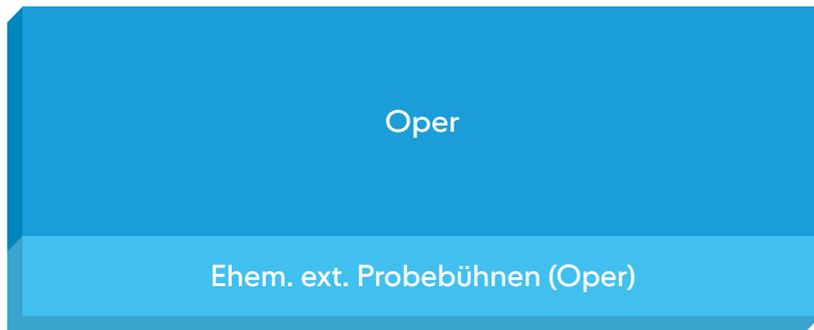


Abb. 6: Funktionspakete im Raumprogramm – Variante D: 3 Standorte

Bühnenwägen ausgestattet. Vorrichtungen für die unterschiedlichen szenischen Besonderheiten (ge-  
neigte Bühnen, Personenversenkungsmöglichkeit  
etc.) werden eingebaut. Für Bühnenbeleuchtung  
und Medientechnik (Ton- und Videotechnik) sind  
die Positionen für Scheinwerfer, Lautsprecher  
und Projektoren entscheidend und müssen zudem  
unter Berücksichtigung der möglichen Bühnenan-  
ordnungen geplant werden. Dies gilt sowohl für  
die beiden großen Bühnen als auch für Werkraum-  
bühne und Multifunktionsräume.

**In der  
Bühnentechnik  
ist die schnelle  
und flexible  
Umbaufähigkeit  
für Szenenwechsel  
essenziell.**

Die Öffnung der Spielstätten auch für eine  
breite Öffentlichkeit und außerhalb der Auffüh-  
rungszeiten wird schon in der Planung berück-  
sichtigt, so z. B. mittels einer Beispielbarkeit der  
Foyers oder Möglichkeiten für Außenübertragun-  
gen oder Open-Air-Bühnen.

In der von den Theaterplanern erstellten zu-  
sammenfassenden Darstellung der technischen

Ausstattungen und des Betriebs von Theater- und  
Opernhäusern sind Bühnenformen, Bühnentechnik  
und Nebenspielstätten ausführlich und anschau-  
lich dargestellt. Vergleiche der Städtischen Bühnen  
Frankfurt mit anderen Bühnengebäuden ergänzen  
die Zusammenstellung.

### 1.5 Effizienzpotenziale

Nach der Standortentscheidung werden das Nut-  
zungskonzept und das Raum- und Funktionspro-  
gramm konkret an die dann bekannten örtlichen  
Bedingungen angepasst. Daraus ergeben sich je  
nach Standort Effizienzpotenziale, welche vor  
dem Architekturwettbewerb auszuarbeiten sind.  
Die Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“  
hat mehrere Bereiche identifiziert, die bei einer  
Wettbewerbsauslobung Gegenstand eines vertieft  
zu erarbeitenden räumlichen Konzepts sein sollen.  
Dazu sind Aussagen zu den einzelnen Funktions-  
bereichen und deren optimaler Zuordnung zuein-  
ander zu treffen, um räumliche und funktionale  
Synergien zu heben. Hiervon sind insbesondere  
folgende Bereiche betroffen:

#### Aufführungsräume/Zuschauerräume

Die Lage und Ausrichtung der Zuschauerräume  
können nur anhand eines exakt bestimmten  
Grundstückes geplant werden. Daher werden Ein-  
flüsse beispielsweise aus dem ausgewählten  
Grundstück selbst, der städtebaulichen Gegeben-  
heit, den akustischen und visuellen Anforderun-  
gen und der Lage zu den anderen Funktionsberei-  
chen zu berücksichtigen sein.

Derzeit ist für die Oper ein Zuschauerraum mit  
1.600 Sitzplätzen im Raumprogramm aufgenom-  
men worden. Darüber hinaus wurden sowohl die  
einzelnen Sitzplätze als auch die Gänge zwischen  
den Sitzreihen vergrößert, sodass für jeden Zu-  
schauer 0,8 m<sup>2</sup> (derzeit: 0,57 m<sup>2</sup>) Nutzungsfläche  
zur Verfügung steht. Während die zusätzlichen  
Flächen zur Vergrößerung der Sitzreihenabstände

und der Sitze aufgrund der sehr beengten Situa-  
tion im Zuschauerraum der Oper dringend angera-  
ten sind, muss eine Erhöhung der Zuschauerplätze  
auf 1.600 (+244 Plätze) nicht zwingend erfolgen.  
Hier steht ggf. eine Entscheidung durch die Stadt  
an. Ohne die erhöhte Platzzahl würden ca. 520 m<sup>2</sup>  
in den Zuschauerbereichen inkl. Foyers und Sani-  
tärbereiche weniger benötigt.

Der Zuschauerraum des Schauspiels wurde  
mit einem Flächenansatz von 0,77 m<sup>2</sup> pro Besu-  
cherin und Besucher beibehalten, da dieser  
ausreichend komfortabel ist. Er wird mit 680 Sitz-  
plätzen geplant. Auch hier steht die genaue Form  
des Zuschauerraumes nicht fest. Je nach Entwurf  
kann dieser in Form und Größe variieren.

Die neue Werkraumbühne ist im Raumpro-  
gramm um 80 m<sup>2</sup> verkleinert. Diese soll für 300  
Sitzplätze ausgelegt sein. Eine zwischenzeitlich  
angedachte Erhöhung auf 400 Sitzplätze wird  
nicht weiterverfolgt. Weitere Optimierungspoten-  
ziale bestehen hier derzeit nicht.

Die Spielstätte Box wird als eigene Bühne im  
Nutzungskonzept aufgeführt. Im Rahmen der  
Überarbeitung ist zu untersuchen, ob ohne Quali-  
tätsverlust eine gemeinsame Nutzung mit dem  
Multifunktionsraum oder ein Teilen des Foyers  
möglich ist. Entsprechende technische Ausstat-  
tung und Abtrennvorrichtungen könnten eingebaut  
werden. Außerdem könnte eine gut zugängliche  
Probephöhne, analog zur Opernplanung, für den  
Zuschauerbetrieb vorbereitet werden. Wichtig ist,  
dass der flexible und experimentelle Charakter,  
welcher die Box auszeichnet, erhalten bleibt.

#### Foyer, Kundenservice, öffentliche Nutzung, Gastronomie

Das Entree der Spielstätten und der angrenzenden  
Funktionsbereiche hat eine imageprägende Wir-  
kung und entscheidet maßgeblich mit, ob eine  
Spielstätte von der Öffentlichkeit angenommen  
wird oder das Gebäude ein abgeschotteter „Fremd-  
körper“ bleibt. Je nach Lage und Ausrichtung kann

ein neues Opern- oder Schauspielgebäude wichtige Impulse in die umliegenden Quartiere senden. Hier befinden sich traditionell Servicebereiche für Besucherinnen und Besucher, gastronomische Angebote, Eingangsbereiche mit Verweilqualität, aber auch die Abendkassen. Dort findet der Verkauf von kulturellen Bild-, Schreib- und Tonzeugnissen und anderen opern- und schauspielaffinen Waren (Merchandising) statt. Eine optimal organisierte und gestaltete Anordnung der öffentlichen und halb-öffentlichen Bereiche führt nicht nur zu einer deutlichen Verbesserung der Zugänglichkeit, sondern verbessert gleichzeitig die Flächeneffizienz z. B. durch Mehrfachnutzung. Um dies zu berücksichtigen sind 500m<sup>2</sup> für öffentliche Nutzungen ins Raumprogramm eingeflossen. Der Planung dieser Bereiche sollte ein besonderer Stellenwert zukommen. Darüber hinaus haben die Städtischen Bühnen Frankfurt angeregt, zu untersuchen, ob der Aboservice zusammen mit dem tagsüber besetzten Ticketverkauf in einem eigenen Standort außerhalb der Spielstätten verortet werden kann, sodass nur noch Abendkassen und Besucherservice an Oper und Schauspiel angesiedelt werden. Dies würde weitere der knappen Erdgeschossflächen zugunsten alternativer Nutzungen freimachen.

### Probep Bühnen

Die Probep Bühnen sind eine der wichtigsten Voraussetzungen für einen lebendigen und vielfältigen Spielbetrieb. Nur wenn genügend Probekapazitäten vorhanden sind, ist eine gute Qualität und Frequenz an Vorführungen zu gewährleisten. Andererseits nehmen diese naturgemäß viel Raum ein. Die derzeit geplanten Kapazitäten werden als ausreichend erachtet. Es besteht jedoch die Möglichkeit, Workshops oder pädagogische Konzepte durch die Bereitstellung von einem Teil der Probep Bühnen als Veranstaltungsräume vor allem für kleinere Formate zusätzlich zu fördern. Auf Anregung der Opernintendanz soll dies für eine

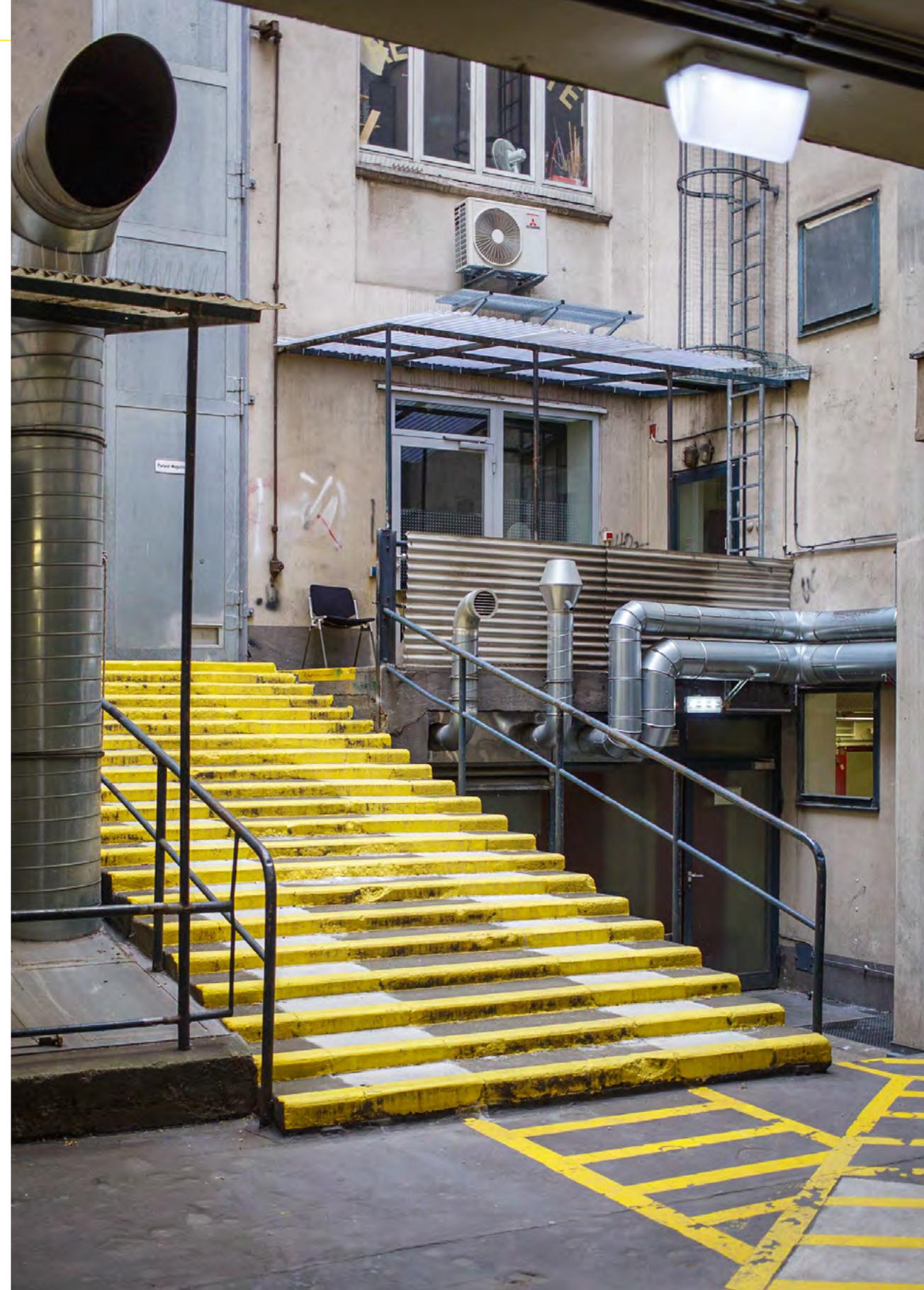
der Opernprobep Bühnen im weiteren Verlauf der Planung geprüft werden. Entsprechende Konzepte sollten ebenfalls für das Schauspiel untersucht werden. Gerade für die allgemeinere Nutzung des Gebäudes tagsüber wäre dies sinnvoll. Wichtig, aber gleichzeitig limitierend, für ein solches Konzept ist eine gute Anbindung an die Besucherbereiche, welche in der derzeitigen Planung bereits jetzt den Zugang zum Großen Haus, zur Werkraumbühne, zum Multifunktionsraum und zur Box gewährleisten muss. Dies sollte im Rahmen eines baulichen Wettbewerbs weiterverfolgt werden.

### Automatisiertes Lagersystem

Bühnenbetriebe haben eine hohe Anforderung an die Lagerkapazitäten. Der Repertoirebetrieb macht es notwendig, mehrere Inszenierungen am Hause vorzuhalten, um einen (fast) täglichen Wechsel der einzelnen Stücke und Veranstaltungsformate gewährleisten zu können. Derzeit besteht kein einheitliches Lagersystem an den Spielstätten und den drei Außenlagern. Nur mit einem einheitlichen Lager- und Logistiksystem können die Spielstätten von großen Lagerflächen entlastet werden. Im aktuellen Raumprogramm wird dem Rechnung getragen und die bestehenden Lagerflächen an den Hauptgebäuden werden verkleinert. Mit der Automatisierung der Lagerkapazitäten direkt an den Bühnen und in den Außenlagern sind weitere Flächenreduzierungen zu erwarten (siehe 1.2).

### Ladehöfe

Im neuen Raumprogramm werden die Lade- und Wirtschaftshöfe noch getrennt nach den einzelnen Sparten aufgeführt. Dies ist darin begründet, dass noch nicht feststeht, ob eine Doppelanlage oder einzelne Spielstätten geplant werden. Dieser Bereich muss nach der Standortentscheidung nochmals konkreter geplant und auf Synergieeffekte untersucht werden.





KAPITEL 2

SEITEN 36 - 71

# STANDORTE





## 2

# Standorte

**F**rankfurt am Main kann auch aufgrund seiner geringen Flächenausdehnung nur eine überschaubare Anzahl von Grundstücken aufweisen, die für eine Bebauung mit einem Bühnengebäude geeignet oder verfügbar sind. Da zudem noch eine gut erschlossene und zentrumsnahe Lage erforderlich ist, beschränkt sich die Auswahl weiter. Letztlich können daher nur 5 Standorte nachgewiesen werden, die sich zudem noch in der Nutzung und auch in der Verfügbarkeit unterscheiden.

Diese Standorte sind:

- der Willy-Brandt-Platz, geeignet für das Schauspiel, die Oper oder eine Doppelanlage,
- ein Grundstück in den Wallanlagen, geeignet für das Schauspiel,
- ein Grundstück in der Neuen Mainzer Straße, geeignet für die Oper,
- ein Grundstück am Opernplatz, geeignet für das Schauspiel, und
- das Grundstück in der Mayfarthstraße, geeignet für eine Doppelanlage.

In den zunächst untersuchten Varianten 1 bis 4 ist die zentrale Zielvorgabe, dass am Willy-Brandt-Platz künftig mindestens eine Spielstätte erhalten bleibt und dann die zweite Spielstätte in fußläufiger Entfernung im Innenstadtbereich verortet wird. Damit soll der historischen Dimension und Tradition des Ortes als bedeutende Aufführungsstätte entsprochen werden. Außerdem können wesentliche Synergien der Doppelanlage auch bei getrennten Spielorten nutzbar bleiben, beispielsweise die optimale Nutzung personeller Ressourcen oder gemeinsame Werkstätten und Probebühnen bei kurzen Wegstrecken zwischen beiden Spielstätten.

Die unstrittig hervorragende Erreichbarkeit der Standorte der Varianten 1 bis 4 für Besucher und Mitarbeiter aufgrund sehr guter innerstädtischer Erschließung sowohl durch den öffentlichen Personennahverkehr als auch durch den Individualverkehr lassen es zu, auf die Erarbeitung klassischer Standortbewertungskriterien zur Herausarbeitung einer diesbezüglichen Rangfolge zu verzichten. Diese Gleichwertigkeit der Standorte ist auch im Hinblick auf die Integrationsmöglichkeit der Bühnengebäude in ihr stadträumliches Umfeld und die künftige Inszenierung niedrigschwelliger Kulturangebote für eine breite Öffentlichkeit in einem ganztägig nutzbaren innerstädtischen „Kulturzentrum“ gegeben. Drittnutzungen wie Ausstellungen, Kongresse, Vorträge usw. lassen sich bei jeder der Varianten 1 bis 4 in ähnlich großer Standortqualität herstellen.

Im Verlauf der Projektbearbeitung wurde zu den Varianten 1 bis 4 noch eine Variante 5 gefordert, um über die Nutzung eines stadteigenen Grundstücks am Frankfurter Osthafen möglicherweise kostengünstiger eine neue Doppelanlage entwickeln zu können. Auch für diesen Standort wurden die entsprechenden Untersuchungen angestellt. Aufgrund des völlig anderen Umfelds in unmittelbarer Nachbarschaft zum gewerblich genutzten Osthafen und der Lage außerhalb der eigentlichen Innenstadt waren neben den stark veränderten Rahmenbedingungen auch durch das Umfeld bedingte Restriktionen zu beachten.

Ein Grund für die nachträgliche Berücksichtigung der Variante 5 lag in der intensiv geführten kommunalpolitischen Debatte, ob der geeignete Standort für die Spielstätten zentral gelegen und innenstadtbereichernd oder ein eher peripher am Rand eines Hafen- und Industriegebiets gelegener städtebaulicher Impulsgeber sein müsste.

Variante 1



Variante 2



Variante 3



Variante 4



Variante 5



40

41

Abb. 7: Übersichtspläne zu den untersuchten Standortvarianten

■ Oper   
 ■ Schauspiel   
 ■ Werkstätten

Alle Standorte sind vergleichsweise komplex und stehen in zahlreichen Wechselbeziehungen zu ihrem Umfeld. Daher sind neben allgemeinen Standortfaktoren auch Untersuchungen über die

direkten Auswirkungen auf das stadträumliche Umfeld, die Frei- und Grünflächen, den Verkehr und das Mikroklima angestellt worden.

### 2.1 Standortvarianten, Standortvergleich und Nutzungseinheiten (zentral, dezentral)

Die 5 Standorte unterscheiden sich im Hinblick auf Lage, Dimension, Umfeld, Bebaubarkeit und Erschließung deutlich (siehe Kapitel 3). Daraus resultiert, dass nicht an jedem Standort alle Funktionsbereiche untergebracht werden können. Ein Beispiel hierfür sind die Werkstätten mit einer Nutzungsfläche von ca. 5.750m<sup>2</sup>, die – von beiden Spielstätten genutzt – an einem dafür geeigneten Standort zentral anzuordnen sind. Da die Aufteilung in einzelne Werkstattbereiche u. a. aufgrund komplexer und nicht beliebig aufteilbarer Produktionsprozesse unmöglich ist, werden bei getrennten Spielstätten die Werkstätten einer Einzelanlage zugeordnet. Dabei ist es zunächst gleichgültig, ob sie den Standort mit dem Schauspiel oder mit der Oper teilen. Bei den Varianten 1 bis 3 bietet sich aufgrund der komfortablen Grundstückssituation der Standort am Willy-Brandt-Platz an.

Nicht möglich ist allerdings eine Doppelanlage auf dem Willy-Brandt-Platz bei gleichzeitiger Integration der Werkstätten. Dafür reicht der Platz nicht aus, sodass eine stadtbildunverträgliche Stapelung von Nutzungen erforderlich wäre. Erschließung sowie Andienung müssten suboptimal mittels aufwendiger und betriebskostenintensiver Lastenaufzugssysteme erfolgen. Daher müsste zusätzlich ein Werkstatt- oder Produktionszentrum außerhalb der Innenstadt neu errichtet werden. Dadurch entstehen bei der Variante 4 wesentlich höhere Aufwendungen für Transport, Logistik und Zeit für zusätzliche Fahrten. Davon besonders betroffen wären Mitarbeiter aus den Bereichen Technik, Produktion und Montage.

Anders als die Werkstätten, die außer bei Variante 4 nahe der Spielstätten untergebracht werden können, werden die notwendigen großen Lagerflächen zentral in einem externen Lagerzentrum zusammengefasst. Dies ergibt eine logistisch mehr als zufriedenstellende Lösung, da sie heute

noch auf mehreren Standorten verteilte Flächen an einem Standort bündelt.

Gegenstand der Untersuchung zur Sanierung im Jahr 2019 war auch ein sog. Produktionszentrum, bestehend aus Werkstätten, Lager und Probebühnen. Die zentralen Erkenntnisse haben bis heute Bestand. Entgegen des damaligen Ansatzes wurden bei der Variantenuntersuchung die Werkstätten und Probebühnen den beiden Spielstätten wieder direkt zugeordnet. Hintergrund dieser Entscheidung sind optimierte betriebliche Abläufe und eine Reduktion des Verkehrs von Personen und Stückgütern. Nachvollziehbar ergab diese Fortschreibung u. a. überzeugende Arbeitsabläufe, Vorteile für die interne Arbeitsorganisation, einfachere Disposition von Proben sowie Zeitersparnis durch weniger und kürzere Wege zwischen den einzelnen Funktionseinheiten.

#### Übersicht über die Standorte mit Auflistung ihrer spezifischen Eigenschaften

Variante	Typ Spielstätte	Standort, Spielstätte und Nutzungsbereiche	Entfernung Spielstätten in m
1	Getrennte Spielstätten	<b>Willy-Brandt-Platz</b> Oper mit Werkstätten und Probebühnen	<b>Wallanlagen</b> Schauspiel mit Probebühnen plus externes Lagerzentrum ca. 40
2	Getrennte Spielstätten	<b>Willy-Brandt-Platz</b> Schauspiel mit Werkstätten und Probebühnen	<b>Neue Mainzer Straße</b> Oper mit Probebühnen plus externes Lagerzentrum ca. 350
3	Getrennte Spielstätten	<b>Willy-Brandt-Platz</b> Oper mit Werkstätten und Probebühnen (siehe Variante 1)	<b>Opernplatz</b> Schauspiel mit Probebühnen plus externes Lagerzentrum ca. 750
4	Doppelanlage	<b>Willy-Brandt-Platz</b> Doppelanlage mit Probebühnen plus externes Werkstatt- und Lagerzentrum	unmittelbar nebeneinander
5	Doppelanlage	<b>Osthafen</b> Doppelanlage mit Werkstätten und Probebühnen plus externes Lagerzentrum	unmittelbar nebeneinander

## 2.2 Nachhaltigkeitsorientierte Standortprüfung

Zusätzlich zu funktionalen, technischen, stadträumlichen und bauwerksbezogenen Bewertungen der künftigen Bühnenstandorte wurde der Magistrat auch damit beauftragt, vertiefte Untersuchungen zu energetischen, ökologischen und ökonomischen Aspekten anzustellen und deren Ergebnisse zur Entscheidung vorzulegen.

Im Rahmen der Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Klimaallianz (M 199/2019) wurden die einzelnen Varianten auf ihre Auswirkungen auf das stadträumliche Klima untersucht.

Dazu zählen:

- Schaffung von Ausgleichsflächen bei Nutzung der Wallanlagen,
- Beeinflussung des Mikroklimas und
- Life-Cycle-Assessment (LCA = Lebenszyklusanalyse) („Graue Energie“) über 50 Jahre im Hinblick auf ökologische und nachhaltigkeitsbezogene Aspekte.

### Betrachtungsgegenstand

Um zu einer möglichst vollständigen Einschätzung kommen zu können, werden die 5 Varianten auch hinsichtlich ihrer Potenziale für den Einsatz nachhaltiger Energiekonzepte im Kontext des individuellen grundstücksbezogenen sowie stadträumlichen Umfelds untersucht. Betrachtet werden als mögliche Nutzungspotenziale auch natürliche Ressourcen wie Mainwasser, Abwasser und Besonnung. Zudem werden Untersuchungen ange stellt zu den Aspekten:

- Energiebedarf (Heizen, Kühlen, Trinkwarmwasser, Beleuchtung und Belüftung),
- Standortklima,
- Gebäudeorientierung,
- Verschattung,
- Verhältnis zwischen Gebäudehülle und Gebäudeinhalt,

- erneuerbare Energiepotenziale,
- solare Erträge,
- Geothermie,
- Grundwasser sowie
- Abwärme- und Windnutzbarkeit.

### Vorgehen

Um die Ergebnisse vergleichbar nutzen und darstellen zu können, werden diese im Kontext des Nachhaltigkeitsanspruchs sowie der Klimaschutzziele analysiert und in einer Beurteilungsmatrix zusammengeführt. Die dabei wesentlichen Bearbeitungsschritte sind:

- Klärung des Projektkontextes,
- Entwicklung einer projektspezifischen Beurteilungsmatrix in Bezug auf die Nachhaltigkeitsziele,
- Definition der ökologischen Beurteilungskriterien und Einordnen der bisherigen Ergebnisse,
- vertiefte Untersuchungen zu ausgewählten Kriterien sowie
- ökologische Gesamtbewertung und Empfehlungen.

Zur Sicherstellung der Ganzheitlichkeit der ökologischen Betrachtung werden sämtliche Aspekte um das Thema der Ökologie differenziert untersucht, analysiert und erst im Anschluss daran bewertet. Dabei ist sowohl die Auswirkung des Neubaus auf den Standort als auch der Einfluss der Umgebung auf das Gebäude relevant.

Die Grundlage der nachhaltigkeitsorientierten Standortprüfung bilden individuell entwickelte Probekörper. Dies garantiert, dass Einflüsse aus den zentralen Entwurfsparametern, beispielsweise Gebäudeausrichtung, Lage, Dimension, Fläche, Gebäudehöhe, Fassadenlänge oder der Anteil der Glasflächen, in der Fassade berücksichtigt werden. Die Vorteile der Standortprüfung mittels dieser Probekörper im Gegensatz zur Verwendung pauschaler Kennzahlen und Annahmen

als Betrachtungsbasis liegen in der differenzierten Erfassung der einzelnen Bedarfe und der projektspezifischen Integration von Faktoren wie Mikroklima und Öffnungsflächen von Fassaden. Alles in allem wird so trotz der frühen Projektphase auch ohne konkret feststehenden Standort eine sehr genaue Einschätzung der einzelnen Standorte möglich.

### Hinweis

Die Ergebnisse der nachhaltigkeitsorientierten Standortprüfung können nach der Entscheidung für eine Variante auch als Grundlage für Planungswettbewerbe dienen.

### Gestaltung der Untersuchung

Die einzelnen untersuchten Nutzungspotenziale und Aspekte werden den zwei zentralen Betrachtungsschwerpunkten Energie und Mikroklima zugeordnet. Diese Betrachtungsschwerpunkte subsumieren die Einzelaspekte Energiebedarf, erneuerbare Energiepotenziale, graue Energie und graue Emissionen, induzierte Mobilität und Flächeninanspruchnahme.

### Energie

#### Energiebedarf

Relevanz und Ziele: Der Energiebedarf im Betrieb ist die maßgebende Größe für den Ressourcenverbrauch und die Umweltwirkungen der Gebäude in ihrem Lebenszyklus. Ziel ist es, den Energieverbrauch im Betrieb zu reduzieren und somit den Ressourcenbedarf sowie die entstehenden Umweltwirkungen zu minimieren.

Ergebnis: Insgesamt weisen alle Standorte einen ähnlichen Energiebedarf auf, da für die Hüllfläche und die Gebäudetechnik stets der gleiche Standard gewählt wurde. Im Vergleich lässt sich der geringste Energiebedarf jedoch für Variante 2, die an die Errichtung eines Hochhauses mit Büronutzung geknüpft ist, verzeichnen.

Aufgrund der Gesamtbetrachtung von Schauspiel sowie Oper und Bürohochhaus ist der spezifische Heizwärmebedarf ( $\text{kWh/m}^2\text{a}$ ) zwar leicht erhöht, was sich auf das vergleichsweise schlechtere A/V-Verhältnis zurückführen lässt, die übrigen Energiebedarfe ( $\text{kWh/m}^2\text{a}$ ) für Trinkwarmwasser, Kühlen, Beleuchten und Lüften werden jedoch durch die Gesamtbetrachtung inklusive Bürohochhaus positiv beeinflusst. Grund hierfür sind die geringeren Energiebedarfe bei einer Büronutzung, die die hohen Bedarfe in der Theater- und Schauspielernutzung ausgleichen.

Variante 4 weist im Vergleich zu den Varianten 1, 3 und 5 einen höheren spezifischen Energiebedarf auf. Zurückzuführen ist dieser Unterschied auf die Bilanzierung der Werkstattflächen. Im Vergleich zu Bühnen- und Zuschauerräumen geht von Werkstätten ein geringerer Energiebedarf aus. Die Werkstattanteile in Variante 1, 3 und 5 führen entsprechend zu einem rechnerischen Vorteil. Da sich die Werkstätten in Variante 4 nicht innerhalb der Gebäudehülle befinden, bleiben sie in der Energiebedarfsberechnung unberücksichtigt. Würden die ausgelagerten Flächen rechnerisch miteinbezogen, wäre ein ähnlicher Energiebedarf wie in den Varianten 1, 3 und 5 zu erwarten.

#### Erneuerbare Energiepotenziale

Relevanz und Ziele: Die Nutzung erneuerbarer Energien reduziert die Verwendung fossiler Brennstoffe und sollte, sofern möglich, am Standort genutzt werden. Durch Identifikation geeigneter Umweltquellen in direkter Umgebung zur Energieversorgung des Gebäudes kann auf den Verbrauch nicht erneuerbarer Energieträger verzichtet werden. Die Analyse umfasst standortgerecht solare Erträge, geothermisches Potenzial, Abwärmepotenzial, Abwasserwärmepotenzial sowie Mainwassernutzung.

Ergebnis: In den großen Dachflächen begründet, ermöglicht Variante 5 die größten Photovoltaikerträge. Alle Standorte können von der geothermischen Besonderheit der überdurchschnittlichen

Temperaturen im Erdreich profitieren. Die Temperaturen im Erdreich in den Innenstadtlagen sind gegenüber denen im Ostend um 1–2 °C höher und gelten als etwas günstiger. Dieser Umstand lässt sich in Variante 5 technisch jedoch einfach kompensieren. Die Nutzung von Abwärme, ausgehend von Industrieparks und Rechenzentren, ist aufgrund der Entfernung in keiner Variante möglich.

Für Variante 1 ist eine hervorragende Lage zu einem der leistungsstärksten Gefällekanäle zur Nutzung von Abwasserwärme festzustellen. Variante 2 und Variante 3 liegen ebenfalls günstig, um an leistungsstarke Kanäle angeschlossen werden zu können. Der Gefällekanal in Variante 4 ist ideal gelegen, verfügt jedoch im Vergleich über ein geringeres Leistungspotenzial. Im Einzugsgebiet von Variante 5 ist ebenfalls eine der stärksten Leistungen vorhanden. Durch die Entfernung von ca. 160m vom Grundstück ist von umfangreicheren Erschließungsarbeiten auszugehen.

Die Nutzung des Mainwassers zum Heizen und Kühlen unterliegt einer Genehmigung als Einzelfallbetrachtung. Der Standort der Variante 5 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Flussufer, sodass eine technische Umsetzbarkeit potenziell gegeben ist. Der Willy-Brandt-Platz liegt zwar ebenfalls in erreichbarer Nähe zum Ufer, ob ein Anschluss an den Main angemessen ist, kann

aktuell jedoch nicht abschließend geklärt werden. Alle Systeme, die im Raum Frankfurt an den Main angeschlossen sind, befinden sich unmittelbar am Ufer bzw. an der Wasserkante. Dem Main darf nur bis zu einer Wassertemperatur von 28 °C Wärme zugeführt werden, z. B. zu Kühlzwecken im Sommer. Wird diese Temperatur erreicht oder überschritten, muss auf andere Lösungen zurückgegriffen werden, um den Gebäudebetrieb ohne

Einschränkungen fortführen zu können. Es ist damit zu rechnen, dass trotz eines Anschlusses an den Main zusätzlich ein redundantes Kühlsystem vorgehalten bzw. installiert werden muss.

Grundsätzlich ist zu diskutieren, ob die Nutzung des Mains, insbesondere als Wärmesenke zur Gebäudekühlung, aus gewässerökologischen Aspekten überhaupt vertretbar ist.

#### Graue Energie und graue Emissionen

Relevanz und Ziele: Die graue Energie und die grauen Emissionen der Konstruktion in Neubauten tragen wesentlich zum Klimawandel

bei. Es gilt diese zu reduzieren, um Ressourcen einzusparen und Treibhausemissionen zu mindern. Beim Neubau bzw. der Herstellungsphase von Gebäuden entstehen Umweltwirkungen sowie Energieverbräuche, die bilanziell erfasst werden. Bei einem vorzeitigen Abriss wird die tatsächlich mögliche Lebensdauer eines Gebäudes verkürzt und muss verfrüht durch neue Ressourcen ersetzt werden. Darüber hinaus verursacht der Abriss

bzw. die Entsorgungsphase Umweltwirkungen und geht mit einem Energieaufwand einher.

Ergebnis: Die ökologische Bilanz der Konstruktion, welche die Treibhausemissionen und den Primärenergieinhalt in Phasen umfänglich abbildet, zeigt in Variante 5 erhöhte Emissionen und Energiebedarfe im Vergleich. Das liegt an der Anwendung der Entsorgungsphase, da das dort befindliche Gebäude noch über eine Restlebensdauer verfügt und weiter genutzt werden könnte. Für die innerstädtischen Varianten ist ebenso ein Abriss erforderlich. Dieser kann allerdings nicht negativ angerechnet werden, da diese Gebäude bereits die Nutzungsdauer überschritten haben.

#### Induzierte Mobilität

Relevanz und Ziele: Die induzierte Mobilität beschreibt den Energieeinsatz für den Fahrzeugbetrieb und die graue Energie, welche für die Herstellung und den Unterhalt der verwendeten Fahrzeuge und der Verkehrsinfrastruktur aufgewendet werden müssen. Für Veranstaltungsstätten mit hohem Besucheraufkommen stellt die induzierte Mobilität in der energetischen Gesamtbeurteilung eine wichtige Kenngröße dar. Ziel ist es, den Energieverbrauch und die Treibhausemissionen zu reduzieren, um Ressourcen zu sparen und Umweltwirkungen zu vermeiden.

Ergebnis: Das Ergebnis verdeutlicht, dass erhöhte Emissionen und Energieverbräuche für den Standort der Variante 5 zu erwarten sind. Im Vergleich zu den innerstädtischen Varianten ist der Standort am Osthafen aktuell weniger gut an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Zudem sind in diesem hauptsächlich industriell geprägten Quartier keine weiteren, anderwärtig genutzten Gebäude geplant, sodass keine außerordentliche Erweiterung der Verkehrsnetze erwartet werden kann. Aufgrund der Entfernung und Taktung der nächstgelegenen U-Bahn-Haltestelle in Verbindung mit der Tiefgarage ist ein erhöhtes Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs (PKWs) wahrscheinlich.

Der potenzielle Standort für die Oper an der Neuen Mainzer Straße (Variante 2) liegt nicht unmittelbar an einer U-Bahn-Haltestelle, kann aber fußläufig erreicht werden. Zudem ist das Gebäude gut an die S-Bahn angebunden.

Die Standortvarianten 1, 2, 3 und 4 weisen keine Änderungen im Vergleich zum aktuellen Verkehrsaufkommen auf. Diese Neubauten sind alle sehr gut angebunden. Auch der Hauptbahnhof, welcher über überregionale Anbindungen verfügt, ist gut erreichbar.

#### Mikroklima

##### Heat Island Effect

Relevanz und Ziele: Der Heat Island Effect beschreibt Wärmeinseln in Stadtgebieten, die durch menschliche Aktivitäten spürbar wärmer sind als umliegende ländliche Gebiete. Je nach vorherrschendem Mikroklima am Standort kann ein Überhitzungspotenzial durch die Errichtung eines Gebäudes in entsprechender Lage erzeugt oder verschärft werden, wodurch das Stadtklima dauerhaft negativ beeinflusst werden kann. Das Einfügen eines Baukörpers in eine für die Frischluftversorgung relevante Zone erzeugt eine dauerhafte Barriere für die natürliche Luftzirkulation und somit für die Versorgung mit Frischluft.

Ergebnis: Die Ergebnisse der entsprechenden Untersuchungen sowie deren Bewertung sind in Kapitel 2.3 Klimagutachten nachzuvollziehen.

##### Flächeninanspruchnahme

Relevanz und Ziele: Wird ein Gebäude errichtet, so wird mindestens die überbaute Fläche versiegelt. Besteht die Möglichkeit, ein Raumprogramm auf minimaler Grundfläche zu realisieren, können potenziell Flächen unbebaut bleiben oder sogar entsiegelt werden. Versiegelung ist maßgeblich mitverantwortlich für die Überhitzung in Stadtlagen. Wird Fläche neu versiegelt, entfällt die mikroklimatisch wirksame, oft Jahrzehnte bestandene Vegetation. Natürliche Wasserkreisläufe

**Große Unterschiede  
ergeben sich bei  
der Betrachtung der  
ökologischen und  
städtebaulichen  
Auswirkungen der  
Varianten.**

und die Regenwasserhaltung vor Ort werden unterbrochen. Verdunstungskühlung kann nicht mehr stattfinden. Die Entsiegelung versiegelter Flächen kann je nach Qualität der Fläche der Tier- und Pflanzenwelt zuvor lebensfeindliche Flächen wieder zugänglich machen und natürliche Wasserkreisläufe in Gang bringen.

Ergebnis: Die Varianten 2 und 4 weisen besonders gute Ergebnisse in der Flächeninanspruchnahme auf. In Variante 1 kann am Willy-Brandt-Platz (V 1.2) eine Teilentsiegelung umgesetzt werden. Diese kann die Neuversiegelung des Anlagenrings für das Schauspielhaus leicht überkompensieren. Die Flächen sind jedoch geringer als in den anderen Varianten, in denen eine deutlich umfassendere Entsiegelung ermöglicht wird.

Variante 2 ermöglicht ebenfalls eine Teilentsiegelung am Willy-Brandt-Platz. Die Oper und das damit verknüpfte Bürohochhaus an der Neuen Mainzer Straße nutzen das heute bereits versiegelte Grundstück in hoher Dichte. Die Neuversiegelung, die mit dem Standort einhergeht, ist insgesamt gering und wird durch die neu entstehenden Vegetationsflächen am Willy-Brandt-Platz deutlich überkompensiert.

Die Flächeninanspruchnahme in Variante 3 ist ebenfalls positiv zu bewerten. Die entsiegelten Flächen am Willy-Brandt-Platz können zudem die geringe Neuversiegelung am Opernplatz kompensieren.

In Variante 4 treten weder eine Neuversiegelung noch eine Entsiegelung von Flächen auf. Der Status quo in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme bleibt erhalten, sodass einzig in dieser Variante keine Vegetationsflächen geschaffen werden.

Das Raumprogramm wird in Variante 5 mit niedrigen Baukörpern über eine große Fläche verteilt und führt zu einem schlechten Flächenausnutzungsgrad. Die entsiegelte Fläche in Variante 5 ist zwar groß, wird aber vollflächig mit Tiefgaragen unterbaut. Der Anschluss an den Boden bzw. das Erdreich wird damit verhindert, weshalb die

Grünflächen, wenngleich großzügig vorhanden, als qualitativ minderwertig einzustufen sind.

#### Bewertung

Insgesamt stellt sich Variante 2 mit der Oper in Kombination mit einem Hochhaus an der Neuen Mainzer Straße und einem Schauspielhaus am Willy-Brandt-Platz im Vergleich als ökologisch besonders vertretbar dar. Eine Bebauung innerhalb der Wallanlagen, wie in Variante 1 vorgeschlagen, ist insbesondere aufgrund der negativen Auswirkungen, die im Kriterium Mikroklima untersucht wurden, kritisch zu betrachten.

### 2.3 Klimagutachten

In Anlehnung an die Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung zur Klimaallianz (M 199/2019) wurden die einzelnen Varianten auf ihre Auswirkungen auf das stadträumliche Klima untersucht. In Abstimmung und in Zusammenarbeit mit dem Umweltamt wurde das Institut für Klima- und Energiekonzepte (INKEK) mit der Untersuchung beauftragt.

Auf Grundlage des bestehenden Klimaplanatlasses der Stadt Frankfurt am Main wurden die einzelnen Standorte mit den entsprechenden Bebauungsstudien auf ihre Klimawirksamkeit hin untersucht und bewertet. Dabei wurden das zukünftige Gebäudevolumen, die Zu- oder Abnahme von Vegetation, die zukünftige Verschattung und Durchlüftung sowie die Auswirkungen auf die umliegenden Quartiere (mesoklimatische Betrachtung) beurteilt.

#### Stadtklimatische Situation

Geografisch liegt Frankfurt am Main im Rhein-Main-Becken am südlichen Taunushang, wodurch die Stadt häufig Windstillen und ein geschütztes mildes Klima aufweist.

Jahresniederschläge von etwa 630 mm im Mittel werden erreicht (Bundesgebiet: 500–900 mm). Es liegen häufig windschwache und austauscharme Wetterlagen (25 % aller Winde unter 1,5 m/s) sowie ausgeprägte hochsommerliche Strahlungswetterlagen mit hohen Mittel- und Extremtemperaturen vor, die von Regionalwinden aus dem Taunus und der Wetterau abhängen (häufigste Windrichtungen: NO/SW). Der Main und die Nidda dienen als übergeordnete Luftleitbahnen.

Die dicht bebaute Innenstadt mit hohem Versiegelungsgrad führt zu starker sommerlicher Überwärmung und einer ausgeprägten Wärmeinsel. Als stadtklimatischer Pufferbereich übernehmen die Wallanlagen mit unversiegelten

Freiflächen und hohem Vegetationsvolumen wichtige Ausgleichsleistungen.

Neben den thermischen Bedingungen treten dynamische Wechselwirkungen (Belüftung) der Luftleitbahn entlang des Mains und der angrenzenden Flächen in Richtung Wallanlagen auf.

**Auswertung der nachhaltigkeitsorientierten Standortprüfung**

**Legende**

Tabelle

günstig	++
teilw. günstig	+
mäßig	o
teilw. ungünstig	-
ungünstig	--

Abbildungen

- Oper
- Schauspiel
- Werkstätten



Variante 1



Variante 2



Variante 3



Variante 4



Variante 5

**Energie**

1.1 Energiebedarf

CO<sub>2</sub>-Emission + Primärenergie Betriebsenergie Gebäude

+		++	+	o	+
---	--	----	---	---	---

1.2 Erneuerbare Energiepotenziale

Solare Erträge

+		+	+	+	++
---	--	---	---	---	----

Geothermie

+		+	+	+	+
---	--	---	---	---	---

Abwasser

++		+	+	o	+
----	--	---	---	---	---

1.3 Graue Energie und graue Emissionen

CO<sub>2</sub>-Emissionen + Primärenergie

+		+	+	+	o
---	--	---	---	---	---

1.4 Induzierte Mobilität

CO<sub>2</sub>-Emissionen Mobilität (MIV/ÖPNV)

+		+	+	+	o
---	--	---	---	---	---

**Mikroklima**

2.1 Heat Island Effect – basierend auf der Klima-Bewertung durch INKEK

Überhitzungspotenzial

--		+	-	o	o
----	--	---	---	---	---

Beeinträchtigung Frischluft

--		+	-	o	o
----	--	---	---	---	---

2.2 Flächeninanspruchnahme

Grünflächenbilanz/Bodenqualitäten

o		++	+	-	+
---	--	----	---	---	---

Flächenausnutzung/GFZ

+		++	+	++	--
---	--	----	---	----	----

## Beurteilung der Varianten

### Variante 1: Oper am Willy-Brandt-Platz/ Schauspiel in den Wallanlagen

In dieser Variante wird der Neubau der Oper auf dem derzeitigen Standort errichtet. Das Schauspiel wird gegenüber in den Wallanlagen, derzeit eine Grünfläche, errichtet.

Durch das zusätzliche Gebäudevolumen in den Wallanlagen (Schauspiel) geht Kühlung durch Vegetation verloren. Zusätzlich trägt ein neues Gebäude zur nächtlichen Erwärmung bei. Der Neubau der Oper am Willy-Brandt-Platz reduziert zwar das Gebäudevolumen am derzeitigen Standort, kann jedoch die ungünstigen Belüftungsverhältnisse, die durch den Versprung des Neubaus Schauspiel entstehen, nicht kompensieren. Zudem trennen die Wallanlagen in diesem Bereich die Wärmeinsel

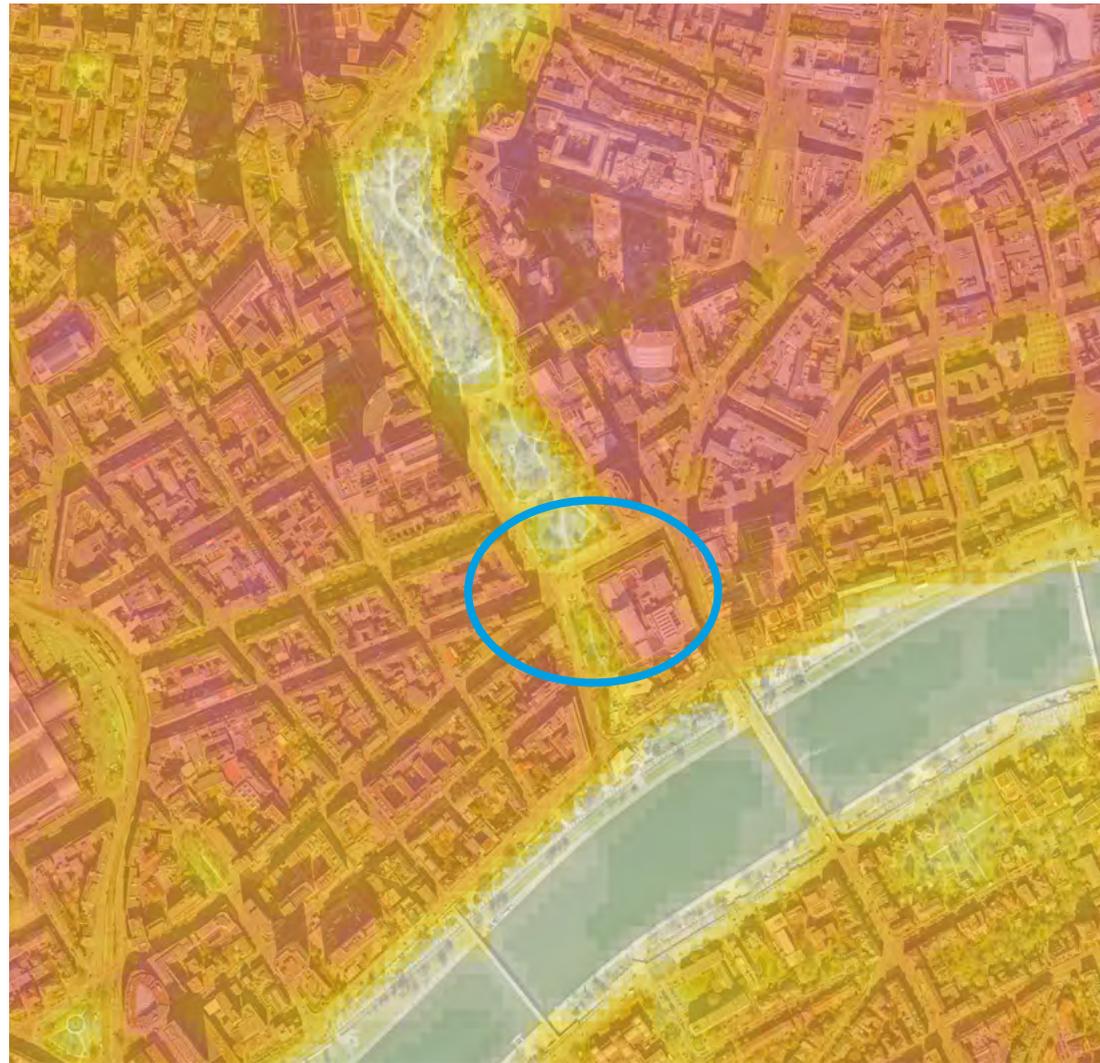


Abb. 8: Verortung Variante 1 auf der Klimakarte: Oper am Willy-Brandt-Platz/Schauspiel in den Wallanlagen

Innenstadt vom Bahnhofsviertel. Der Verlust der Vegetation ist durch entsprechende Freiflächen am südlichen Willy-Brandt-Platz nicht kompensierbar. Die Neuplanung verschlechtert den Luftaustausch zwischen Wallanlagen und Main.

Negative Verschattungseffekte sind jedoch nicht zu erwarten.

#### Bewertung:

Durch die Intensivierung der Bebauungssituation im Bereich Willy-Brandt-Platz kommt es zu einer Verknüpfung der Überwärmungsgebiete (Bahnhofsviertel – Innenstadt), der wichtige Pufferbereich der Wallanlagen geht im südlichen Bereich verloren. Kleinräumige Wechselwirkungen zwischen Wallanlagen und Main werden durch die neue Barriere Willy-Brandt-Platz unterbunden.

Der Neubau des Schauspiels in den Wallanlagen wird als sehr kritisch eingestuft. Der Verlust der Freifläche und der Vegetation verbunden mit dem zusätzlichen Bauvolumen ist problematisch. Dazu kommt die stadtklimatische Lage im Pufferbereich zweier Überwärmungsgebiete.

Diese Variante wird als sehr schlecht für das Stadtklima eingeschätzt. Auch wenn alle Chancen zur Begrünung des teilweise frei werdenden Willy-Brandt-Platzes genutzt werden, verschlechtern sich die umliegenden stadtklimatischen Verhältnisse deutlich.

### Variante 2: Oper an der Neuen Mainzer Straße/Schauspiel am Willy-Brandt-Platz

Diese Standort-Variante geht davon aus, dass für die Oper ein bereits bebautes Grundstück zwischen Wallanlagen und Neuer Mainzer Straße verwendet wird. Zusätzlich zu diesem Grundstück werden ca. 600m<sup>2</sup> der Wallanlagen benötigt. Das Schauspiel entsteht am bisherigen Ort am Willy-Brandt-Platz.

Durch den Neubau der Oper ist eine Reduktion der Belüftung auf Fußgängerniveau in den Wallanlagen durch den geringen Eingriff

unwahrscheinlich. Der Neubau des Schauspiels reduziert das derzeitige vorhandene Gebäudevolumen am Willy-Brandt-Platz und bietet dort die Chance einer deutlichen Erhöhung der Vegetation.

Der Neubau Oper befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Hochhäusern entlang der Neuen Mainzer Straße und ist mit einem Hochpunkt geplant, der sich an den umliegenden Gebäuden orientiert. Eine deutliche Vergrößerung der Schattenbereiche in den Wallanlagen ist nicht zu erwarten.

Die lokale Belüftung und vor allem der Windkomfort werden sich durch den Neubau der Oper nur unwesentlich verschlechtern.

Der Neubau Schauspiel hat durch seine kleinere Grundfläche das Potenzial, den Luftaustausch zwischen Wallanlagen und Main zu fördern.

#### Bewertung:

Der Neubau Oper bringt eine geringe Intensivierung und westliche Erweiterung der Wärmeinsel „Neue Mainzer Straße“ und eine geringe Reduzierung des wichtigen Puffer- und Übergangsklimatops der Wallanlagen. Der lokale Erholungsraum (Oasenwirkung) wird hierdurch nicht beeinträchtigt. Es wird kein negativer Einfluss auf die Belüftung erwartet.

Der große Vorteil besteht darin, dass ein Ort mit Bestandsgebäude genutzt wird und keine weitere Versiegelung im relevanten Rahmen stattfindet.

Der Neubau des Schauspiels am Willy-Brandt-Platz kann zu einer Verbesserung der klimatischen Situation im Vergleich zum Bestand führen. Es besteht die Chance, am Willy-Brandt-Platz über 5.500m<sup>2</sup> neue Grünfläche zu etablieren. Dies würde zu einer Verbesserung der umliegenden klimatischen Situation führen.



Abb. 9: Verortung Variante 2 auf der Klimakarte: Oper an der Neuen Mainzer Straße/Schauspiel am Willy-Brandt-Platz

### Variante 3: Oper am Willy-Brandt-Platz/ Schauspiel am Opernplatz

Diese Variante geht davon aus, dass die Oper am Willy-Brandt-Platz verbleibt und dort einen Neubau erhält. Das Schauspiel wird am Opernplatz neu errichtet.

Durch den Neubau des Schauspiels geht großflächig Vegetation verloren. Auch wenn ein Teil

der Fläche bereits bebaut ist, ist der Verlust mit ca. 2.100 m<sup>2</sup> relevant.

Die Verschattung auf dem Platz vor der Alten Oper und in Teilen der Wallanlagen wird durch das höhere Bauvolumen (Neubau Schauspiel) verstärkt.

Durch den Neubau Oper sind keine negativen Verschattungseffekte zu erwarten.

Vor allem der Windkomfort auf dem Platz vor der Alten Oper kann stark herabgesetzt werden. Dies gilt ebenfalls für das Belüftungspotenzial.

Der Neubau Oper hat das Potenzial, den Luftaustausch zwischen Wallanlagen und Main zu fördern.

### Bewertung:

Die Neuerrichtung des Schauspiels am Opernplatz führt zu einer Erweiterung der Wärmeinsel südlich der Alten Oper und zum Verlust von wichtigen Übergangs- und Pufferbereichen der Wallanlagen im relevanten Maßstab. Zudem wird von einer Steigerung der Barrierewirkung für den Windfluss ausgegangen.



Abb. 10: Verortung Variante 3 auf der Klimakarte: Oper am Willy-Brandt-Platz/Schauspiel am Opernplatz

Der Neubau der Oper am Willy-Brandt-Platz kann zu einer Verbesserung der klimatischen Situation im Vergleich zum Bestand führen.

Der Ort für den Neubau Schauspiel wird kritisch bewertet. Zwar existiert auf Teilen der Fläche eine Vornutzung, dennoch wird das Gebäudevolumen erhöht und Vegetation und Freiräume gehen verloren. Negative Folgen (Windkomfort, Belüftung und Schattenwurf) auf dem Platz vor der Alten Oper sind möglich.

Der Neubau Oper ermöglicht eine lokale klimatische Aufwertung.

Insgesamt muss diese Variante jedoch als negativer Einfluss für das Stadtklima bewertet werden. Die Chance, auf dem Willy-Brandt-Platz einen erheblichen Grüngewinn zu erzielen, kann das Stadtklima bestenfalls nicht verschlechtern. Eine Verbesserung ist dadurch jedoch nicht möglich.



Abb. 11: Verortung Variante 4 auf der Klimakarte: Doppelanlage am Willy-Brandt-Platz

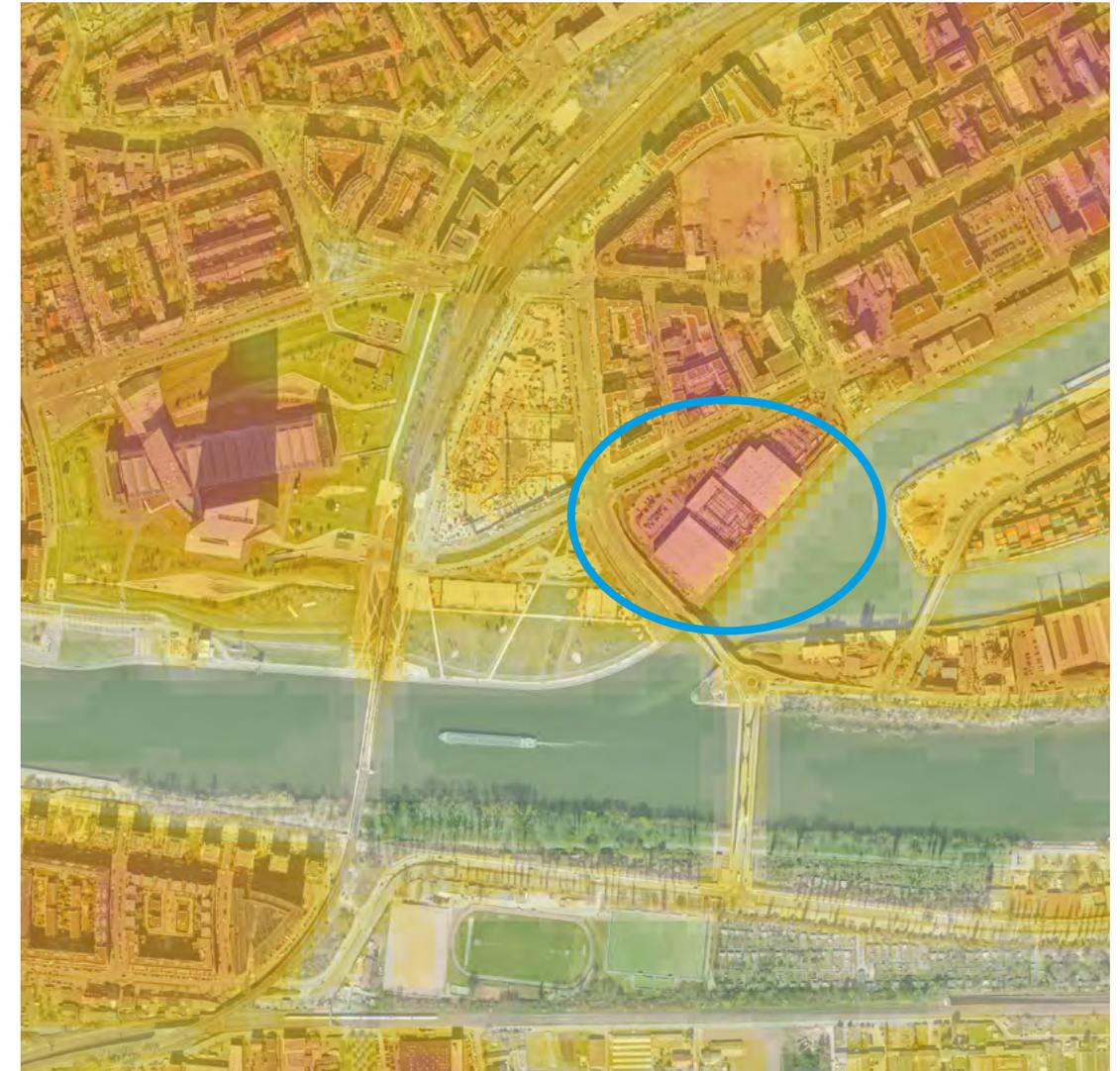


Abb. 12: Verortung Variante 5 auf der Klimakarte: Doppelanlage im Osthafen

**Variante 4: Doppelanlage am Willy-Brandt-Platz**

Wie bisher wird eine Doppelanlage am Willy-Brandt-Platz errichtet. Dadurch wird der derzeitige klimatische Status quo weitgehend erhalten.

Bewertung:  
Eine Verbesserung der klimatischen Verhältnisse ist nicht möglich. Der Ist-Zustand bleibt erhalten.

Das bedeutet, dass keine Verschlechterungen oder Verluste im Vergleich zum derzeitigen Bestand eintreten werden, allerdings können auch keine stadtklimatischen Aufwertungen erfolgen.

**Variante 5: Doppelanlage im Osthafen**

Variante 5 unterscheidet sich grundsätzlich darin, dass keine innerstädtischen Grundstücke genutzt werden, sondern ein Grundstück im Osthafen.

Das Gebäudevolumen erhöht sich dort durch die Planung. Durch die sehr dynamische Entwicklung im Umfeld des Osthafens, z. B. durch das hohe Bauvolumen am sog. Honselldreieck, kann eine Aussage zur Klimawirksamkeit der Bebauung nur in diesem Zusammenhang betrachtet werden.

Durch die Nähe zum Main ist eine freie Anströmung möglich. Das Gebäude bewirkt nur eine geringe Barrierewirkung (geringe Rauigkeit) in der Nachbarschaft. Durch den Abstand zur nächsten Bebauung und die daraus resultierende freie Anströmung kann es jedoch zu Turbulenzen an den Gebäudekanten und kleinräumigen Verwirbelungen kommen, die aber als hinnehmbar eingestuft werden.

#### Bewertung:

Der Neubau wird auf bereits versiegelter/bebauter Fläche errichtet, wodurch keine zusätzliche Versiegelung (Erhalt Ist-Zustand) notwendig ist. Zu berücksichtigen ist jedoch die Neuentwicklung zwischen Honsellstraße und Eytelweinstraße; hier ist zukünftig eine intensivere Wärmeinsel zwischen Gleisanlage und Osthafenplatz zu erwarten. Die Mayfarthstraße verhindert durch die Breite und Ausrichtung eine Verknüpfung/Intensivierung dieser Wärmeinsel.

Das Gebäude selbst hat keine negative Auswirkung auf das Stadtklima. Bei Erhalt des Bauvolumens am Willy-Brandt-Platz ist jedoch eine nachteilige Wirkung zu erwarten. Nur die Entsiegelung und eine deutliche Erhöhung des Grünanteils am Willy-Brandt-Platz nach Wegzug von Oper und Schauspiel können eine positive Wirkung auf das innerstädtische Klima bewirken. Die stadtklimatischen Auswirkungen werden als hinnehmbar eingestuft. Es wird keine Vegetation entfernt und die Neuplanung befindet sich auf einem Bestandsareal.

Allerdings sollte die Frage des Klimaschutzes und der Verkehrsanbindung kritisch mit in die Bewertung aufgenommen werden.

#### **Fazit**

Aus stadtklimatischer Sicht ist Variante 1 nicht zu empfehlen. Selbst wenn alle Potenziale für eine Verbesserung des Klimas (Entsiegelung, Begrünung usw.) im Umfeld genutzt werden, kann ein negativer Einfluss auf die klimatischen Verhältnisse in der Innenstadt nicht verhindert werden. Ähnliches gilt für Variante 3. Eine Verbesserung am Willy-Brandt-Platz ist mit einer deutlichen Verschlechterung am Opernplatz verbunden. Selbst wenn der frei werdende Teil am Willy-Brandt-Platz komplett begrünt würde, bliebe Variante 3 bestenfalls nicht negativ für das Stadtklima.

Variante 4 erhält die derzeitige (schlechte) Situation im Umfeld des Willy-Brandt-Platzes weitgehend. Allein die Varianten 2 und 5 können eine Verbesserung der stadtklimatischen Situation herbeiführen, aber nur unter bestimmten Voraussetzungen. Bei Variante 2 müsste der frei werdende Teil des bisher durch die Doppelanlage bebauten Willy-Brandt-Platzes begrünt werden. Selbiges gilt für Variante 5. Nur durch die Begrünung eines erheblichen Anteils des heutigen Baufelds am Willy-Brandt-Platz kann ein positiver Effekt erzielt werden. Dies steht entsprechenden Vermarktungsinteressen deutlich entgegen.

## **2.4 Auswirkung auf den motorisierten Individualverkehr**

### **Ziele**

Durch die vorgesehene Bebauung werden keine gravierenden Auswirkungen auf den Individualverkehr erwartet. Verkehrsspitzen aus Veranstaltungen und normale Verkehrsspitzen beispielsweise aus dem Berufsverkehr sind zeitlich versetzt zu erwarten und beeinflussen sich daher kaum. Eine Betrachtung von verkehrlichen Maßnahmen ist jedoch aus stadtgestalterischen und logistischen Gesichtspunkten sinnvoll. In diesem Zusammenhang werden geänderte Verkehrsführungen oder Straßenteilsperungen untersucht. Im Rahmen der Untersuchung der verkehrlichen Auswirkungen wurden zwei Szenarien betrachtet.

#### 1. Sperrung der Hofstraße für den Durchgangsverkehr

Durch eine Sperrung der Hofstraße für den Durchgangsverkehr würden die fußläufige Verbindung zum Mainufer gestärkt und Barrieren abgebaut. Darüber hinaus könnte bei Verlagerung einer Spielstätte, was zu einer Verringerung der bebauten Fläche am Willy-Brandt-Platz führen würde, ein gemeinsamer Platz oder eine Grünfläche zwischen Jüdischem Museum und den Städtischen Bühnen Frankfurt entstehen. Die sehr schwierige Andienungssituation am Willy-Brandt-Platz könnte für die Städtischen Bühnen Frankfurt deutlich verbessert werden. Hierfür wäre es notwendig, einen Teil der Hofstraße als Stichstraße für die Anlieferung der Bühnen zu konzipieren.

#### 2. Verringerung von einer Fahrspur an der Neuen Mainzer Straße

Durch eine Umgestaltung der Straße und Verkehrsberuhigung würde die Möglichkeit der Schaffung eines Entrees für die Oper auch von der Neuen Mainzer Straße aus entstehen. Darüber hinaus würde durch eine solche Maßnahme dieser

Straßenabschnitt, der sehr stark durch den PKW-/LKW-Verkehr geprägt ist, für zu Fuß gehende und Rad fahrende Personen deutlich attraktiver und sicherer werden. Der umgebende Stadtraum könnte aufgewertet werden. Die Anliefersituation des neuen Operngebäudes würde sich durch eine eigene Ein- und Ausfädelspur an der Neuen Mainzer Straße nochmals deutlich verbessern.

### **Methode**

Zugrunde gelegt wurde das Frankfurter Verkehrsmodell (Version Master 1b) der Software VISUM, das auf dem regionalen Verkehrsmodell, der „Verkehrsdatenbasis Rhein-Main“ (VDRM), basiert. In diesem Modell sind das relevante Verkehrsnetz sowie Strukturdaten hinterlegt, aus denen die werktägliche Verkehrsnachfrage (24-Stunden-Aufkommen) auf das Netz umgelegt wird. Das Modell besteht aus einer Analyseversion, die den Zustand der Jahre 2017/18 darstellt, sowie aus einer Prognoseversion, in der alle zum Zeithorizont 2030 als sicher umgesetzt geltenden infrastrukturellen Maßnahmen bzw. verkehrlich relevanten Entwicklungen (auch demografisch) enthalten sind. Eine spitzenstundenbezogene Untersuchung konnte aufgrund der fehlenden Datengrundlage bzw. der pandemiebedingt nicht validen Datenerhebungsmöglichkeit nicht erfolgen.

### **Ergebnisse**

#### 1. Sperrung der Hofstraße für den Durchgangsverkehr

Die Hofstraße dient als Hauptzufahrt aus Richtung Anlagenring zur Untermainbrücke und von Westen Richtung Innenstadt. Ferner wird die Tiefgarage „Parkhaus am Theater“ von der Untermainanlage aus in Richtung Untermainkai angefahren, die Ausfahrt erfolgt auf die Hofstraße in Richtung Osten.

Bei einer Sperrung der Hofstraße für Durchgangsverkehr treten zwei grundlegende Verkehrsverschiebungen auf. Zum einen müssten der von

Westen kommende Verkehr aus der Wilhelm-Leuschner-Straße sowie auch der komplette Verkehr aus Richtung Gallus-/Taunusanlage zur Untermainbrücke über den Untermainkai geführt werden. Dies bedeutet eine erhebliche Zunahme des Verkehrs auf diesem Streckenabschnitt. Zusätzlich befindet sich an der Einmündung zum Untermainkai derzeit keine Linksabbiegespur und müsste – sofern überhaupt möglich – auf angrenzenden Grundstücken bzw. Grünanlagen und Fußwegen eingerichtet werden. Dann wiederum müsste der in Spitzenstunden sehr starke Linksabbiegerverkehr ausreichend große Lücken im konkurrierenden Fahrzeugstrom beider Richtungen auf dem Untermainkai finden, was bei derzeitiger Fahrstreifenverteilung und Signalisierung des Knotens an der Untermainbrücke nur schwer vorstellbar ist.

Deshalb wird geprüft, auf dem Untermainkai südlich der Hofstraße eine Einbahnstraße in Fahrtrichtung Osten vorzuhalten und die Hofstraße von der Neuen Mainzer Straße her zu erschließen und im Westen als Sackgasse enden zu lassen. Unter der Prämisse, dass man die Ein- und Ausfahrten des „Parkhaus am Theater“ tauschen könnte (Zufahrt also über die Hofstraße von Osten her, Ausfahrt über die Untermainanlage nach Süden hin), könnte so auch eine attraktive und sichere fußläufige Verbindung zwischen Anlagenring und Main über die Fußgängerschutzanlage (Ampel) am Untermainkai realisiert werden. Damit der Verkehr weiterhin in Richtung Innenstadt fließen kann, muss zusätzlich an der Kreuzung Untermainkai und Neue Mainzer Straße das Linksabbiegen ermöglicht werden.

Die Sperrung der Hofstraße für Durchgangsverkehr und die Neuordnung des südlich davon befindlichen Abschnitts des Untermainkais hat sehr umfassende Auswirkungen auf die umliegenden Straßen und zieht deshalb erhebliche Folgemaßnahmen mit ggf. geänderten Verkehrsführungen im Hauptstraßennetz Frankfurts nach sich, da die rund 14.000 Kfz/Tag, die heute in der Hofstraße nach Osten fahren, nur zum Teil über den parallel verlaufenden Untermainkai aufgenommen werden können (plus 9.800 Kfz/Tag). Gleichzeitig muss auch der vom Untermainkai aus Richtung Römer kommende Verkehr über die Neue Mainzer Straße/Taunustor und andere, großräumigere Alternativrouten ausweichen.

Mehrverkehr, sondern auch auf der Friedensbrücke (beide Richtungen plus 900 Kfz/Tag), am/nahe des Museumsufers (nahe Friedensbrücke plus rund 1.600 Kfz/Tag im Durchschnitt) und auch auf der Mainzer Landstraße (mehr als 1.000 Kfz/Tag je Richtung östlich der Weserstraße, plus 900 Kfz/Tag in der Zufahrt zum Platz der Republik).

Demgegenüber sind deutliche Verkehrsabnahmen auf der Untermainbrücke (minus rund 2.400 Kfz/Tag im Durchschnitt) und dem Untermainkai in Richtung Friedensbrücke (minus 4.800 bis minus 1.900 Kfz/Tag) zu erwarten. Auch am Hauptbahnhof (nahe Münchner Straße, minus rund 1.600 Kfz/Tag im Durchschnitt) ist mit weniger Verkehr zu rechnen. Durch die hier geprüfte Anpassung der Hofstraße würden sich somit größere Verlagerungen einstellen, die an den betroffenen

Infolgedessen entsteht nicht nur in der Neuen Mainzer Straße (plus 2.700 bzw. 3.600 Kfz/Tag)



Abb. 13: Skizzierung Sperrung der Hofstraße, Quelle: Geografisches Informationssystem der Stadt Frankfurt am Main

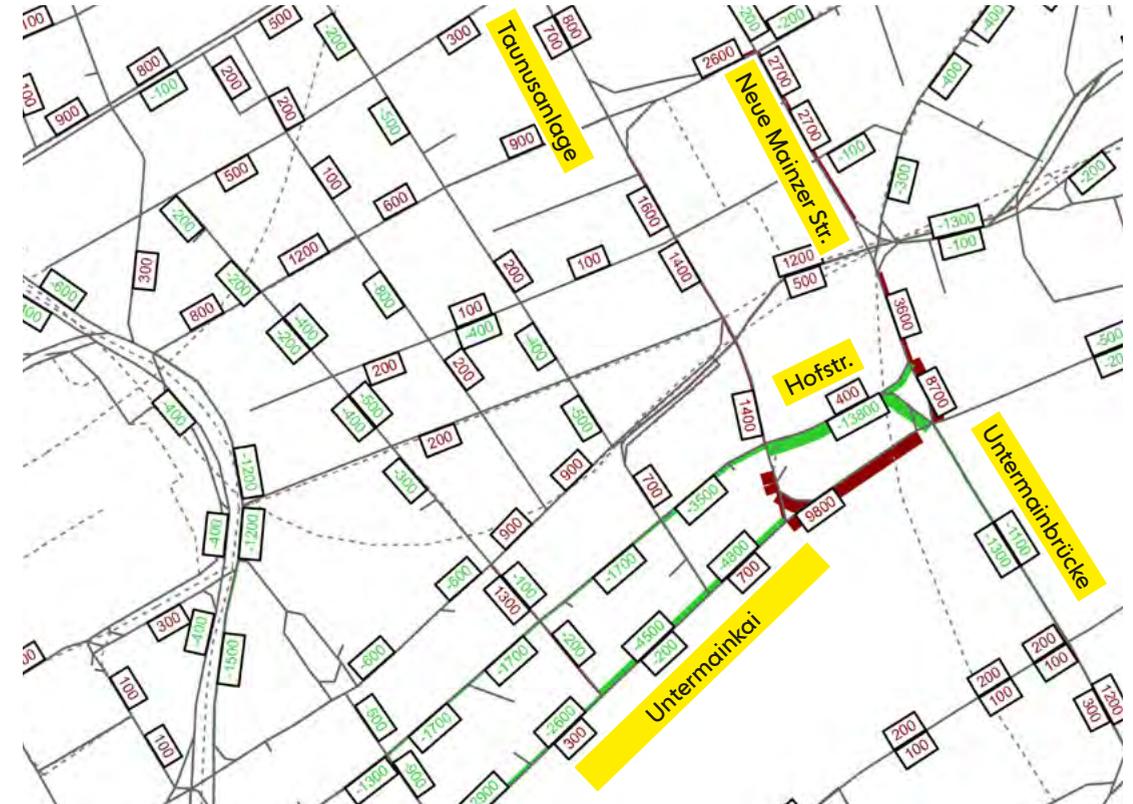


Abb. 14: Verlagerungswirkung Motorisierter Individual-Verkehr (MIV) bei Sperrung der Hofstraße, Quelle: Geografisches Informationssystem der Stadt Frankfurt am Main

Knotenpunkten zu deutlichen Veränderungen führen, bei denen die Abwickelbarkeit zumindest in Tagesspitzenstunden bei abbiegescharfer, signaltechnischer Betrachtung fraglich ist.

Fazit: Die Verlagerungswirkung bei Sperrung der Hofstraße ist so umfassend, dass mehrere Hauptverkehrsachsen in der Innenstadt Frankfurts von Belastungsänderungen von mehr als 1.000 Kfz/Tag betroffen wären. Die Änderungen der Verkehrsflüsse sind dabei so erheblich, dass nur mit einer großräumigeren Betrachtung beurteilt werden kann, ob eine Bewältigung der Verkehrsmengen möglich ist und welche Änderungen der Verkehrsführung ggf. im Innenstadtbereich notwendig werden. Eine Sperrung der Hofstraße müsste somit in einer größeren, umfassenderen

Analyse des Innenstadtbereiches untersucht und ggf. in ein Verkehrskonzept der Innenstadt eingebettet werden.

2. Verringerung von einer Fahrspur an der Neuen Mainzer Straße

Das Szenario geht davon aus, dass eine Fahrspurreduzierung nur zwischen Neuer Schlesingergasse und Junghofstraße erfolgt. Das Modell zeigt, dass dies im Wesentlichen zu Verlagerungen auf die Alternativroute vom Taunustor über die Taunusanlage und Mainzer Landstraße führt. Großräumigere Verlagerungen auf Alternativrouten über die Mainbrücken bzw. den Anlagenring und im nachgeordneten Straßennetz treten mit Abweichungen von bis zu 300 Kfz/Tag in

kaum wahrnehmbarem Maß auf. Bezogen auf den Werktag weist das Modell in der Neuen Mainzer Straße Abnahmen von rund 2.000 Kfz pro 24 Stunden auf, während auf dem alternativen Streckenzug Verkehrszunahmen von 1.200–1.600 Kfz pro 24 Stunden zu erwarten sind.

Fazit: Die geprüfte Fahrstreifenreduktion für Kfz-Verkehr in der Neuen Mainzer Straße verlagert den Verkehr im Wesentlichen nur auf die Parallelroute vom Taunustor über die Taunusanlage auf die Mainzer Landstraße bis auf Höhe Junghofstraße. Die Abwickelbarkeit der zusätzlichen 1.200–1.600 Fahrten sollten in einer typischen Tagesspitzenstundenbetrachtung am Morgen bzw. Nachmittag geprüft werden. Dies ist aufgrund der pandemiebedingten Verringerung des Verkehrs derzeit nicht leistbar, da keine validen Verkehrszählungen möglich sind.

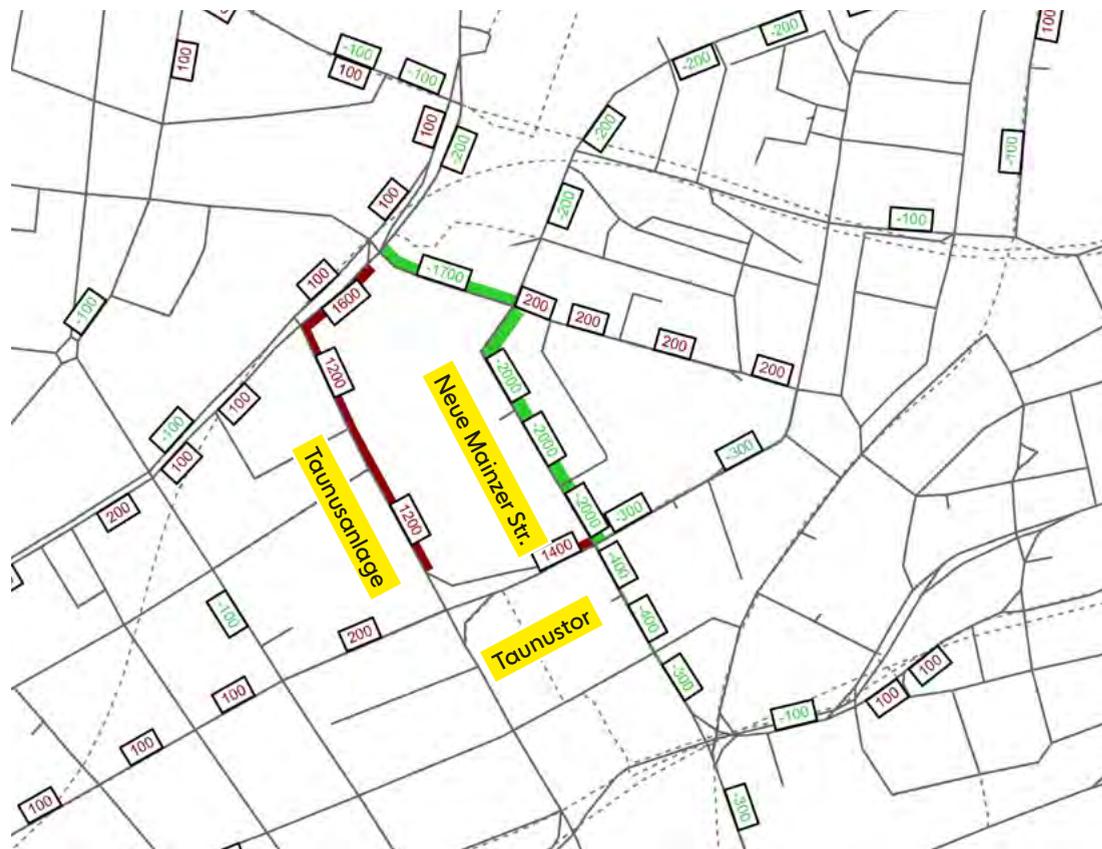
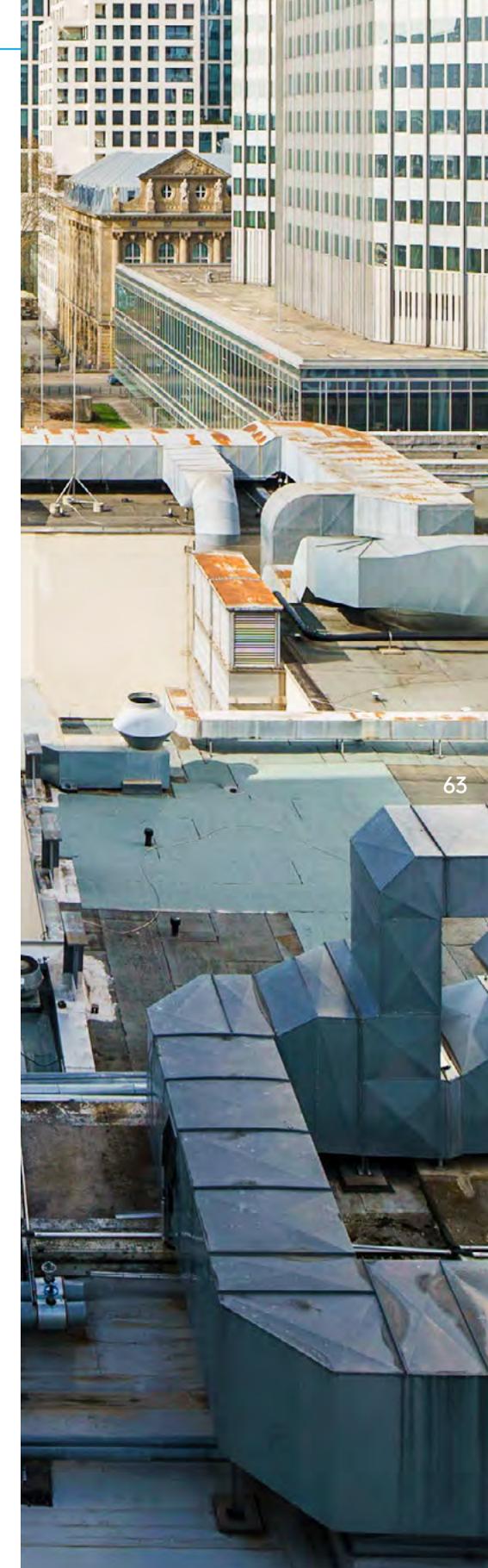


Abb. 15: Verlagerungswirkung Motorisierter Individual-Verkehr (MIV) bei Reduzierung einer Fahrspur Neue Mainzer Straße, Quelle: Geografisches Informationssystem der Stadt Frankfurt am Main



## 2.5 Freiflächenbilanz, Baumschutz

Auf Grundlage der baulich-räumlichen Untersuchungen wurden die 5 Varianten im Hinblick auf ihre frei- und grünflächenbezogenen Auswirkungen bewertet. In Anbetracht der hohen Bedeutung innerstädtischer Frei- und Grünflächen für Ökologie, Gesundheit und Umwelt sowie der Auswirkungen auf die Lebensqualität in den angrenzenden Innenstadtquartieren war die Neugewinnung derartiger Flächen ein zentrales Ziel der Untersuchung. Hier bietet das Projekt die einmalige Chance, innerstädtisch im größeren Umfang Freiflächen zu gewinnen.

Da diese Freiflächen nur bei den innerstädtischen Varianten 1 bis 4 relevant sind, kann Variante 5 bei dieser Betrachtung unberücksichtigt bleiben.

Der maximale Frei- und Grünflächengewinn ist durch die Realisierung von Variante 2 zu erreichen. Insbesondere im Bereich des südwestlichen Anlagenrings ließen sich neue Frei- und Grünflächen in einer Größenordnung von bis zu 5.100 m<sup>2</sup> gewinnen, die aufgrund ihrer Dimension stadtklimatisch und für Freizeit- und Erholungszwecke eine hohe Relevanz hätten.

Im Detail stellt sich für die 5 Varianten die Frei- und Grünflächenbilanz wie folgt dar:

Im Rahmen der Erstellung einer Freiflächenbilanz wurde von der Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ auch ermittelt, welche derzeit bestehenden Baumstandorte bei den Neubauvorhaben gefährdet wären. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baufelder derzeit noch nicht exakt definiert sind. Deshalb können die entfallenden Baumstandorte nur schätzungsweise angegeben werden. Eine genaue Beurteilung der entfallenden und auch der zusätzlich zu pflanzenden Bäume kann nur im Rahmen einer konkreten Planung erfolgen. Da konkrete Planungen noch nicht vorliegen, sind die bebaubaren Grundstücksbereiche in der Grafik (Abb. 16–19) zwar in Anlehnung an die Variantenuntersuchung ausgewählt, jedoch vereinfacht dargestellt.

In den nachfolgenden Karten sind nur die Bäume im öffentlichen Raum (farbige Punkte) aufgeführt (Baumkataster der Stadt Frankfurt am Main). „Private“ Bäume werden nur textlich kenntlich gemacht.

### Variante 1

Diese Variante nutzt für die singuläre Oper den derzeitigen baumfreien Standort am Willy-Brandt-Platz. Daher entfallen hierfür keine Bäume. Ganz anders sieht es für den Neubau des Schauspiels in den gegenüberliegenden Wallanlagen aus. Hier müssten mit hoher Wahrscheinlichkeit etwa 14 Bäume gefällt werden (siehe Abb. 16), darunter ein Ginkgo-Baum von 1902 (Nr. 10). Ein weiterer Baum wäre gefährdet.

Auf den durch den Wegzug des Schauspiels frei werdenden, derzeit noch bebauten Flächen am Willy-Brandt-Platz könnten neue Baumstandorte entstehen und so die zu fällenden Bäume durch Neuanpflanzungen kompensiert werden.

### Variante 2

In Variante 2 wird das Schauspiel inklusive der Werkstätten am derzeitigen Standort am Willy-Brandt-Platz gebaut. Baumstandorte entfallen dort nicht.

Die Oper bekommt einen neuen Standort an der Neuen Mainzer Straße 47–51. Da das derzeitige Grundstück der Frankfurter Sparkasse zu schmal für eine Oper ist, müssen Teile der derzeitigen Wallanlagen in das Baufeld einbezogen werden. Bei vollständiger Überbauung müssen voraussichtlich 15 Bäume in den Wallanlagen gefällt werden. Weitere 5 Bäume liegen nicht innerhalb des Baufelds, könnten durch eine Baumaßnahme jedoch gefährdet sein. Die Bäume 61 bis 63 könnten abhängig vom Entwurfskonzept möglicherweise erhalten bleiben, sollte hier beispielsweise ein Platz gestaltet werden.

Entlang der Neuen Mainzer Straße befinden sich 8 Bäume auf dem Grundstück der Frankfurter Sparkasse, deren Erhaltungsmöglichkeit über die zukünftige Bebauung entschieden wird.

Die in den Wallanlagen entfallenden Bäume können durch neue Baumpflanzungen auf den durch den Wegzug der Oper frei werdenden Flächen am Willy-Brandt-Platz mehr als kompensiert werden.

### Variante 3

Variante 3 sieht einen Neubau der Oper am Willy-Brandt-Platz vor. Hierfür wird nicht mit einem Verlust an Bäumen gerechnet.

Das Schauspiel zieht an den Opernplatz. Dort würden für den Neubau des Schauspiels 9 Bäume der Stadt Frankfurt am Main entfallen, zusätzlich zwei großkronige Bäume auf dem Privatgrundstück. Weitere 7 Bäume an diesem Standort wären durch die Baumaßnahme gefährdet.

Auf den durch den Wegzug des Schauspiels frei werdenden Flächen am Willy-Brandt-Platz können diese Baumstandorte durch neue Baumstandorte mindestens kompensiert werden, allerdings liegen diese Kompensationsstandorte nicht in unmittelbarer Nähe, sondern ca. 750 m entfernt.



Variante 4

Oper und Schauspiel werden am Willy-Brandt-Platz an gleicher Stelle wie die derzeitige Bebauung errichtet, daher ergibt sich voraussichtlich keine Veränderung in der derzeitigen Baumbilanz der Wallanlagen. Eine Gefährdung der 13 Baumstandorte im Osten entlang der Neuen Mainzer Straße kann jedoch nach heutigem Stand nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Variante 5

Auf dem Gelände Mayfarthstraße am Osthafen befinden sich auf dem Baugrundstück 12 Bäume. Weitere 16 Bäume stehen entlang des äußersten nördlichen Endes des Grundstückes. Ob diese Baumstandorte gefährdet sind, hängt von der konkreten Planung und der daraus resultierenden Größe des zukünftigen Baufeldes ab.

Standort, Spielstätte und Nutzungsbereiche	Innerstädtischer Frei- und Grünflächengewinn		Gewinne/Verluste
	Grünflächengewinn	Grünflächenverlust	
<b>1 Willy-Brandt-Platz</b> Oper mit Werkstätten und Probebühnen	ca. 5.600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
<b>Wallanlagen</b> Schauspiel mit Probebühnen plus externes Lagerzentrum	0 m <sup>2</sup>	ca. 4.400 m <sup>2</sup>	<b>+1.200 m<sup>2</sup></b>
<b>2 Willy-Brandt-Platz</b> Schauspiel mit Werkstätten und Probebühnen	ca. 5.700 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
<b>Neue Mainzer Straße</b> Oper mit Probebühnen plus externes Lagerzentrum	0 m <sup>2</sup>	ca. 600 m <sup>2</sup>	<b>+5.100 m<sup>2</sup></b>
<b>3 Willy-Brandt-Platz</b> Oper mit Werkstätten und Probebühnen (siehe Variante 1)	ca. 5.600 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	
<b>Opernplatz</b> Schauspiel mit Probebühnen plus externes Lagerzentrum	0 m <sup>2</sup>	ca. 2.100 m <sup>2</sup>	<b>+3.500 m<sup>2</sup></b>
<b>4 Willy-Brandt-Platz</b> Doppelanlage mit Probebühnen plus externes Werkstatt- und Lagerzentrum	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	<b>0 m<sup>2</sup></b>
<b>5 Osthafen</b> Doppelanlage mit Werkstätten und Probebühnen plus externes Lagerzentrum	k. A.	k. A.	<b>k. A.</b>

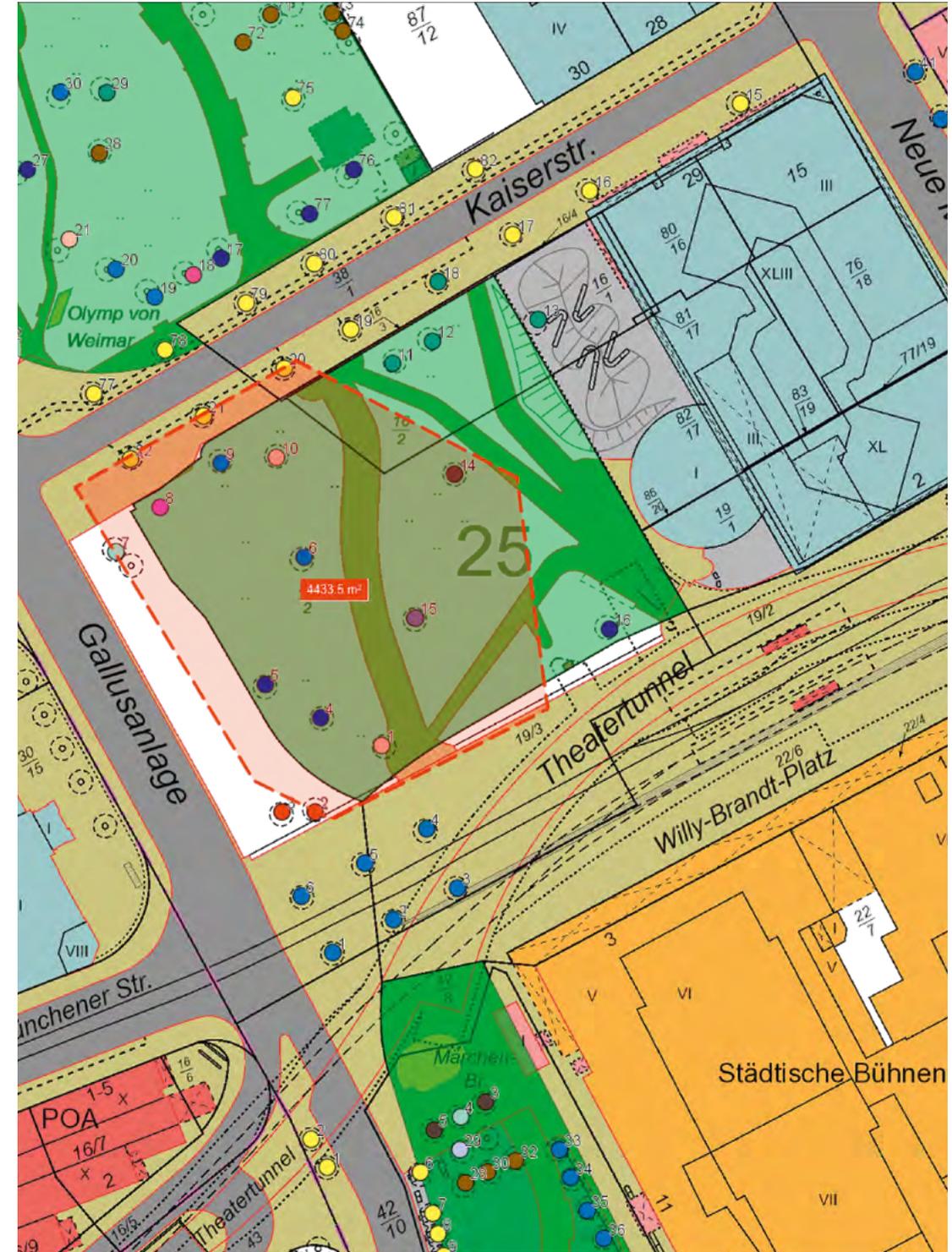


Abb. 16: Baumkataster Gallusanlage (rot markiert: Fußabdruck Schauspiel in den Wallanlagen), Quelle: Geografisches Informationssystem der Stadt Frankfurt am Main



Abb. 17: Baumkataster Taunusanlage (rot markiert: Fußabdruck Oper in der Neuen Mainzer Straße), möglicher Grünflächengewinn bei nur einer Spielstätte am Willy-Brandt-Platz, Quelle: Geografisches Informationssystem der Stadt Frankfurt am Main

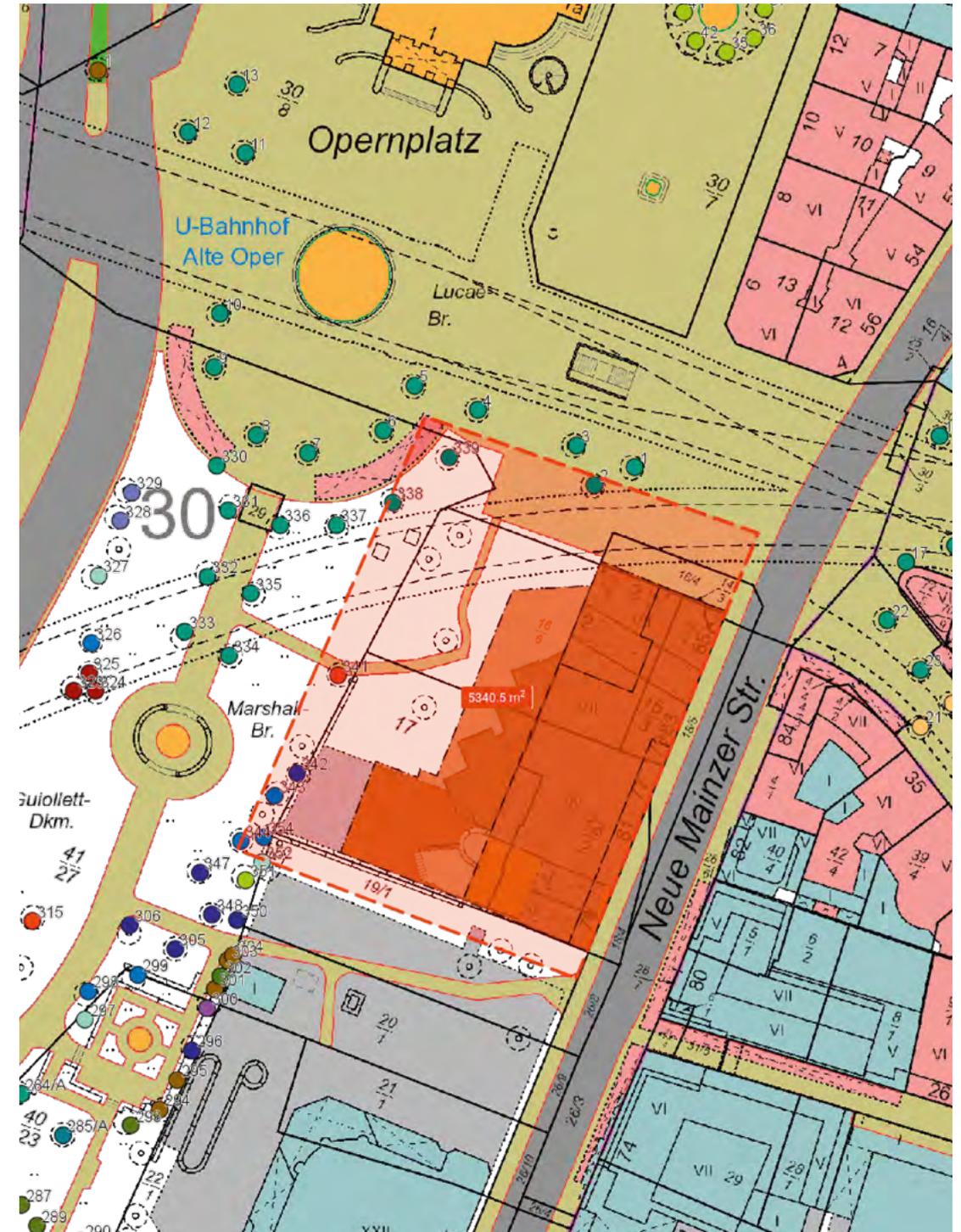


Abb. 18: Baumkataster Taunusanlage/Opernplatz (rot markiert: Fußabdruck Schauspiel am Opernplatz), Quelle: Geografisches Informationssystem der Stadt Frankfurt am Main

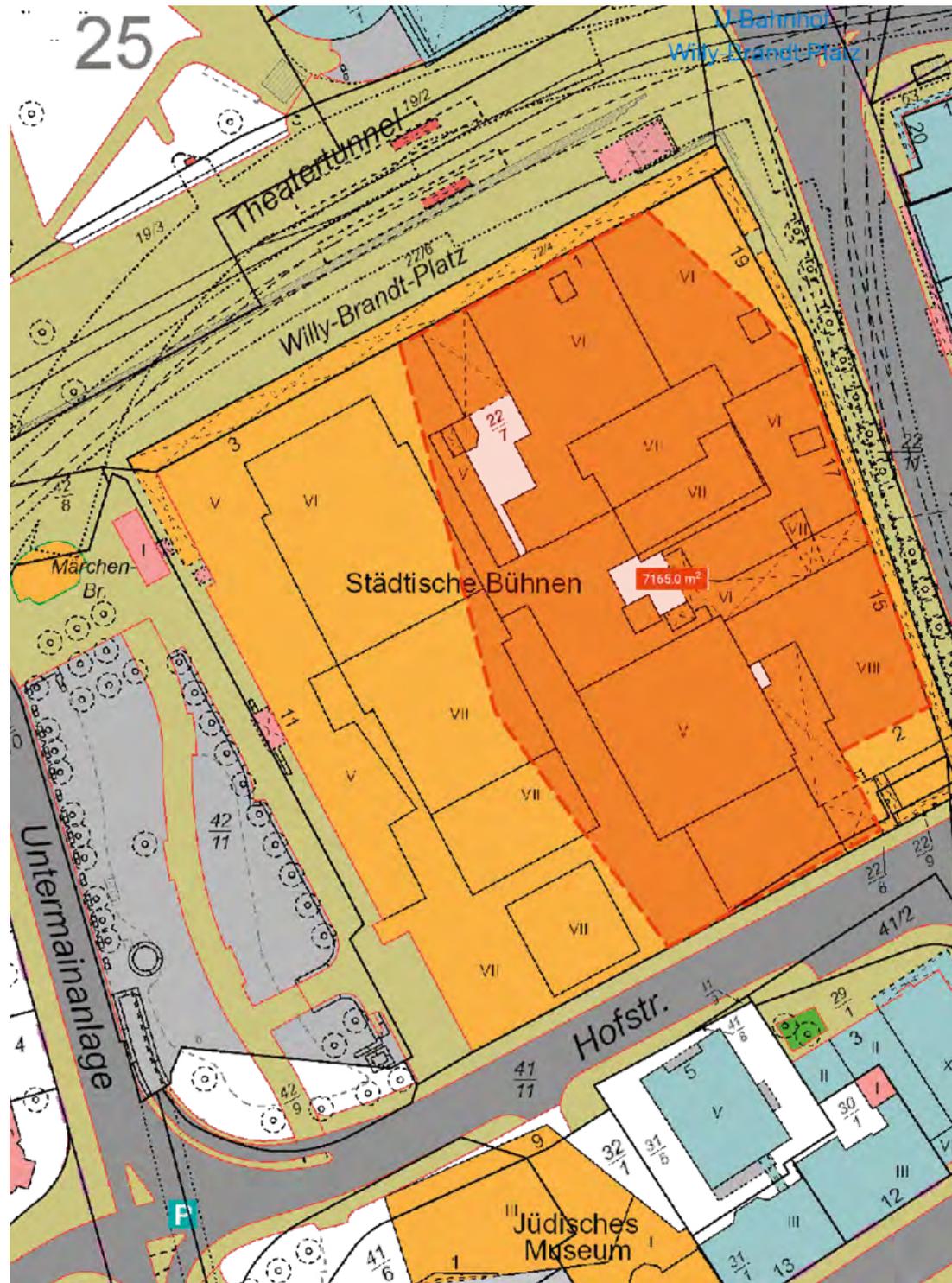


Abb. 19: Baumkataster Untermainanlage/Willy-Brandt-Platz (rot markiert: Fußabdruck Schauspiel am Willy-Brandt-Platz), Quelle: Geografisches Informationssystem der Stadt Frankfurt am Main

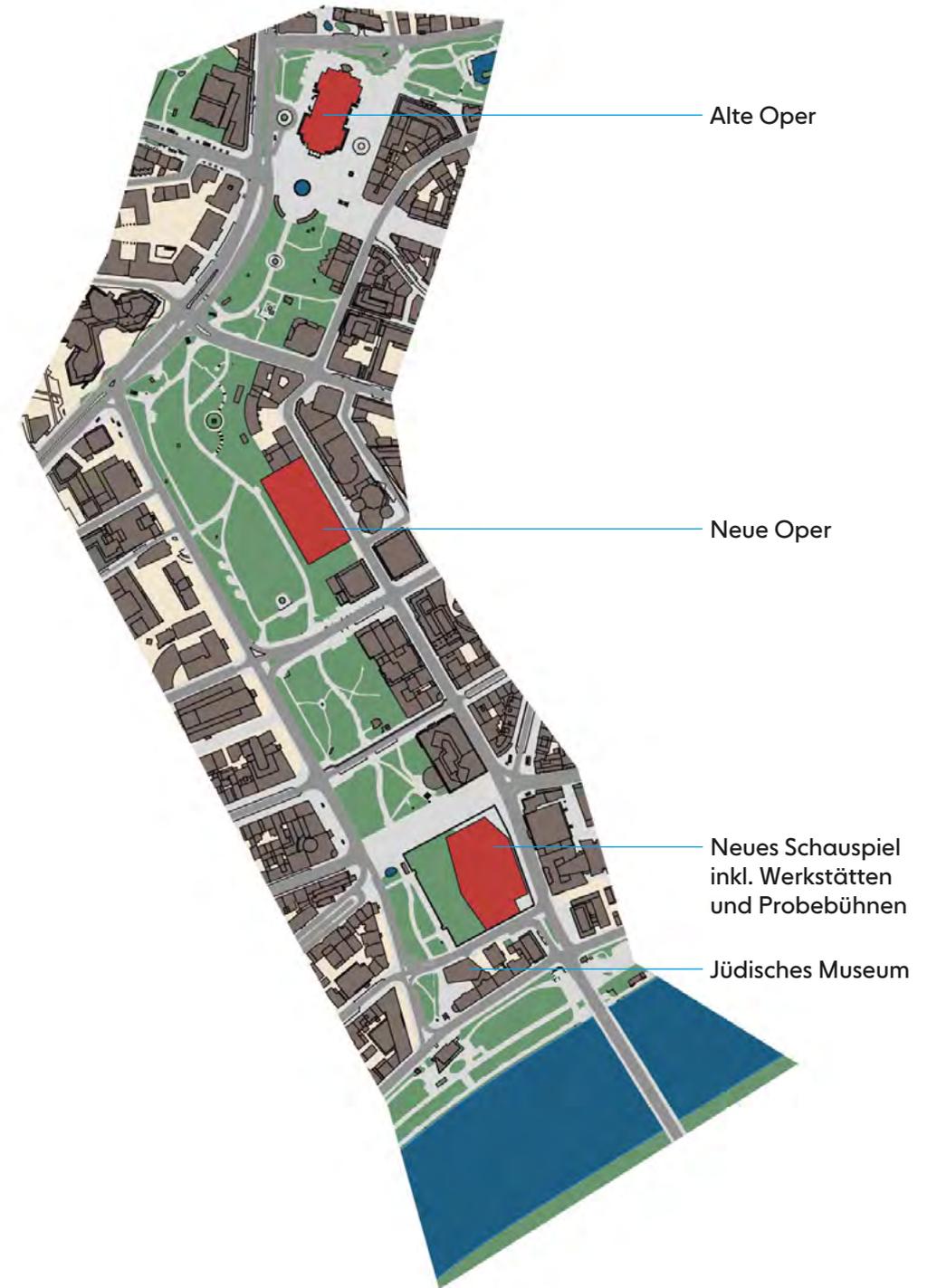


Abb. 20: Maximaler Grünflächengewinn für die Wallanlagen bei Standortvariante 2, Quelle: Geografisches Informationssystem der Stadt Frankfurt am Main

# BEBAUUNG



# 3 Bebauung

Dieses Kapitel beschreibt die Bebauungsmöglichkeiten der Standorte insbesondere im Hinblick auf Gebäudedimensionen, betrachtet die Rahmenbedingungen einer Entwicklung auf den einzelnen Grundstücken und zeigt Abhängigkeiten auf.

Zu den Abhängigkeiten gehört auch die Notwendigkeit, Interim-Bauwerke zu erstellen, die für die Varianten 1 bis 4 erforderlich sind. Da ein Interim für die Oper besonders große Anforderungen stellt, sind die Varianten die attraktiveren, bei denen die Oper zuerst errichtet und auf ein Opern-Interim verzichtet werden kann. Sowohl organisatorische Abläufe als auch Bauabläufe sind wesentlich komplizierter und risikobehafteter und die Kosten für ein solches Interim sind enorm hoch. Hinzu kommt, dass nicht sicher geklärt ist, wo ein Opern-Interim errichtet werden könnte.

Eine weitere Abhängigkeit besteht in der Notwendigkeit, auch Werkstätten spielstättennah zu errichten. Obwohl es zumindest bei 3 der Varianten denkbar ist, auch in der Innenstadt die Werkstätten zu integrieren und hierdurch kurze Wege für den Transport der Werkstücke zu den Aufführungsorten sicherzustellen, ist es nicht möglich, die Werkstätten optimal zu organisieren und ebenerdig oder zumindest niveaugleich auszuführen. Daraus ergeben sich erhebliche Restriktionen für die Betriebsabläufe – so müssen beispielsweise auch große Werkstücke per Aufzug über verschiedene Etagen von und zu den einzelnen Werkstätten transportiert werden.

Die Forderung nach guter Erreichbarkeit der Spielstätten stellt ebenfalls eine Abhängigkeit dar. Über 25% der Besucher kommen aktuell per PKW zu den Aufführungen, im Falle einer Standortverlagerung in den Osten der Stadt werden es noch erheblich mehr sein. Daraus resultiert die Frage nach der Anzahl verfügbarer und/oder zu schaffender Stellplätze. Die günstige

Parkplatzsituation in den umliegenden Parkhäusern der Innenstadt ermöglicht es, für die Varianten 1 bis 4 auf die Neuschaffung von Stellplätzen zu verzichten. Bei Variante 5 im Frankfurter Osten müssen aufgrund der zu erwartenden höheren Anzahl an Besuchern, die mit dem PKW kommen, und aufgrund des Fehlens ausreichender sonstiger öffentlicher Parkplätze in der Nähe ca. 520 Stellplätze im Rahmen des Projekts geplant und gebaut werden.

## 3.1 Gebäudedimension, Einpassungsplanung

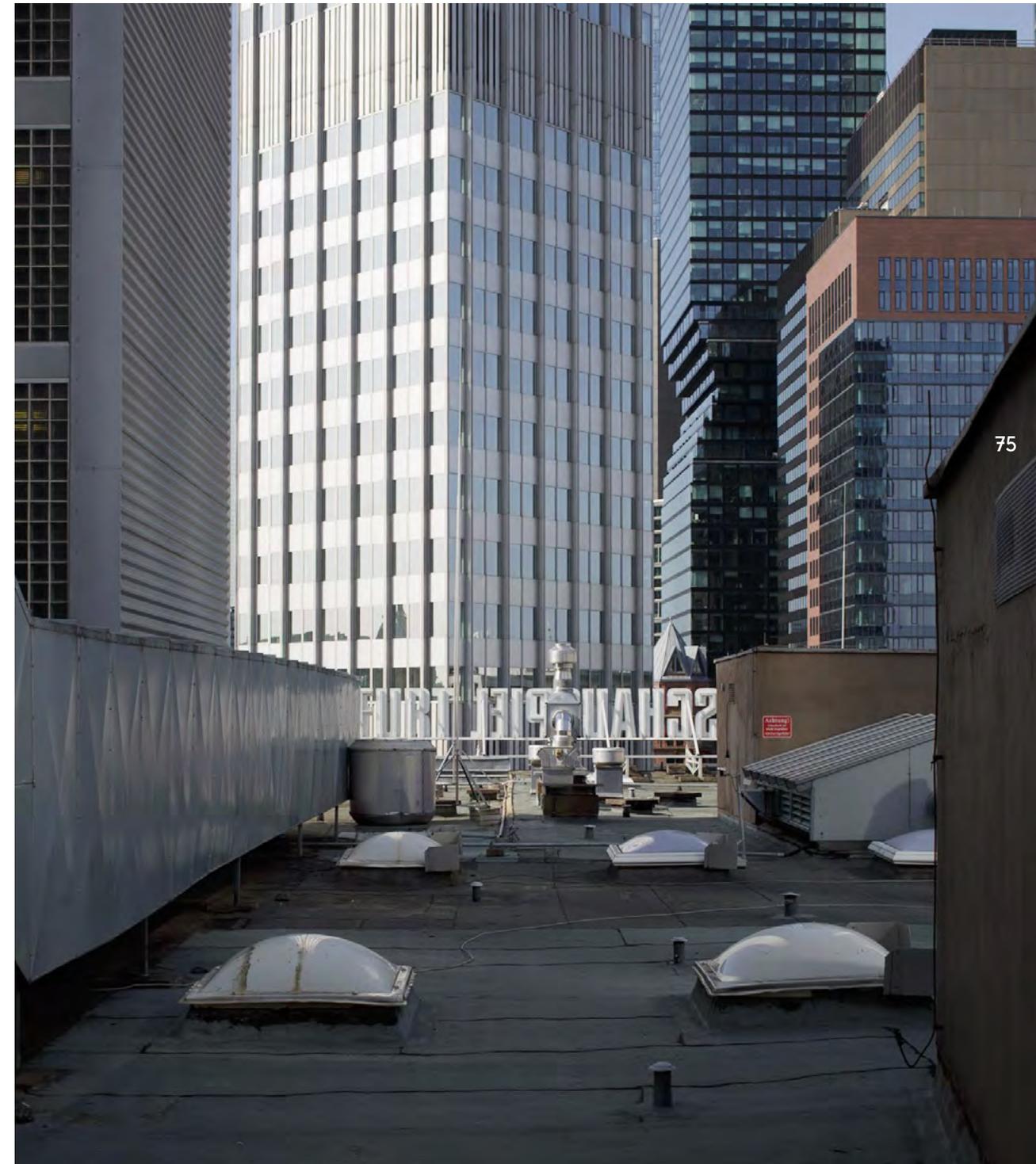
Die Bebaubarkeit mit den einzelnen Spielstätten wurde für jeden der Standorte aller 5 Varianten mittels einer sogenannten Einpassplanung belegt. Diese wurde über alle Geschosse hinweg im Sinne einer groben Strukturplanung mit konkreten Angaben zur Flächenverteilung und unter Berücksichtigung erforderlicher Raumhöhen sowie -proportionen vorgenommen.

Die Gebäudekubatur bzw. das Gebäudevolumen wurde im stetigen Abgleich der Grundrisse und Schnitte entwickelt, um auch die Baukörperpositionierung und -ausrichtung im Stadtraum prüfen und darlegen zu können.

Grundsatz der baulich-räumlichen Untersuchungen war die optimale Ausnutzung der bebaubaren Flächen mit dem Fokus auf Flächeneffizienz und Kompaktheit der Baukörper. Gleichzeitig sollten die exemplarisch konzipierten Gebäudekubaturen im Hinblick auf ihre Wahrnehmbarkeit der stadtesellschaftlichen Bedeutung als Kultureinrichtungen Rechnung tragen und neben

einer optimalen Funktionalität für den Betrieb im Idealfall auch Gewinne für neue innerstädtische Frei- und Grünflächen berücksichtigen.

Ziel der Planung war zudem, darüber die vorhandenen baulichen Restriktionen der Standorte herauszuarbeiten.



1a Willy-Brandt-Platz, Oper mit Werkstätten und Probebühnen

Grundstück

Das Grundstück der heutigen Theaterdoppelanlage ist rund 13.200 m<sup>2</sup> groß und durch die nahezu quadratische Form mit Abmessungen von ca. 120×110m in seiner Bebaubarkeit flexibel nutzbar. Die Einpassplanung für die Oper als Einzelspielstätte auf dem östlichen Grundstücksbereich zeigt, dass an diesem Standort zusätzlich alle Opern-Probebühnen sowie die gemeinsamen Werkstätten für Oper und Schauspiel integriert werden können.

Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Es muss zunächst durch den Abbruch der Doppelanlage sowie Sicherungsmaßnahmen für die umliegenden Hoch- und Tiefbauten baureif gemacht werden; mit Bodenverunreinigungen ist hier nicht zu rechnen.

Bebauung

Durch eine neue Oper in einem kompakten Baukörper können die öffentlichen innerstädtischen Grünanlagen erweitert werden. Eine Staffelung der Bauwerkshöhen erlaubt eine städtebaulich verträgliche Integration des Gebäudes in die umgebende Bebauung. Insgesamt liegt die Gebäudehöhe bei ca. 23m im Bereich der Traufen und damit größtenteils unterhalb der Hochhausgrenze.

Erschließung

Die öffentlichen und ebenerdigen Besucherzugänge orientieren sich am nördlich gelegenen Willy-Brandt-Platz. Damit öffnet sich die neue Oper sowohl dem westlichen Anlagenring als auch der Innenstadt. Als kompakter Solitär dient der Neubau als sichtbarer Orientierungspunkt im Stadtraum.

Die interne Erschließung der Oper erfolgt von Süden: Die Andienung für den Spielbetrieb sowie die allgemeine Ver- und Entsorgung erfolgen über die Hofstraße.

- Bühne Oper
- Technik Oper
- Orchester (Probe/Garderobe)
- Präsenzwerkstatt
- Probebühne
- Besucherbereich

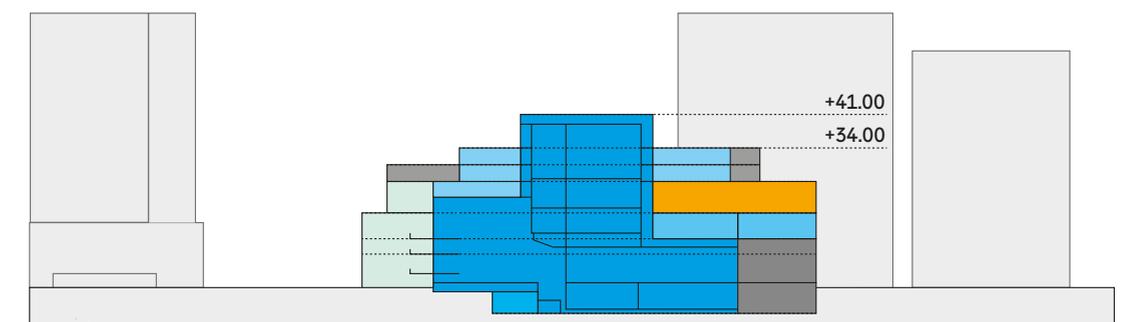
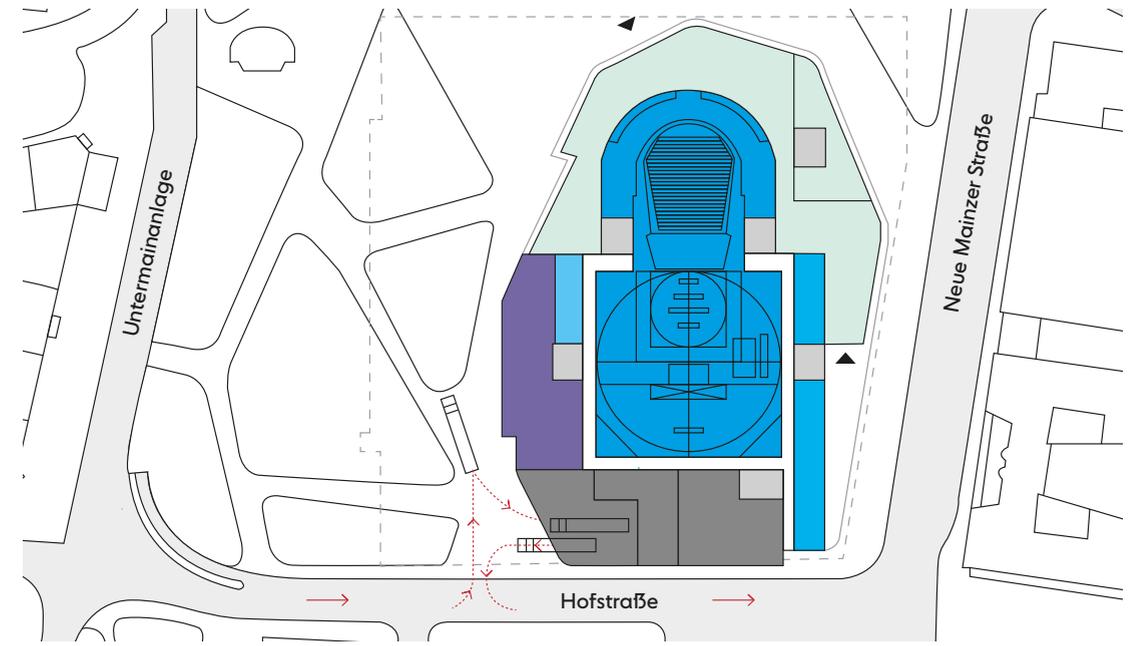


Abb. 21: 1a Willy-Brandt-Platz, Oper mit Werkstätten und Probebühnen; Grundriss Erdgeschoss, Schnitt

**1b Wallanlagen, Schauspiel mit Probebühnen plus externes Lagerzentrum**

Grundstück

Die mitten in den Wallanlagen befindliche Grünfläche ist ca. 7.000m<sup>2</sup> groß und durch die Abmessung von ca. 78x89m in ihrer Bebaubarkeit mit Einschränkungen nutzbar. Die Einpassplanung für das flächenmäßig kleinere Schauspiel als separate Spielstätte vis-à-vis dem Willy-Brandt-Platz zeigt, dass hier bei kompakter Bauweise auch die Integration von Probebühnen des Schauspiels möglich ist. Das Grundstück ist in städtischem Eigentum und derzeit unbebaut, was eine kurzfristige Verfügbarkeit ermöglicht. Auch hier ist mit Altlasten nicht zu rechnen.

Bebauung

Der Neubau des Schauspiels würde zusammen mit der gegenüberliegenden Oper den Willy-Brandt-Platz räumlich neu definieren. Das Gebäude kann in seiner Höhenstaffelung auf die

westliche Umgebungsbebauung reagieren; eine Traufhöhe von rund 22m ist möglich, ein Teil der Funktionen liegt jedoch oberhalb der Hochhausgrenze.

Erschließung

Die öffentliche Erschließung erfolgt vom südlich gelegenen Willy-Brandt-Platz. Ein weiterer Besucherzugang Richtung nördliche Wallanlagen ist möglich. Die Erschließung des Schauspiels für Mitarbeiter und Andienung erfolgt von Norden her, insbesondere über die Kaiserstraße und Gallusanlage.

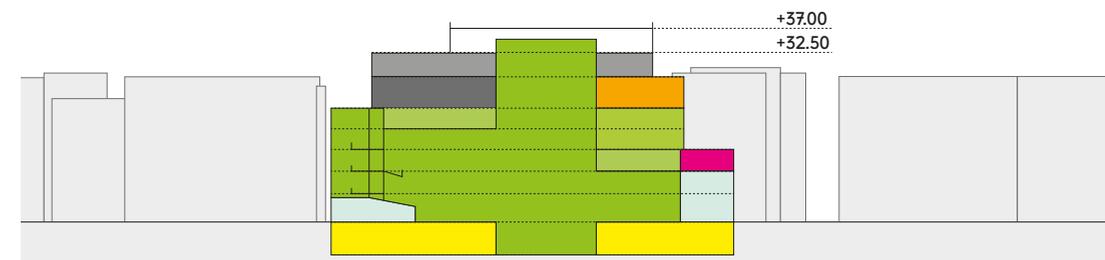
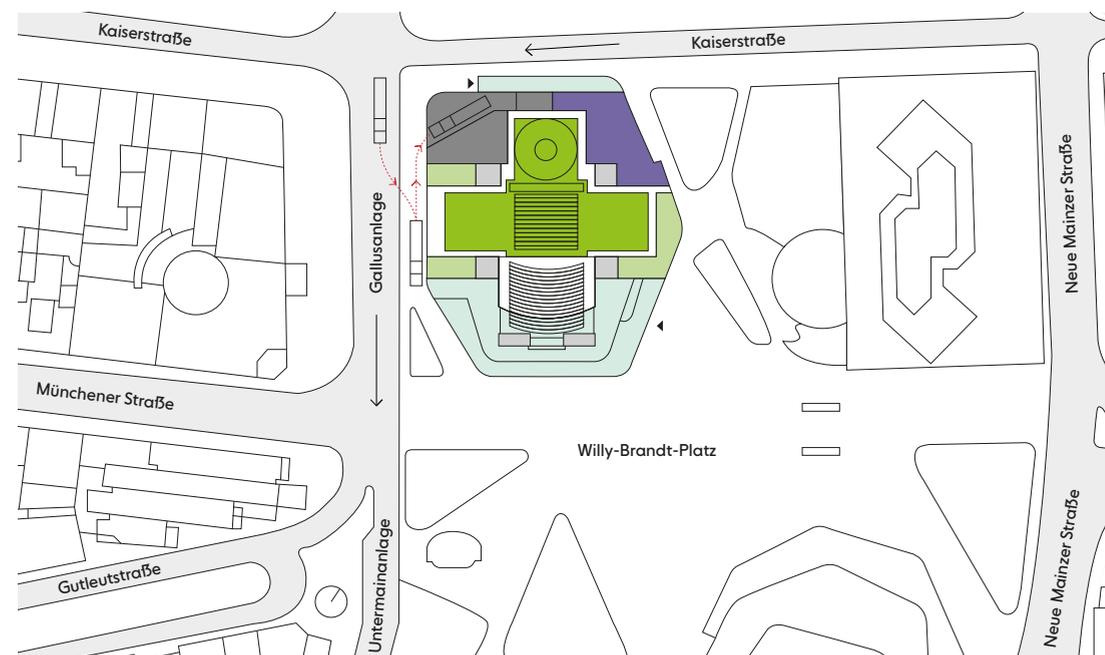


Abb. 22: 1b Wallanlagen, Schauspiel mit Probebühnen; Grundriss Erdgeschoss, Schnitt

**Bewertung Standorte 1a und 1b (Variante 1)**

**Vorteile**

- Innenstadt-Standort der Städtischen Bühnen Frankfurt weiternutzen (Wiedererkennungswert)
- Optimaler ÖPNV-Anschluss
- Ausreichend Parkplätze vorhanden
- Nur ein Interim (Oper) erforderlich
- Schaffung von zusätzlichen innerstädtischen Grünflächen in der Gesamtbilanz
- Ausreichende Grundstücksgröße im Bereich bisherige Doppelanlage (1a)
- Beide Spielstätten trotz Trennung in unmittelbarer Nähe

**Nachteile**

- Geringfügiger Flächenmehrbedarf durch Trennung der Spielstätten (ca. 2,5 %)
- Leicht verlängerte Projektlaufzeit durch Projektabhängigkeiten
- Bebauung von innerstädtischen Grünflächen (Kulturdenkmal Wallanlagen)
- Wallanlagen werden in Kontinuität unterbrochen
- Schauspiel: Gebäuderückseiten zum nördlichen und östlichen Anlagenring mit Andienung zur Taunusanlage (1b)
- Opern-Interim aufwendiger als Schauspiel-Interim
- Verschlechterung des Stadtklimas unausweichlich

2c Willy-Brandt-Platz, Schauspiel mit Werkstätten und Probebühnen

Grundstück

Das Grundstück entspricht dem der heutigen Theaterdoppelanlage und wird unter Punkt 1a dieses Kapitels beschrieben.

Die aus städtebaulichen Gründen ebenfalls auf dem östlichen Grundstücksteil angeordnete Einpassplanung für das Schauspiel als Einzelspielstätte belegt, dass sowohl sämtliche Schauspiel-Probebühnen als auch die gemeinsamen Werkstätten für Oper und Schauspiel gut untergebracht werden können.

Bebauung

Angesichts des im Vergleich zur Doppelanlage wesentlich kompakteren Grundrisses des Schauspielhauses können die Grünanlagen deutlich aufgewertet und vergrößert werden. Die Höhe des Entwurfs wird durch abgestaffelte Baumassen

verträglich in das stadträumliche Umfeld integriert. Insgesamt liegt die Gebäudehöhe größtenteils unterhalb der Hochhausgrenze.

Durch eine prägnante Form und weitreichende Sichtbarkeit aus unterschiedlichen Stadträumen kann der Neubau des Schauspiels einen elementaren Identifikationspunkt in der Innenstadt bilden.

Erschließung

Die öffentliche Erschließung erfolgt vom nördlich gelegenen Willy-Brandt-Platz sowie der östlich gelegenen Neuen Mainzer Straße aus und orientiert sich damit sowohl am westlichen Anlagenring als auch an der Innenstadt. Ein weiterer Zugang ist nach Süden zum Mainufer hin ausgerichtet, wodurch ein großzügiges, sich auf drei Seiten öffnendes, urbanes Foyer umgesetzt werden kann.

Von Südwesten her erfolgt die Andienung des neuen Schauspielhauses mit Werkstätten über die Hofstraße.

- Bühne Schauspiel
- Technik/Werkraumbühne Schauspiel
- Garderobe
- Besucherbereich
- Probebühne
- Fundus (Lager)
- Werkstätten

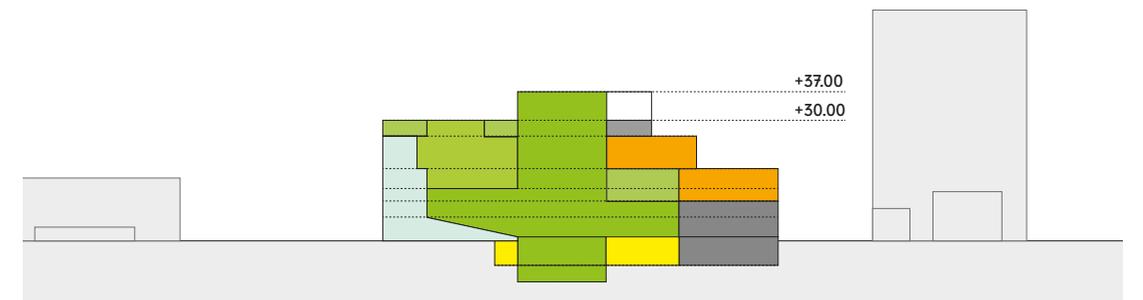
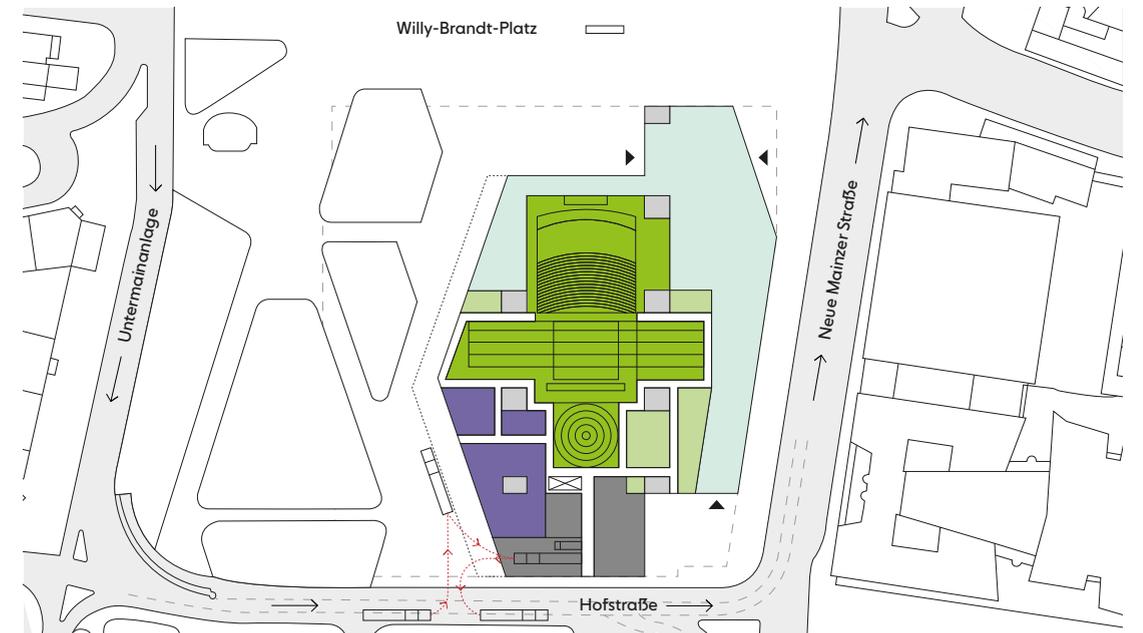


Abb. 23: 2c Willy-Brandt-Platz, Schauspiel mit Werkstätten und Probebühnen; Grundriss Erdgeschoss, Schnitt

**2d Neue Mainzer Straße, Oper mit Probebühnen plus externes Lagerzentrum**

Grundstück

Die zwischen Taunusanlage und Neuer Mainzer Straße angeordnete Einpassplanung nimmt im aktuellen Stand eine überbaute Fläche von rund 6.700m<sup>2</sup> ein. Die verfügbare Grundstückslänge beträgt 127m. Um die Unterbringung der erforderlichen Flächen auf Bühnenniveau zu erreichen, wird das Grundstück um 6m Richtung Westen in die Wallanlagen erweitert. Eine Integration der

derzeit externen Opernprobekühne ist ebenfalls möglich.

Das Grundstück liegt unmittelbar in dem die Innenstadt durch zahlreiche Hochhäuser prägenden Bankenviertel. Gleichzeitig liegt es an zentraler Schnittstelle zwischen den Wallanlagen mit angrenzendem Anlagenring und der Innenstadt (Neue Mainzer Straße/Kaiserplatz). Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Frankfurter Sparkasse und kann mit dem Eigentümer gemeinsam entwickelt werden, was eine zeitnahe Verfügbarkeit sicherstellt. Auch hier ist nicht mit Altlasten zu rechnen.

**Bewertung Standorte 2c und 2d (Variante 2)**

**Vorteile**

- Innenstadt-Standort der Städtischen Bühnen Frankfurt weiternutzen (Wiedererkennungswert)
- Sehr gute ÖPNV-Erschließung
- Ausreichend Parkplätze vorhanden
- Nur ein Schauspiel-Interim erforderlich (weniger aufwendig)
- Schaffung von zusätzlichen innerstädtischen Grünflächen am Willy-Brandt-Platz
- Deutliche Verbesserung des innerstädtischen Klimas möglich
- Verbesserung der Kontinuität der grünen Wallanlagen und Verbindung mit dem Mainufer
- Beide Spielstätten in fußläufiger Entfernung zueinander
- Belebung der Wallanlagen mit öffentlicher Nutzung
- Foyer verknüpft Innenstadt/ Neue Mainzer Straße mit Wallanlagen
- Position des Hochhauses passt in bestehende Skyline
- Kostengünstigste Neubauvariante

**Nachteile**

- Geringfügiger Flächenmehrbedarf durch Trennung der Spielstätten (ca. 2,5 %)
- Leicht verlängerte Projektlaufzeit durch Projektabhängigkeiten
- Verfügbare Flächen auf Bühnenebene erfordern gute Planungslösungen
- Geringfügige Überbauung von Grünflächen am Grundstück Neue Mainzer Straße (2d) trotz deutlich positiver Grünflächenbilanz der gesamten Variante

- Bühne Oper
- Garderobe Oper
- Garderobe Orchester
- Besucherbereich
- Werkstätten

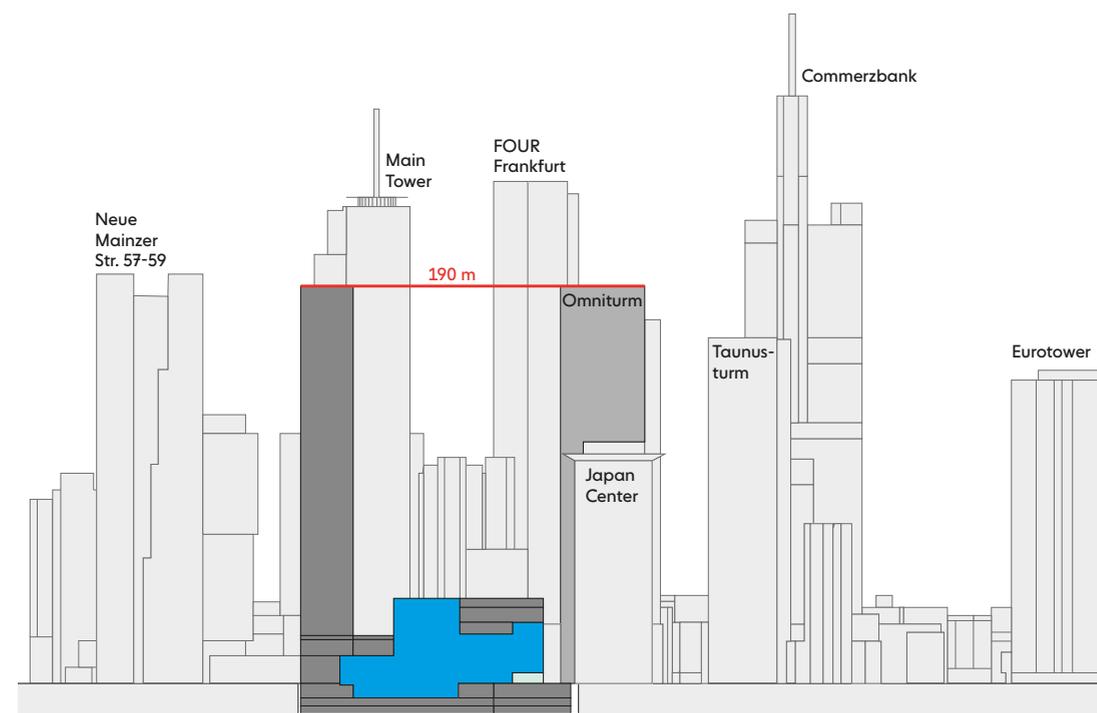
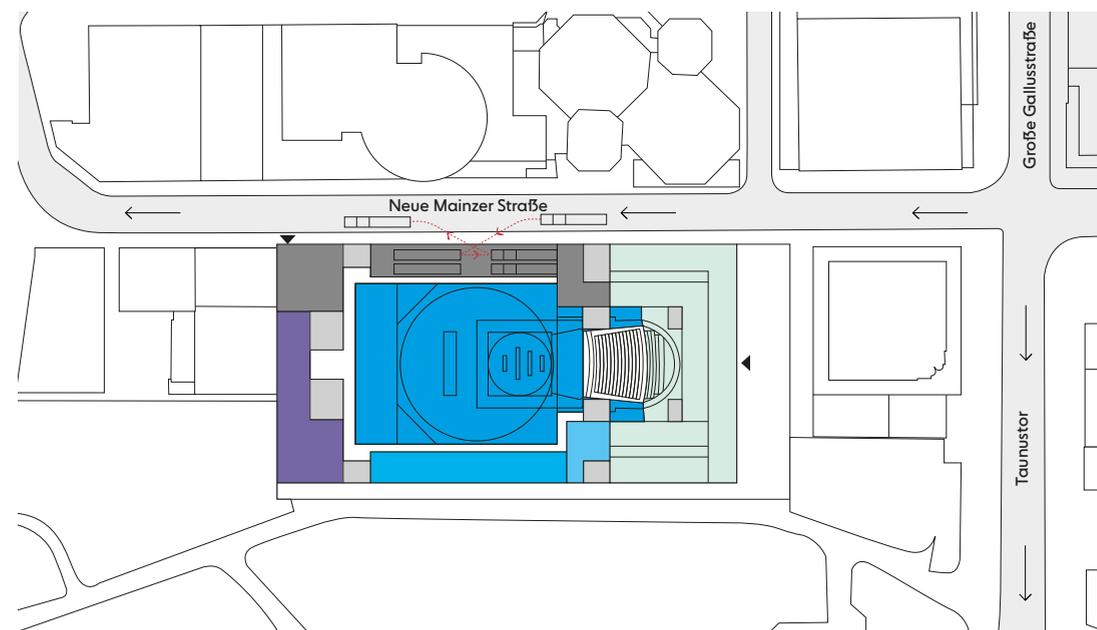


Abb. 24: 2d Neue Mainzer Straße, Oper mit Probebühnen; Grundriss Erdgeschoss, Schnitt

Bebauung

Der Neubau der Oper würde den westlichen Anlagenring im Bereich der Taunusanlage räumlich fassen und für eine Belebung dieses Bereichs durch eine öffentlichkeitswirksame Kulturnutzung sorgen. Aus städtebaulichen und ökonomischen Gründen kann die Bebauung dieses Grundstücks mit der Oper durch ein Hochhaus ergänzt werden. Eine solche Kombination von öffentlicher Kulturinstitution und Hochhaus bietet eine typologische Weiterentwicklung und eine Bereicherung für das noch monofunktionale Bankenviertel. Die vom Straßenraum aus wahrnehmbare Gebäudehöhe liegt bei ca. 40m im Bereich der Traufen. Ein Teil der Funktionen liegt demnach oberhalb der Hochhausgrenze.

Erschließung

Die öffentliche Erschließung erfolgt sowohl von den Wallanlagen als auch von der Neuen Mainzer Straße aus. Dazwischen kann ein platzartiger Vorbereich Richtung Süden zum Japan Center ausgebildet werden und die Verbindung von Kaiserplatz (Innenstadt) und Wallanlagen spürbar erhöhen. Damit kann sich das Opernfoyer zu drei Seiten öffnen und dient als Verbindung zwischen den unterschiedlichen Stadträumen. Die Erschließung der Oper für Mitarbeiter und Andienung erfolgt von Osten her, insbesondere über die Neue Mainzer Straße. Hier ist parallel zum Straßenverlauf eine Einfahrtmöglichkeit für die Anlieferungsfahrzeuge vorgesehen. Sofern das Hochhaus realisiert würde, könnte dieses ebenfalls separat von der Neuen Mainzer Straße aus erschlossen werden.

**3e Willy-Brandt-Platz, Oper mit Werkstätten und Probebühnen**

Siehe Variante 1a.

**3f Opernplatz, Schauspiel mit Probebühnen plus externes Lagerzentrum**

Grundstück

Das Grundstück liegt im Südosten des Opernplatzes – schräg gegenüber der Alten Oper – und umfasst, mit einer Erweiterung in den Bereich der Wallanlagen, eine Grundfläche von rund 5.500m<sup>2</sup>. Die Abmessungen des nahezu rechteckigen Grundstücks liegen bei ca. 62×86m. Damit sind die Voraussetzungen für die Baubarkeit des Grundstücks mit einem neuen Schauspiel gegeben. Die Einpassplanung zeigt, dass an diesem Standort bei kompakter Bauweise auch Probebühnen des Schauspiels untergebracht werden können. Das derzeit noch bebaute Grundstück befindet sich nicht in städtischem Eigentum, Abbrucharbeiten haben im Frühjahr 2021 begonnen. Eine Veräußerung des Grundstückes durch den Eigentümer ist im bisherigen Projektstatus möglich, Voraussetzung hierfür ist jedoch eine zeitnahe politische Entscheidung. Mit Altlasten ist nicht zu rechnen, jedoch verläuft unterhalb des Grundstücks ein S-Bahn-Tunnel.

Bebauung

Ein Neubau des Schauspiels würde den Opernplatz räumlich ergänzen und beleben. Das Gebäude kann in seiner Höhenstaffelung auf die Umgebungsbebauung reagieren. Eine Traufhöhe von ca. 23 m gewährleistet die Integration des Neubaus in sein städtebauliches Umfeld. Es ist möglich, alle Funktionsbereiche unterhalb der Hochhausgrenze anzuordnen.

Erschließung

Das Foyer des Schauspiels öffnet sich dem nördlich gelegenen Opernplatz. Die Erschließung für

Mitarbeiter und Andienung erfolgt von Osten über die Neue Mainzer Straße. Die Andienung erfolgt dort in einer Seitentasche parallel zum Straßenverlauf.



Abb. 25: 3f Opernplatz, Schauspiel mit Probebühnen; Grundriss Erdgeschoss, Schnitt

**Bewertung Standorte 3e und 3f (Variante 3)**

Vorteile	Nachteile
Innenstadt-Standort der Städtischen Bühnen Frankfurt weiternutzen (Wiedererkennungswert)	Geringfügiger Flächenmehrbedarf durch Trennung der Spielstätten (ca. 2,5 %)
Sehr guter ÖPNV-Anschluss	Leichte Überbauung von Grünflächen im Bereich Opernplatz trotz positiver Grünflächenbilanz der gesamten Variante
Ausreichend Parkplätze vorhanden	Opern-Interim aufwendiger als Schauspiel-Interim
Nur ein Interim (Oper) erforderlich	Opern-Interim aufwendiger als Schauspiel-Interim
Schaffung von zusätzlichen innerstädtischen Grünflächen am Willy-Brandt-Platz	Verschattung und geringere Luftdurchlässigkeit am Opernplatz wirken sich negativ auf das Stadtklima aus
Belegung des Opernplatzes mit zusätzlicher öffentlicher und kultureller Nutzung	

**4g Willy-Brandt-Platz, Doppelanlage mit Probebühnen plus externes Werkstatt- und Lagerzentrum**

Grundstück  
Das rund 13.200m<sup>2</sup> große Grundstück der heutigen Theaterdoppelanlage wird auch bei einer Neubebauung voll ausgenutzt und die aktuellen Baugrenzen werden nicht unterschritten. Die Abmessungen betragen in den weitesten Ausdehnungen ca. 115x120m. Ein innerstädtischer Frei- und Grünflächengewinn ist mit dieser Lösung nicht erzielbar.

Die Einpassplanung für eine neue Doppelanlage am Willy-Brandt-Platz weist nach, dass an diesem Standort in die Doppelanlage auch die bislang externen Probebühnen für Oper und Schauspiel integriert werden können.

Die gemeinsamen Werkstätten für Oper und Schauspiel hingegen sind aufgrund des Flächenmehrbedarfs zur Erfüllung arbeitsrechtlicher und technischer Vorgaben an diesem Standort städtebaulich, funktional und aus Kostengründen nicht zu empfehlen. Das Grundstück befindet sich in städtischem Eigentum. Es muss zunächst durch den Abbruch der Theaterdoppelanlage sowie Sicherungsmaßnahmen für die umliegenden

Hoch- und Tiefbauten baureif gemacht werden; mit Bodenverunreinigungen ist hier nicht zu rechnen.

Bebauung  
Analog zur Bestandssituation der heutigen Doppelanlage der Städtischen Bühnen am Willy-Brandt-Platz prägt das Gebäude ein nach Norden orientiertes Foyer. Eine Integration des Baukörpers in das städtebauliche Umfeld wird durch eine leichte Abstufung der Bauwerksmasse zu den Gebäuderändern unterstützt. Insgesamt entsteht ein markanter Baukörper mit einer Traufhöhe von ca. 30m, der größtenteils unterhalb der Hochhausgrenze liegt.

Erschließung  
Die öffentliche Erschließung erfolgt analog zur Bestandssituation vom nördlich gelegenen Willy-Brandt-Platz aus und orientiert sich damit sowohl am nördlichen Anlagenring als auch an der Innenstadt. Die Erschließung des Schauspiels und der Oper für Mitarbeiter und Betrieb erfolgt von Süden, Westen und Osten her – insbesondere allerdings über die Hofstraße. Angeordnet sind hier in der Einpassplanung auch die Andienung sowie die allgemeine Ver- und Entsorgung.

■ Bühne Schauspiel   
 ■ Technik Schauspiel   
 ■ Besucherbereich   
 ■ Probebühnen   
 ■ Kostüm  
■ Bühne Oper   
 ■ Technik Oper   
 ■ Garderobe Orchester   
 ■ Fundus (Lager)  
■ Präsenzwerkstatt

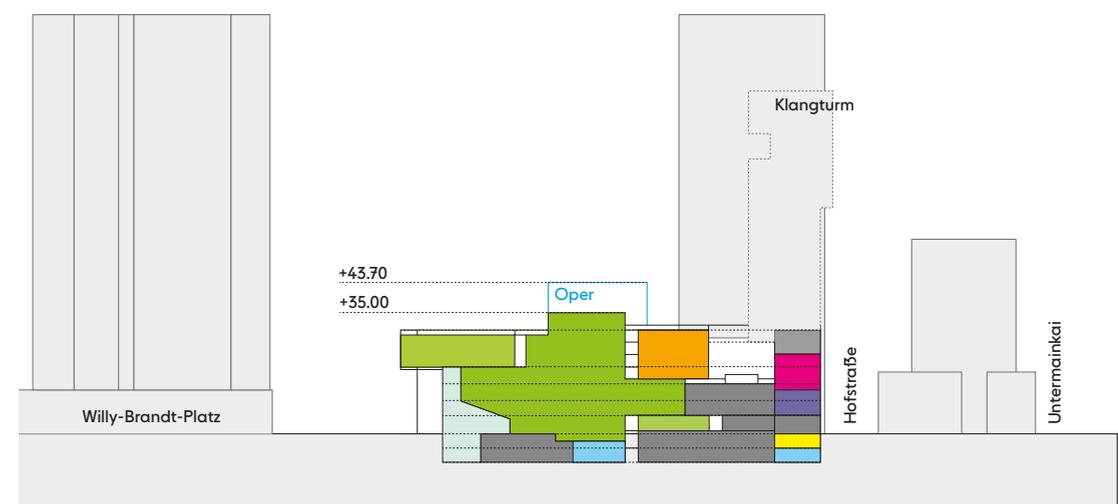


Abb. 26: 4g Willy-Brandt-Platz, Doppelanlage mit Probebühnen; Grundriss Erdgeschoss, Schnitt

**Bewertung Standort 4g (Variante 4)**

Vorteile	Nachteile
Innenstadt-Standort der Städtischen Bühnen Frankfurt weiternutzen (Wiedererkennungswert)	Zusätzlicher Verkehr zwischen Spielstätten und dezentralen Werkstätten
Optimaler ÖPNV-Anschluss	Zwei Interim-Spielstätten (Oper und Schauspiel) erforderlich
Ausreichend Parkplätze vorhanden	Kostenintensivste Neubauvariante
Beide Spielstätten in einem Bauwerk	Verlängerte Projektlaufzeit durch Projektabhängigkeiten und komplette Nutzungsverlagerung
	Keine Pufferflächen für künftige Entwicklungen Werkstatt- und Lagerzentrum außerhalb der Innenstadt erforderlich

**5h Osthafen, Doppelanlage mit Werkstätten und Probebühnen plus externes Lagerzentrum**

Grundstück  
Das Grundstück Mayfarthstraße 14 befindet sich am Anfang der Duisburger Werft, direkt neben der Honsellbrücke im Osthafen der Stadt Frankfurt am Main. Das Areal hat eine Gesamtgröße von rund 25.000 m<sup>2</sup> in einem nach Osten zulaufenden abgeschnittenen Dreieck. Die Länge am Mainufer beträgt ca. 260m. An der Mayfarthstraße erstreckt sich das Grundstück auf ca. 250m. Die westliche Seite misst ca. 140m, die östliche nur ca. 47m.

Grundstückeigentümer sind die Hafen- und Marktbetriebe der Stadt Frankfurt am Main (HFM). Das Grundstück ist vermietet und nach Aussage der HFM erstmalig kündbar zum 31.12.2028.

Hier ist mit erheblichen Altlasten zu rechnen. Das Grundstück Mayfarthstraße 14 wird seit den 1910er-Jahren gewerblich genutzt und diente in der Vergangenheit vorrangig als Lager und Umschlagplatz für Brennmaterial (Kohle, Heizöl) und Baustoffe (Stahl, Eisen, Kies) sowie untergeordnet auch für Düngemittel und Schrott.

Im Zusammenhang mit diesen Nutzungen wurde zeitweise auch eine Eigenbedarfstankstelle (Diesel) und eine Kfz-Werkstatt betrieben.

Bebauung  
Die Einpassplanung für eine Theaterdoppelanlage am Osthafen entlang der Mayfarthstraße weist nach, dass an diesem Standort sowohl die beiden Spielstätten für Oper und Schauspiel als auch alle Probebühnen sowie die gemeinsamen Werkstätten untergebracht werden können. Auch bei dieser Variante ist ein externes Lagerzentrum erforderlich, da die zur Verfügung stehenden Flächen für die Großlager nicht ausreichen.

Durch das sich nach Osten signifikant verjüngende Grundstück ist die Verortung von Oper und Schauspiel sehr limitiert. So passt eine Oper mit ca. 100–120m Länge nur auf den westlichen Teil des Grundstücks, wenn man sinnvollerweise eine Nord-Süd-Ausrichtung zum Mainufer beabsichtigt.

Flächenbezogene Synergieeffekte bewegen sich durch die Realisierung einer Doppelanlage in einer Größenordnung von ca. 2,5% in Bezug zu den Gesamtflächen. Das entspricht insgesamt rund 1.400m<sup>2</sup>.

Den Traufhöhen der Umgebungsbebauung wird durch eine leichte Abstufung der Bauwerksmassen zu den Gebäuderändern entsprochen. Die Traufhöhen von Oper und Schauspiel liegen im Regelfall bei ca. 28m. Ein kleiner Teil der Funktion liegt allerdings auch hier oberhalb der Hochhausgrenze.

Trotzdem beeinträchtigt die Honsellbrücke die Sichtbarkeit der Bühnen von der „Stadtseite“.

Ein innerstädtischer Frei- und Grünflächengewinn ist mit dieser Lösung ungeklärt. Er kann aber

aufgrund von Fremdvermarktungsabsichten der Flächen der Theaterdoppelanlage am Willy-Brandt-Platz nicht erwartet werden.

Erschließung

Die öffentliche Erschließung erfolgt von Norden über die Mayfarthstraße. Auch die Erschließung der Doppelanlage für Mitarbeiter und Betrieb erfolgt von hier. Hier werden sowohl die Andienung der für den Spielbetrieb erforderlichen Transporteinheiten als auch die Paket-, Speditions- und

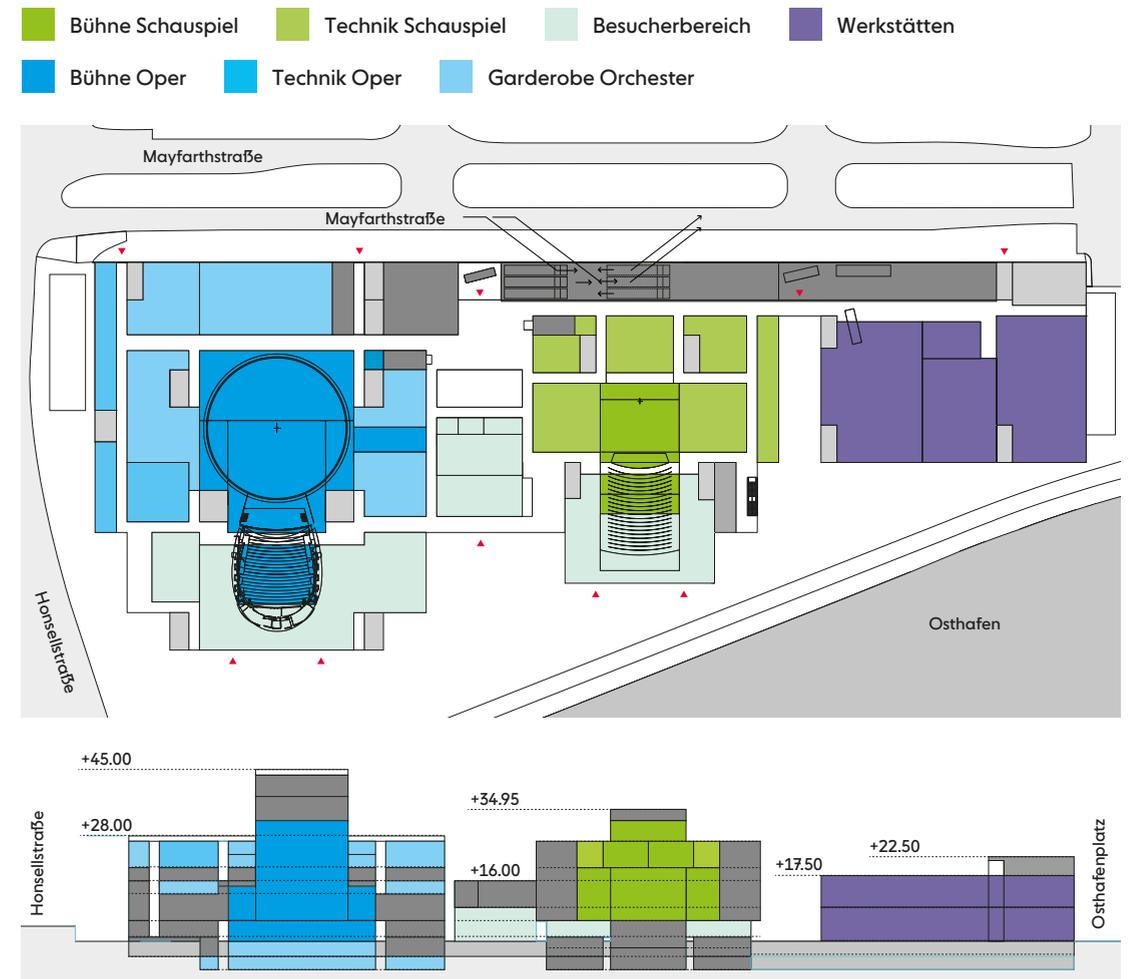


Abb. 27: 5h Osthafen, Doppelanlage mit Werkstätten und Probebühnen; Grundriss Erdgeschoss, Schnitt

**Bewertung Standort 5h (Variante 5)**

Vorteile	Nachteile
Ausreichende Grundstücksfläche	Reduzierte ÖPNV-Anbindung
Beide Spielstätten zusammen mit geringfügigem Flächenvorteil	Neubau Tiefgarage erforderlich
Kein Interim erforderlich	Ungünstiger Grundstückszuschnitt
Belastet das innerstädtische Klima nicht; allerdings ist der Umgang mit der Bebauung Willy-Brandt-Platz ungeklärt	Bodenverunreinigungen aufgrund der Nutzungsgeschichte zu erwarten
	Verfügbarkeit erst ab 31.12.2028 oder Abfindung an derzeitigen Mieter
	Keine öffentliche Infrastruktur in der Nähe
	Osthafen ist weiterhin Industrie- und Gewerbegebiet
	Öffnung zur Stadtseite (Mayfarthstraße/ Honsellbrücke) sehr schwierig
	Innenstadt-Standort der Städtischen Bühnen Frankfurt wird nicht weitergenutzt (Wiedererkennungswert nicht mehr gegeben)

90

Stückgutlieferungen abgewickelt. Die öffentlichen und Besucherbereiche sollen Richtung Mainufer verortet werden.

Im Gegensatz zu allen möglichen innerstädtischen Standorten stellt sich hier aktuell die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr reduzierter dar. Zur nächsten U-Bahn-Station beträgt der Fußweg ca. 600m vom geplanten Besucherzugang der Theaterdoppelanlage. Außerdem sind noch eine Straßenbahnlinie und eine Buslinie erreichbar.

Angesichts der nicht optimalen Parkplatzsituation im Umfeld der Mayfarthstraße sind in dieser Variante 520 Stellplätze in einem Tiefgaragen-geschoss für Mitarbeiter und Besucher unter der Doppelanlage vorgesehen. Das nach Satzung geforderte Minimum läge bei 123 Stellplätzen. Der tatsächliche Bedarf der Städtischen Bühnen liegt bei 584 Stellplätzen. Angesichts der schlechteren Erreichbarkeit wird angenommen, dass das

bauordnungsrechtliche Minimum funktional nicht ausreichend ist. Derzeit sind am Willy-Brandt-Platz 513 Stellplätze in den Parkhäusern Untermananlage und Theaterparkhaus verfügbar und während der Vorstellungen i. d. R. ausgelastet. Es wird aus diesem Grund ein Untergeschoss mit 520 Stellplätzen kalkuliert. Nach einer vorliegenden Zuschauerbefragung kommen derzeit 25% der Besucherinnen und Besucher bereits jetzt mit dem Kfz. Eine Verortung am Osthafen könnte diesen Wert noch deutlich erhöhen.

**3.1.1 Flächen**

Das der Einpassplanung sowie der Gebäudedimensionierung zugrunde gelegte Nutzerbedarfsprogramm in Form von Flächenannahmen integriert sämtliche Flächen, die zur Behebung der funktionalen, arbeitsrechtlichen und technischen Mängel und für einen erfolgreichen Bühnenbetrieb der Zukunft erforderlich sind. Maxime der Einpassplanung ist auch, auf ein extern angeordnetes Produktionszentrum verzichten und insbesondere die Probebühnen an allen Spielstätten anordnen zu können. Dies gelingt an allen Standorten.

Auch die Anordnung der Werkstätten in großer Nähe zu den Spielstätten gehört zu den zentralen Planungszielen zur Sicherstellung optimaler Arbeitsprozesse mit kurzen Wegen und niedrigen Anforderungen an Logistik sowie Verkehr. Im Fall der Varianten 1, 2, 3 und 5 wird auch dieses Ziel

erreicht. Die Ausnahme bildet hier Variante 4, da die Werkstätten aufgrund der Kompaktheit des Baufelds sowie der Anforderungen der beiden Spielstätten an eine Doppelanlage künftig am Willy-Brandt-Platz nicht mehr integrierbar sind.

Durch die Einpassplanung wird herausgearbeitet, dass allen Standorten gemein ist, auch künftig externe Lager – im Idealfall kombiniert in einem innenstadtnahen Lagerzentrum – realisieren zu müssen. Synergieeffekte im Hinblick auf Einlagerung, Logistik und Transport verspricht hier vornehmlich ein einheitliches Lagersystem. National erprobt sind hier die an anderer Stelle beschriebenen Boxen- oder Wagensysteme.

Berücksichtigung finden neben den Flächenansätzen selbstverständlich auch die erforderlichen Raumhöhen, wodurch sich die Gebäudedimensionierung als Kubatur in einer ersten architektonischen Idee visualisieren ließ.

**Übersicht Standorte und Funktionspakete**

	Standort und Spielstätte	Probebühnen	Externes Lagerzentrum	Werkstätten	Brutto-Grundfläche (BGF) in m <sup>2</sup>
<b>1</b>	<b>Willy-Brandt-Platz</b> Oper	ja	ja	für beide Spielstätten	<b>87.800</b>
	<b>Wallanlagen</b> Schauspiel	ja	ja	-	
<b>2</b>	<b>Willy-Brandt-Platz</b> Schauspiel	ja	ja	für beide Spielstätten	<b>88.600</b>
	<b>Neue Mainzer Straße</b> Oper	ja	ja	-	
<b>3</b>	<b>Willy-Brandt-Platz</b> Oper	ja	ja	für beide Spielstätten	<b>89.600</b>
	<b>Opernplatz</b> Schauspiel	ja	ja	-	
<b>4</b>	<b>Willy-Brandt-Platz</b> Doppelanlage	ja	ja	nicht möglich	<b>81.400</b>
<b>5</b>	<b>Osthafen</b> Doppelanlage	ja	ja	für beide Spielstätten	<b>87.500</b> <b>+17.800 (in TG)</b>

91

Abweichungen bei den Brutto-Grundflächen sind trotz gleicher Raumprogramme für alle Standorte insbesondere bedingt durch die individuellen Grundstückszuschneite, Baufeldproportionen, Orientierung von Erschließung sowie Andienung und das direkte stadträumliche Umfeld.

Analog der Annahmen in der Untersuchung zur Sanierung aus dem Jahr 2019 wurden die Nutzungsflächen multipliziert mit dem BFG-Faktor 1,65, um auch nichtermittelte Verkehrsflächen, konstruktive Flächen und betriebstechnische Flächen zu erfassen. Der angenommene Wert aus 2019 bestätigte sich auch im Rahmen der Neubauuntersuchung bei Vergleichen mit ähnlichen Gebäuden und Projekten (Benchmarking). Als flächenrelevante Synergiepotenziale einer Doppelanlage ergaben sich insbesondere Teile der Verwaltungsflächen, der Kostümapteilung und des Gebäudemanagements.

### 3.1.2 Kosten

Grundannahme bei der Ermittlung der Kosten für die Varianten 1 bis 5 war, dass alle untersuchten Standorte auch nach der politischen Entscheidungsfindung für eine Verwendung als Bühnenstandort zur Verfügung stehen. Angesichts der frühen Projektphase sind bei allen Varianten noch Unwägbarkeiten und Risiken vorhanden, die in ihren Auswirkungen auf die Kosten einzeln nicht abbildbar sind.

Die Prognose der Investitionskosten für die Varianten 1 bis 5 setzt sich zusammen aus den Baukosten für die Hauptgebäude, dezentrale Lager- und Interim-Gebäude, den Abbruchkosten bzw. den Kosten für die Baureifmachung, den Risikozuschlägen sowie den kalkulierten Baupreissteigerungen. Im Fall von Variante 5 kommen aufgrund des Standorts außerhalb der Innenstadt sowie der knappen Parkraumversorgung im Umfeld der Mayfarthstraße zusätzlich noch die Kosten für die erforderliche Tiefgarage hinzu.

Für die Grundstücke liegen noch keine belastbaren Erkenntnisse zu den ansetzbaren Kosten vor.

Es gibt lediglich Modellrechnungen, da z. B. Verhandlungen mit den Grundstückseigentümern noch nicht geführt wurden. Daher sind folgende Kostengruppen (KGR) nicht berücksichtigt:

- KGR 100, Grundstück
- KGR 500, Außenanlagen und Freiflächen
- KGR 600, Ausstattung und Kunstwerke

#### Investitionskosten

Für die Varianten wurden mit Stand Oktober 2020 nachstehende Gesamtkosten von 811,2 Mio. € (für Variante 2) bis 891,1 Mio. € (für Variante 4) berechnet. Diese Investitionskosten setzen sich wie folgt zusammen:

#### Grundlage der Kostenermittlung und Kostenansätze

##### a) Hauptgebäude inkl. Abbruch/Baureifmachung

Die Baukosten (KGR 300 und 400) kalkulieren sich auf Basis der geplanten Nutzungsflächen (NUF) der einzelnen Gebäude. Da sich die NUF baulich-qualitativ und damit kostenmäßig unterscheiden, sind diese analog der Untersuchung zur Sanierung 2019 folgenden vier Kategorien und Netto-Kostenansätzen (KGR 300 und 400) zugeordnet:

- NUF 1 Publikum: 4.600 €/m<sup>2</sup> BGF
- NUF 2 Bühne: 6.100 €/m<sup>2</sup> BGF
- NUF 3 Backstage: 3.000 €/m<sup>2</sup> BGF
- NUF 4 Lager, TGA: 2.000 €/m<sup>2</sup> BGF

Die Brutto-Grundfläche (BGF) umfasst neben der NUF auch die Konstruktions-, Verkehrs- und Technikflächen. Die BGF wurde analog der Untersuchung zur Sanierung 2019 durch Multiplikation der NUF mit dem BGF-Faktor 1,65 berechnet. Ebenfalls analog der Untersuchung zur Sanierung 2019 werden für den Neubau Baunebenkosten (KGR 700) von 25 % veranschlagt und ein Risikozuschlag von 10 % angesetzt.

Die Kosten für den Abbruch am Willy-Brandt-Platz (Varianten 1 bis 4) wurden aus der Untersuchung zur Sanierung 2019 übernommen. Für die Baureifmachung des Grundstücks (Variante 5) werden 20 Mio. € brutto angesetzt. Die Nebenkosten (KGR 700) und Risikozuschläge liegen unverändert bei 25 % und 10 %.

##### b) Tiefgarage (Variante 5)

Die Tiefgarage wurde zunächst mit einer BGF von rund 24.200 m<sup>2</sup> und ca. 710 Stellplätzen geplant. Dies entspricht pro Stellplatz rund 34 m<sup>2</sup> BGF. Der Kostenansatz liegt bei 2.000 €/m<sup>2</sup> BGF. Nach weitergehender Prüfung wurde die geplante Anzahl der Stellplätze auf 520 reduziert, womit sich BGF und Kosten anteilig reduzieren.

Die Ansätze für Nebenkosten (KGR 700) und Risikozuschlag entsprechen denen für den Neubau (25 % und 10 %).

##### c) Dezentrales Lagergebäude

Für das Zentrallager ist ein externes Gebäude geplant. Der Kostenansatz für die KGR 300 und 400 von 1.350 €/m<sup>2</sup> BGF (netto) wurde aus der Untersuchung zur Sanierung 2019 übernommen. Im Fall von Variante 4 sind zudem die Werkstätten plus eine Kantine dezentral geplant. Für diese Funktionsbereiche liegt der Kostenansatz KGR 300 und 400 bei 1.750 €/m<sup>2</sup> BGF (netto).

Die Ansätze für Nebenkosten (KGR 700) und Risikozuschlag entsprechen denen für den Neubau (25 % und 10 %).

##### d) Interim-Gebäude (Varianten 1 bis 4)

Die effektiven Kosten für die Interim-Gebäude wurden auf Basis der Herstellungskosten abzüglich des Wiederverkaufserlöses in Höhe von 20 % der Herstellungskosten berechnet:

- Interim Oper: rund 50,5 Mio. € brutto
- Interim Schauspiel am Bockenheimer Depot: rund 17,3 Mio. € brutto
- Probe Chor/Orchester: rund 3,4 Mio. € brutto

Mietkosten für Büros und Vorverkauf sind für das Opern-Interim kostenrelevant und werden für fünf Jahre veranschlagt (Varianten 1, 3 und 4). Für das Schauspiel-Interim (Variante 2) werden 25 Mio. € brutto inkl. 20 % Nebenkosten (KGR 700) angesetzt. Die Summe setzt sich aus den Kosten für die Spielstätte am Bockenheimer Depot und weiteren Kosten für diverse Umbauten des Bockenheimer Depots selbst zusammen.

Für Nebenkosten (KGR 700) werden 20 % beaufschlagt, da die Interimsplanung für die Spielstätten als weniger komplex beurteilt wird. Analog der Untersuchung zur Sanierung 2019 beträgt der Risikozuschlag 10 %.

##### e) Baupreissteigerung

Analog der Untersuchung zur Sanierung 2019 wurde die Baupreissteigerung mit 2,57 % p. a. veranschlagt. Es wird der Zeitraum der Planung plus die halbe Bauzeit herangezogen. Kostenkalkulatorisch besteht damit die Annahme, dass sich die Ausgaben während der Bauphase gleichmäßig verteilen.

Als Planungszeit werden für alle Planungsvarianten 4 ½ Jahre zugrunde gelegt. Für die Varianten 1, 2 und 3 wird mit einer Bauzeit von 4 ½ Jahren gerechnet, für den Bau einer Doppelanlage (Varianten 4 und 5) mit jeweils 6 Jahren. Daraus resultieren Baupreissteigerungen von rund 17,35 % (Varianten 1, 2 und 3) bzw. 19,28 % (Varianten 4 und 5).

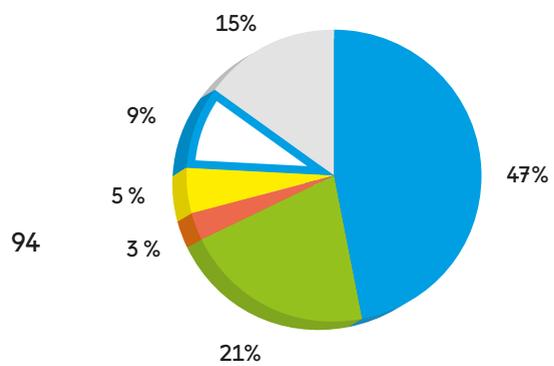
#### Fazit

Im Ergebnis weist Variante 2 die niedrigste Investitionskosten-Summe auf. Zwar werden lt. dieser Planung zwei getrennte Spielstätten neu gebaut, was stets teurer ist als eine Doppelanlage zu bauen, jedoch dauert die reine Bauzeit bei einer Doppelanlage länger. Ferner führen das dezentrale Lagergebäude mit Werkstatt plus Kantine und das notwendige Voll-Interim beim Abbruch und Neubau auf dem Willy-Brandt-Platz (Variante 4)

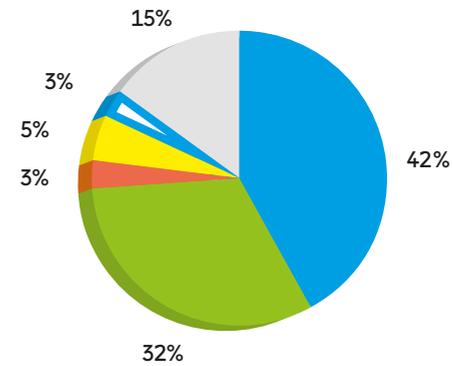
[weiter auf Seite 96]

Investitionskosten Stand Oktober 2020

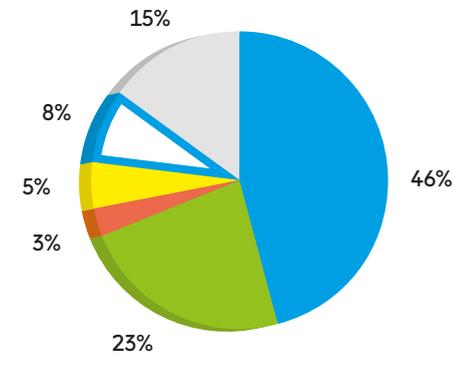
	Variante 1 Schauspiel Wallanlagen/ Oper Willy-Brandt-Platz	Variante 2 Oper Neue Mainzer Str./ Schauspiel Willy-Brandt-Platz	Variante 3 Schauspiel Opernplatz/ Oper Willy-Brandt-Platz	Variante 4 Doppelanlage Willy-Brandt- Platz (ohne Werkstätten)	Variante 5 Doppelanlage Osthafen (inkl. Tiefgarage)
Hauptgebäude inklusive Abbruch/ Baureifmachung und Risikozuschläge	613,8 Mio. €	619,8 Mio. €	625,0 Mio. €	579,8 Mio. €	607,7 Mio. €
Tiefgarage	-	-	-	-	48,9 Mio. €
Dezentrales Lagerzentrum	44,0 Mio. €	44,0 Mio. €	44,0 Mio. €	69,9 Mio. €	44,0 Mio. €
Kosten für Interim-Gebäude	74,5 Mio. €	27,5 Mio. €	74,5 Mio. €	97,4 Mio. €	-
Baupreissteigerung (Prognose)	127,0 Mio. €	119,9 Mio. €	129,0 Mio. €	144,0 Mio. €	135,0 Mio. €
<b>Summe</b>	<b>859,3 Mio. €</b>	<b>811,2 Mio. €</b>	<b>872,5 Mio. €</b>	<b>891,1 Mio. €</b>	<b>835,6 Mio. €</b>



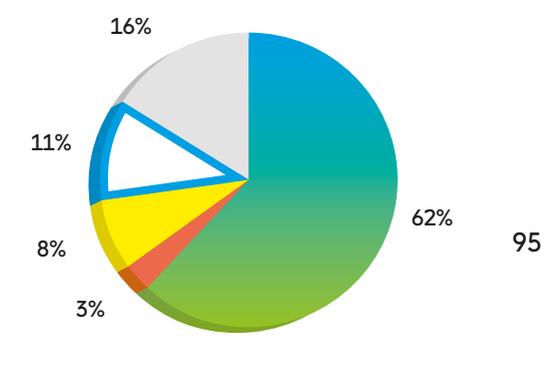
28 a) Variante 1



28 b) Variante 2



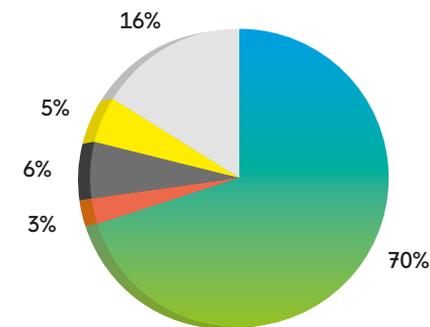
28 c) Variante 3



28 d) Variante 4

Legende

- Oper
- Schauspiel
- Doppelanlage
- Tiefgarage
- Abbruch/Baureifm.
- Interim
- Ext. Lagergebäude
- Baupreissteigerung



28 e) Variante 5

Abb. 28 a–e: Verteilung der Investitionskosten bei den unterschiedlichen Standortvarianten

bzw. die erforderliche Tiefgarage bei Bau am Osthafen (Variante 5) zu Kostennachteilen gegenüber den Varianten 1 bis 3. Bei diesen Planungsvarianten mit zwei Spielstätten ergibt sich für Variante 2 ein signifikanter Kostenvorteil dadurch, dass zunächst die Oper neu gebaut und nach dem Auszug beider Spielstätten vom Willy-Brandt-Platz lediglich das vergleichsweise günstige Schauspiel-Interim erforderlich würde.

**3.1.3 Lebenszykluskosten/  
Betriebskostenprognose**

**Vorbemerkung**

Der Untersuchung der Betriebskosten liegt die von PFP und gmp erarbeitete Variantenuntersuchung (siehe 3.1) zugrunde. Hierbei handelt es sich um keine ausgearbeitete Planung. Kubatur und Ausbaustandards der Neubauplanungen sind nicht bekannt. Deshalb muss auf der Basis von Annahmen und Näherungswerten gerechnet werden. Als Grundlage der Untersuchung dienen in erster Linie die Flächen und Investitionskosten der Variantenuntersuchung sowie Annahmen und Kennwerte aus der Literatur bzw. einschlägigen Normenwerken.

Daher können die getroffenen Aussagen nur eingeschränkt mit Betriebskostenberechnungen verglichen werden, denen eine ausgearbeitete Planung zugrunde liegt und für die wichtige Parameter wie Kubatur, Oberflächenmaterialien und Glasanteil bekannt sind. Da aber für alle Varianten identische Parameter angenommen werden, lassen sich Aussagen darüber treffen, wie sich die einzelnen Varianten zueinander verhalten, ein direkter Vergleich ist also möglich. Darüber hinaus können die einzelnen Varianten mit dem derzeitigen Gebäudebestand verglichen werden, da Kennwerte des Bestandsgebäudes am Willy-Brandt-Platz mit in die Untersuchung eingeflossen sind.

Genauere und vor allem konkret projektspezifische Angaben zu den Betriebskosten müssen

nach Vorliegen einer qualifizierten und konkreten Objektplanung ermittelt werden.

**Methoden**

Alle Berechnungen wurden im Einklang mit der Gesamtkostenberechnung der „Leitlinien zum wirtschaftlichen Bauen“ der Stadt Frankfurt am Main getroffen. So insbesondere für die Gebäudeheizung ein Jahresheizwärmebedarf von max. 15 KW/h pro Jahr und Quadratmeter (Passivhausstandard) angenommen. In Bereichen, für die entsprechende Vorgaben nicht vorliegen, werden andere Richtlinien herangezogen (VDI 3807) bzw. wurden diese durch das Planungsbüro Tft entwickelt.

Die Gesamtkostenberechnung umfasst: Investitions-, Heiz-, Reinigungs-, Strom-, Wasser- und Betriebsführungskosten sowie Instandhaltungskosten inkl. Ersatzinvestitionen, Kosten für Verwaltung und Versicherung und Umweltfolgekosten. Die Kosten sind auf einen Lebenszyklus von 50 Jahren bezogen.

**Ergebnisse**

Investitionskosten

Die Investitionskosten sind der Variantenuntersuchung entnommen (siehe 2.1) und entsprechend den Vorgaben der Stadt Frankfurt am Main zur Gesamtkostenberechnung auf den jährlichen Aufwand für Zinsen und Tilgung (Annuitätsfaktor 2,6%) bezogen. Analog der sehr nah beieinanderliegenden Investitionskosten sind die jährlichen Kapitalkosten sehr ähnlich. Variante 2 verursacht aufgrund der geringsten Investitionskosten auch die niedrigsten Kapitalkosten.

Aufgrund der günstigen Zinslage fallen die jährlichen Finanzierungskosten mit rund 20,7–22,7 Mio. € moderat aus.

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Investitionskosten (Mio. €)	859,30	811,24	872,38	891,12	835,56
Kapitalkosten (Mio. € jährlich)	21,92	20,69	22,25	22,73	21,31

Betriebskosten

Unter die Betriebskosten fallen alle Kosten, die für den laufenden Gebäudebetrieb notwendig sind. Diese umfassen die Heiz-, Reinigungs-, Strom-, Wasser- und Betriebsführungs- sowie Instandhaltungskosten inkl. Ersatzinvestitionen, Kosten für Verwaltung und Versicherung. Nicht inbegriffen sind die Kosten, die für den eigentlichen Spielbetrieb (inkl. Personalkosten) der Städtischen Bühnen notwendig werden. Da die Betriebskosten pro Quadratmeter Netto-Raumfläche (NRF) berechnet werden und die Varianten flächenmäßig nur geringfügig voneinander abweichen, unterscheiden sich die mittleren Betriebskosten für die einzelnen Varianten kaum.<sup>2</sup> Eine Ausnahme bildet Variante 5 (Osthafen) insoweit, als sie aufgrund der eigenen Tiefgarage um rund 1 Mio. € höhere mittlere jährliche Betriebskosten hat als die günstigste Variante 4.

Generell ist festzuhalten, dass jede Neubauvariante eine signifikante Verminderung der Betriebskosten gegenüber dem Bestand erreichen wird. Am sichtbarsten wird dies bei den Heizkosten. Hier lassen sich mit allen Varianten mehr als

85% der Heizkosten einsparen. Ähnliches gilt für den Stromverbrauch. Durch neueste Anlagentechnik und effizientere Energienutzung könnten ca. 40–43% des Stromverbrauchs eingespart werden. Dies führt zu einer Verminderung der Stromkosten um bis zu 37%. Die Kosten für Wasser und Abwasser würden pro Jahr um ca. 27% fallen. Zu den erhöhten Betriebskosten kommen bei weiterer Nutzung des Bestandsgebäudes über einen längeren Zeitraum erhebliche Instandhaltungskosten und Ersatzinvestitionen, die bei Neubauten nicht anfallen. Alleine dafür sind nach heutigem Kenntnisstand über 9,2 Mio. € pro Jahr aufzuwenden.

Aufgrund der Mehrflächen der Neubauten gegenüber dem Bestand sind den Varianten 1 bis 4 ca. 15–17% höhere Betriebsführungs-, Reinigungs- und Verwaltungskosten zuzurechnen. Variante 5 verursacht aufgrund der Tiefgarage deutlich höhere Kosten: Für Betriebsführung und Verwaltung fallen rund 22% höhere Kosten als im derzeitigen Bestandsgebäude an. Die Reinigungskosten erhöhen sich in dieser Variante um ca. 19%. Eventuelle Einnahmen einer Tiefgarage sind hier noch nicht gegengerechnet.

	Bestand	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Heutige Betriebskosten (Mio. € jährlich)	12,43	8,58	8,66	8,73	8,53	9,15
Mittlere Betriebskosten (Mio. € jährlich)	21,51	14,62	14,76	14,88	14,55	15,59

<sup>2</sup> Die mittleren jährlichen Betriebskosten berücksichtigen auch die erwarteten Kostensteigerungen der einzelnen Kostengruppen über 50 Jahre.

Abschließend lässt sich feststellen, dass sich durch den Neubau von Oper und Schauspiel bis zu 6,9 Mio. € an mittleren Betriebskosten einsparen ließen. Dies entspricht ca. 32 % der Kosten des heutigen Gebäudebestands.

Umweltkosten

Die Umweltkosten wurden anhand der Gesamtkostenberechnung der Stadt Frankfurt am Main berechnet. Für diese wurden die Umweltfolgekosten für den Verbrauch von Wasser, Strom und Wärme ermittelt. Hierfür sind im Einklang mit den städtischen Regularien die CO<sub>2</sub>-Emissionen mit 50 € je Tonne und der Wasserverbrauch mit 1 € je Kubikmeter Wasser jeweils pro Jahr in Ansatz gebracht.

In allen Neubauvarianten werden die jährlichen CO<sub>2</sub>-Emissionen um ca. 49–51 % sinken. Die Umweltkosten für Wasser werden um ca. 75 % sinken.

Durch den Neubau von Oper und Schauspiel lassen sich die CO<sub>2</sub>-Emissionen von über 5.000 Tonnen auf bis zu 2.400 Tonnen pro Jahr senken. Höhere energetische Standards und ein höherer Anteil an erneuerbaren Energien könnten diesen Wert noch deutlich verbessern (siehe 3.2).

Gesamtkosten

Hieraus ergeben sich im Rahmen der Gesamtkostenberechnung gemäß der Leitlinien zum wirtschaftlichen Bauen folgende jährliche Gesamtkosten für die einzelnen Varianten:

	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4	Variante 5
Gesamtkosten (Mio. € jährlich)	36,69	35,60	37,28	37,43	37,05
Spez. Gesamtkosten (€/m <sup>2</sup> jährlich)	401	386	401	399	348

Aufgrund der ähnlichen Berechnungsgrundlagen sind alle Varianten kostenmäßig sehr nah beieinander. Variante 2 bleibt vor allem wegen der geringeren Investitionskosten die günstigste. Gegenüber Variante 4, Doppelanlage am Willy-Brandt-Platz, ergibt sich immerhin ein Kostenvorteil von ca. 1,8 Mio. € jährlich.

**3.1.4 Termine**

Die Terminannahmen, die sämtlichen Untersuchungen, Prognosen und Ansätzen zugrunde gelegt worden sind, hängen direkt von der noch ausstehenden politischen Entscheidung für eine der beschriebenen Standortvarianten ab. Daraus entsteht ein Terminrisiko, das nicht kalkulierbar ist.

Soweit möglich und sofern Klarheit über die zu realisierende Standortvariante besteht, werden bei diesem Großprojekt zur Beschleunigung des Projektablaufs dafür geeignete Maßnahmen terminlich vorgezogen.

Folgende wesentliche Projektphasen sind geplant, in den Terminplan übernommen und durch die relevanten Meilensteine ergänzt (für alle 5 Varianten identisch):

- Projektstart (Meilenstein)
- Vorbereitungsphase (Leistungsphase 0)
- Zielvorgaben für alle verbindlich festlegen (Nutzungs- und Funktionskonzept liegt vor und muss durch die Stadtverordnetenversammlung freigegeben werden)
- Planung, Ausschreibung und Vergaben der Planungsleistungen

- Planungs- und Genehmigungsphase (inkl. Wettbewerb, Leistungsphasen 1–7)
- Verfügbarkeit Grundstück (Meilenstein)
- Baubeginn (Meilenstein)
- Bauphase (Leistungsphase 8)
- Fertigstellung (Meilenstein)

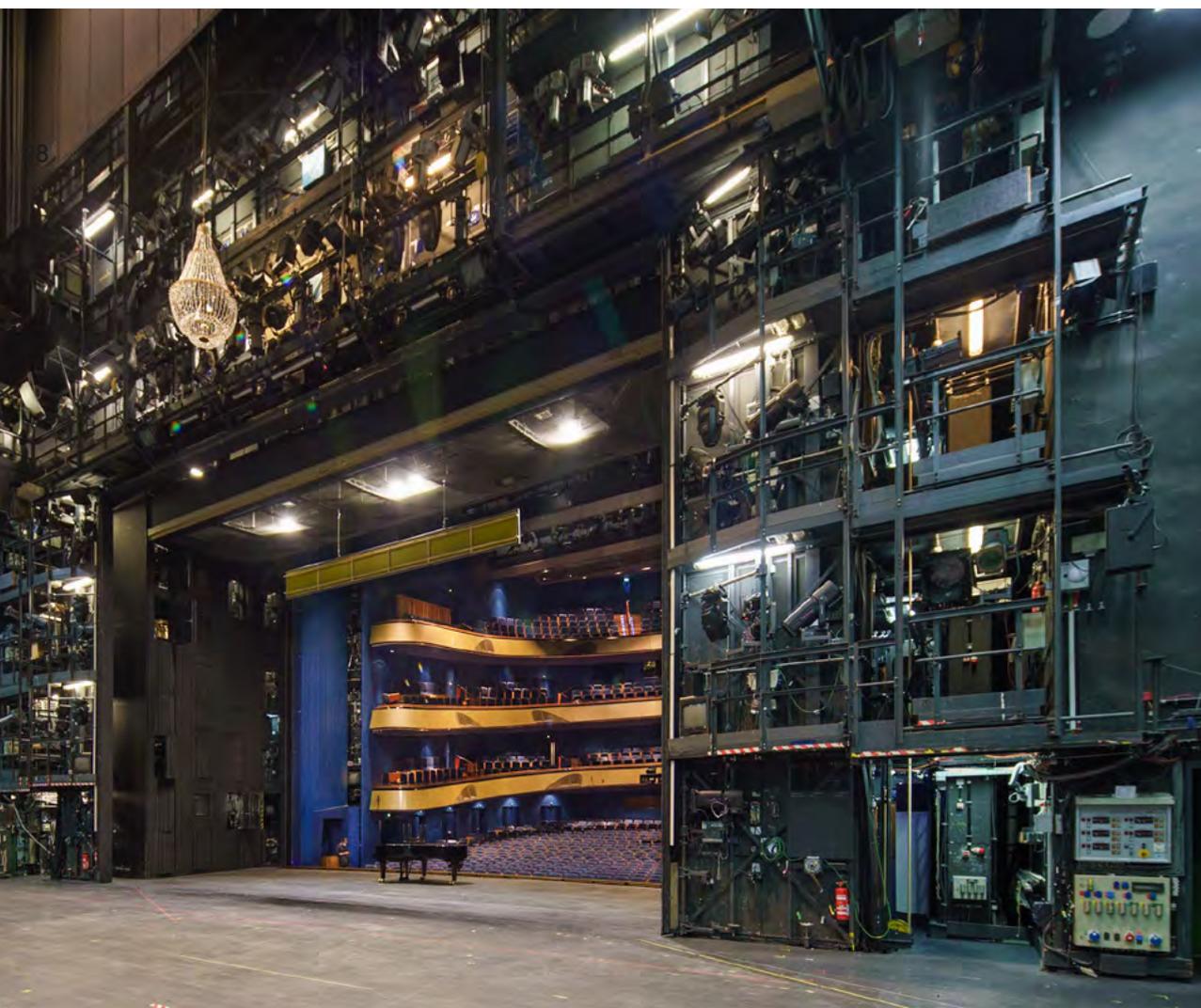
Das Gesamtprojekt „Neubau Städtische Bühnen“ gliedert sich in verschiedene Teilprojekte. Diese sind teilweise voneinander abhängig oder bedingen einander, sodass sie zeitlich versetzt durchgeführt werden müssen.

Folgende Teilprojekte sind nach derzeitigem Stand der Projektkonzeption umzusetzen:

- Externes Lagergebäude bzw. Lager- und Werkstattgebäude
- Interim-Spielstätte/-n
- Abbruchmaßnahmen
- Hauptgebäude: Doppelanlage oder Einzelanlagen für Schauspiel und Oper

Die in der Übersicht aufgeführten Planungs- und Bauzeiten des externen Lagergebäudes sowie der Spielstätten hat das Architekturbüro PFP Planungs GmbH unter Berücksichtigung von Gebäudevolumen und Komplexität der Planungs- und Bauaufgabe ermittelt.

Für die Interim-Gebäude wurden die jeweiligen Planungs- und Bauzeiten durch das Ingenieurbüro CML und Theapro kalkuliert. Die ermittelte Zeitdauer ist in den jeweiligen Kostenkalkulationen entsprechend berücksichtigt.



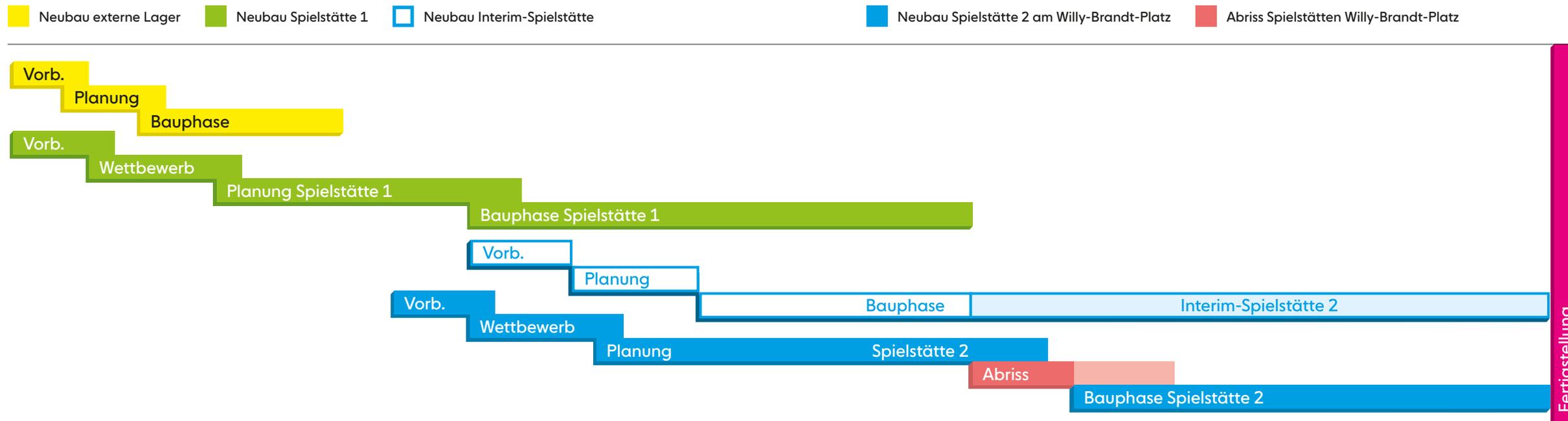


Abb. 29: Exemplarischer Ablaufplan für zwei getrennte Spielstätten, eine davon am Willy-Brandt-Platz

Übersicht

Standort, Spielstätte und Nutzungsbereiche	Planungszeit	Abbruchdauer	Bauzeit
<b>1 Willy-Brandt-Platz</b> Oper mit Werkstätten und Probebühnen	3 Jahre	24 Monate, Teilneubau kann nach 12 Monaten beginnen	4,5 Jahre
<b>Wallanlagen</b> Schauspiel mit Probebühnen plus externes Lagerzentrum	3 Jahre	Kein Abbruch erforderlich	3,5 Jahre
<b>2 Willy-Brandt-Platz</b> Schauspiel mit Werkstätten und Probebühnen	3 Jahre	24 Monate, Teilneubau kann nach 12 Monaten beginnen	3,5 Jahre
<b>Neue Mainzer Straße</b> Oper mit Probebühnen plus externes Lagerzentrum	3 Jahre	12 Monate (Annahme nicht interimsrelevant)	4,5 Jahre
<b>3 Willy-Brandt-Platz</b> Oper mit Werkstätten und Probebühnen (siehe Variante 1)	3 Jahre	24 Monate, Teilneubau kann nach 12 Monaten beginnen	4,5 Jahre
<b>Opernplatz</b> Schauspiel mit Probebühnen plus externes Lagerzentrum	3 Jahre	Max. 12 Monate (Annahme nicht interimsrelevant)	3,5 Jahre
<b>4 Willy-Brandt-Platz</b> Doppelanlage mit Probebühnen plus externes Werkstatt- und Lagerzentrum	3 Jahre	24 Monate, Neubau kann erst nach 24 Monaten beginnen	6 Jahre
<b>5 Osthafen</b> Doppelanlage mit Werkstätten und Probebühnen plus externes Lagerzentrum	3 Jahre	12 Monate je nach Erfordernis der Altlastensanierung	6 Jahre

Es ist zu beachten, dass aufgrund der Teilprojektabhängigkeiten die reinen Planungs- und Ausführungszeiten nicht additiv zu betrachten sind, sondern sich teilweise terminlich auch überlappen. Üblicherweise kann vor Ablauf der Gesamtplanungsdauer bereits mit ersten Ausführungsmaßnahmen, wie u. a. Abbrucharbeiten, begonnen werden. Dies gilt auch für den Rückbau der Doppelanlage am Willy-Brandt-Platz, welcher bei der Neuerrichtung nur einer Spielstätte noch teilweise parallel zu den Rohbauarbeiten des Neubaus stattfinden kann.

Fertigstellung

### 3.2 Denkmalschutz

Das heutige Erscheinungsbild des Eingangsbauwerks mit seinem Wolkenfoyer am Willy-Brandt-Platz ist das Ergebnis einer wechselvollen Planungs-, Bau- und Umbaugeschichte. Eine wissenschaftliche und fundierte planungsgeschichtliche Auseinandersetzung mit dem tatsächlichen Gebäudebestand und seiner komplexen Baugeschichte gab es bis zu den grundlegenden Auseinandersetzungen der Fachleute und unabhängigen Gutachter, die im Auftrag der Stabsstelle unterschiedliche Forschungsfragen aufarbeiteten, nur ansatzweise. Die Meilensteine der Planungs-, Bau- und Umbaugeschichte des Eingangsbauwerks sind in nachstehender Übersicht dargestellt. Darüber hinaus erfolgten noch zahlreiche weitere bauliche Veränderungen, welche zugunsten der Übersichtlichkeit ausgespart wurden.

Das Landesamt für Denkmalpflege Hessen (LfDH) war bereits seit 2016 im Rahmen der Erstellung der Machbarkeitsstudie zur Doppelanlage am Willy-Brandt-Platz in den Untersuchungs- und Planungsprozess eingebunden. Schlussendlich teilte das LfDH am 02.11.2020 im Rahmen der Benennungsherstellung dem für das Denkmalwesen zuständigen Planungsdezernat der Stadt Frankfurt am Main schriftlich die formale Unterschutzstellung des Eingangsbauwerks („Foyerbau“) mit. Weitere denkmalwürdige Elemente wurden nicht benannt.

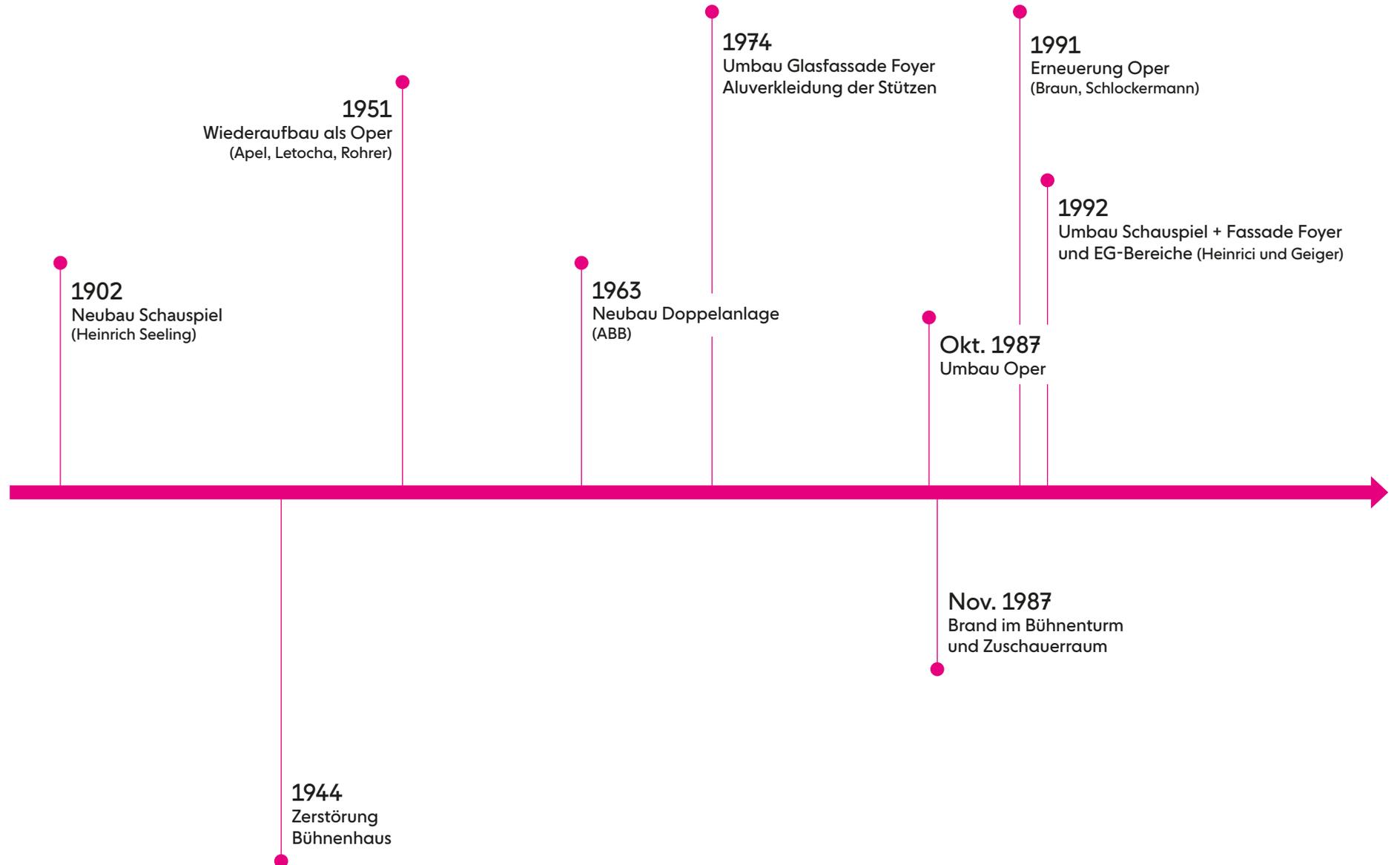


Abb. 30: Zeitlicher Überblick wesentlicher Baumaßnahmen Städtische Bühnen Frankfurt

### 3.2.1 Denkmalpflegerische Beurteilung der erhaltenen Bausubstanz

#### Reste ehemaliges Schauspielhaus 1902

Das ehemalige Schauspielhaus ist nach den Plänen des Architekten Heinrich Seeling bis in das Jahr 1902 errichtet und im Zweiten Weltkrieg sowie durch spätere Umbauten und Teilabrisse in weiten Teilen zerstört worden. Die Ermittlung und Beurteilung der vom Ursprungsgebäude von 1902 übrig gebliebenen Bausubstanz erfolgte sowohl durch eingehende Bestandsuntersuchungen vor Ort als auch durch bundesweite Recherchen in Bibliotheken und Archiven.

Bei allen Unwägbarkeiten einer statistischen Zusammenfassung hat der Sachverständige folgende Bestandteile als noch aus der Bausubstanz von 1902 erhalten klassifiziert:

- Rohbausubstanz im Zusammenhang 25 %
- Außenarchitektur im Zusammenhang 10 %
- Baudekoration 7 %
- Inneneinrichtung 1 %

#### Eingangsbauwerk 1964

Ergänzend zur Beurteilung der Reste des Schauspielhauses von 1902 erfolgte eine sachverständige Untersuchung zur Feststellung der erhaltenen Bausubstanz aus den Bauteilen des Jahres 1964 und deren Veränderungen, hier insbesondere des Eingangsbauwerks mit dem Wolkenfoyer im 1. Obergeschoss.

Grundlagen der Untersuchungen waren auch in diesem Falle neben den ausführlichen Bestandsuntersuchungen vor Ort intensive Recherchen in verschiedenen Bibliotheken und Archiven. Zur Einordnung der Bestandssituation in den architekturgeschichtlichen Kontext wurden zudem typologische Paralleluntersuchungen anhand vergleichbarer Bauten aus der Wiederaufbauphase nach dem Zweiten Weltkrieg durchgeführt.

### 3.2.2 Baukonstruktive Beurteilung des Foyerbaus

Das in Abstimmung mit dem LfdH beauftragte baukonstruktive Sachverständigen-Gutachten zum Eingangsbauwerk zeigt, dass ein grundsätzlicher, teilweiser Erhalt des Eingangsbauwerks möglich ist, allerdings nur im Hinblick auf die Rohbausubstanz. Oberflächen wie Bodenbeläge usw. müssen nahezu vollständig rückgebaut werden.

Im Rahmen der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen würde ein Zustand erreicht, den der Gutachter deshalb als rohbaugleich beschreibt (siehe Abb. 31).



Abb. 31: Foyer Schauspiel im Rohbau, ca. 1962, Niko Dumkow/ISGFFM S7C 1998/12947

# AUSBLICK



#### 4.1 Entscheidungsvoraussetzungen, Zuständigkeiten

Aufgrund des kritischen baulichen Zustands des Bestandsgebäudes der Städtischen Bühnen und der damit einhergehenden latenten Gefahr auch massiver Betriebsstörungen ist es dringend erforderlich, möglichst zeitnah eine Entscheidung über den Standort und die umzusetzende bauliche Variante zu treffen.

Bereits heute sind umfassende Maßnahmen zur Sicherstellung des Bühnenbetriebs dringend erforderlich. Gleichwohl erforderte die Komplexität der Aufgabe und die absehbaren enormen Kosten, dass sämtliche Varianten und Optionen umfassend zu prüfen und zu bewerten waren. Zudem waren aktualisierte Bedarfe zu ermitteln und zukunftsfähige Anforderungsprofile neu zu erarbeiten.

Auch wenn grundsätzlich schnelle Bearbeitungs- und Entscheidungsphasen wünschenswert sind, da nicht nur die marode Bausubstanz, sondern auch die Jahr für Jahr steigenden Kosten zur Eile verpflichtet, ist es nicht vertretbar gewesen, ohne umfassende Eignungsprüfungen eine endgültige, so weitreichende Entscheidung von den zuständigen Gremien zu fordern.

Eine der wesentlichen Entscheidungsvoraussetzungen ist im Februar 2020 geschaffen worden, nachdem sich die Stadtverordneten auf Grundlage des Vorberichts der Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ zu den Kosten von Sanierungs- und Neubauvarianten klar gegen eine Sanierung ausgesprochen haben.

Eine Entscheidung für eine der inzwischen vorgestellten Neubauvarianten ist damit noch nicht getroffen worden. So blieb auch offen, ob wieder eine Doppelanlage oder getrennte

Spielstätten entstehen sollen. undefiniert blieb somit ebenfalls der Standort, da die unterschiedlichen Varianten an unterschiedliche Grundstücks-voraussetzungen geknüpft sind und eine Standortbestimmung erst mit der Entscheidung für oder gegen eine Doppelanlage erfolgen kann. Fest steht allerdings, dass sich ein Konsens gebildet hat für innerstädtische, zentrale Spielstätten, wovon mindestens eine am Willy-Brandt-Platz liegen wird.

Auch die Verortung und Erfordernis für die Interim-Spielstätten stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Entscheidung des endgültigen Bühnenstandorts. Die Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ hat für die Interim-Standorte mehrere geeignete Grundstücke identifiziert, von denen einige mittlerweile aufgrund anderweitiger Verwendung jedoch nicht mehr verfügbar sind. Frankfurt bietet als flächenmäßig kompakte Stadt nicht sehr viele Alternativen. Aktuell geht die Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ dennoch davon aus, alle Flächenanforderungen erfüllen zu können.

Angesichts der Bedeutung des Vorhabens für die Stadt und aufgrund des finanziellen Volumens ist ein breit angelegter Architekturwettbewerb auszuloben. Dieser benötigt in der Vorbereitung einen Vorlauf von mindestens einem Jahr und klare Vorgaben über den Standort, die städtebaulichen Ziele, die ökologischen und ökonomischen Rahmenbedingungen, die künstlerischen Konzepte, den Leistungsumfang und vieles andere mehr.

Zusammenfassend bleibt anzuraten, dass schnellstmöglich ein politischer Konsens über das zu realisierende Konzept herbeigeführt und eine Entscheidung für eine Variante von der Stadtverordnetenversammlung getroffen wird.

#### 4.2 Standortentscheidung, Grundstückssicherung

Die Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ hat die durchgeführten Untersuchungen auf mögliche Standorte bezogen, d. h. es wurde über allgemeingültige Prüfkriterien hinaus auch jeweils die spezielle Eignung der unterschiedlichen Standorte geprüft. Diese Prüfung umfasste nicht nur, ob die Grundstücke für die angedachte Bebauung groß genug sind, sondern darüber hinaus auch:

- die allgemeine Erreichbarkeit und Zentralität des Standorts
- die Anbindung an den ÖPNV
- die Andienung (Ver- und Entsorgung, Lieferverkehr)
- die stadträumlichen Auswirkungen (Mikroklima, Individualverkehr)
- die städtebaulichen Effekte (Platzgestaltung, Grünflächenbilanz, Städtebau, Architektur)
- die soziokulturellen Effekte (auch Öffnung für die Allgemeinheit, Multifunktionalität)
- die Ökonomie (in Bau und Betrieb, Finanzierung/Mittelbeschaffung, Zukunftssicherheit)
- die Funktion (technisch und künstlerisch, visionär)
- die Bedarfsgerechtigkeit (keine l’art pour l’art)

Insoweit ist schon erhebliche Vorarbeit geleistet worden, ohne einen bestimmten Standort zu präferieren. Diese Vorarbeit basiert auf der Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung gegen eine Sanierung. Die weitere Konkretisierung ist möglich, sobald die Entscheidung für einen Standort und damit für ein Konzept erfolgt.

Die in Frage kommenden Grundstücke sind, sofern sie nicht der Stadt gehören, noch nicht gesichert. Eine Sicherung ist ohne Mandat der Stadtverordnetenversammlung nicht möglich. Diesbezügliche Gespräche wurden geführt, die

Grundstückseigentümer reagierten positiv auf das städtische Ansinnen, eine absolute Sicherheit, über die Grundstücke zu gegebener Zeit verfügen zu können, ist damit aber nicht verbunden.

Bezüglich des Grundstücks in der Neuen Mainzer Straße wurden mehrere Gespräche auch auf Vorstandsebene geführt. Hier hat insbesondere die Idee einer höheren Ausnutzung in Verbindung mit einem Neubau der Oper deutliches Interesse gefunden. Da die Grundstückseigentümerin aufgrund eigener Unternehmensplanung selbst Pläne für das Grundstück entwickelt und auf eine wirtschaftlich bestmögliche Verwertung angewiesen ist, ist eine zeitnahe Festlegung der Stadtratsam.

##### 4.2.1 Grundstückswerte, Berücksichtigung in den Kosten

Immer wieder wird im Zusammenhang mit den Kosten die Frage nach den Grundstückskosten für die nichtstädtischen Grundstücke gestellt. Dies geschieht unter der irrigen Annahme, dass die stadteigenen Grundstücke angeblich nichts kosten würden und dadurch ein Kostenvorteil für die Projektentwicklungen auf städtischen Grundstücken entstehen würde.

Es ist unstrittig, dass in den Gesamtkosten grundsätzlich auch die Kosten für das Grundstück (oder anders ausgedrückt, dessen Wert) enthalten sein müssen. Grundstücke, die nicht der Stadt gehören, müssen erworben werden. Hier sind die Kosten klar. Stadteigene Grundstücke müssen zwar nicht gekauft werden, ihr Wert ist jedoch in den Projektkosten genauso anzusetzen wie bei einem Kaufgrundstück, da das Grundstück bei marktgerechter Nutzung entweder einen Verkaufspreis oder einen Ertrag (Miete, Pacht, Erbbauzins o. vglb.) erzielen würde. Durch die stadteigene Nutzung erwirtschaftet das Grundstück keinen seinem Wert entsprechenden Ertrag, der bei anderer Nutzung erzielbar wäre. Dieser Ertragsausfall

belastet, vereinfacht betrachtet, die Stadt genauso wie die Kosten für den Erwerb des Fremdgrundstücks. Daher gehört bei der Vergleichbarkeit der Projektkosten der Wert des Projektgrundstücks – gleich ob städtisch oder fremd – in jedem Falle zu den entscheidenden Parametern in der Kostenbetrachtung. Dies berücksichtigend hat die Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ die Kommunale Wertermittlungsstelle beauftragt, die Werte aller in der Auswahl befindlichen Grundstücke zu ermitteln. Für jedes der Grundstücke wurde die dem aktuellen Planungs- und Kenntnisstand entsprechende Ausnutzung und Nutzung festgesetzt. Da es sich derzeit um Annahmen handelt, sind insbesondere bei den Grundstücken, die höhere Ausnutzungen als angesetzt möglich erscheinen lassen, auch höhere Werte denkbar. Dies wird hier vernachlässigt, kann aber im weiteren Projektfortschritt an Bedeutung gewinnen.

Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, muss der Grundstückswert auch der stadteigenen Grundstücke immer dann miteinbezogen werden, wenn eine mögliche Nutzung durch einen Dritten erhebliche Erträge generieren könnte. Diese haben dadurch einen Wert, der nicht verzinst wird, wenn die Stadt das Grundstück selbst nutzt – somit entgeht der Stadt die mögliche Rendite. Es entsteht ein Einnahmeausfall, der bewertet werden muss, da er bei wirtschaftlichem Einsatz des Grundstücks erzielt und beispielsweise zur Finanzierung des Neubausvorhabens der Städtischen Bühnen verwendet werden könnte, was die Ausgaben also ganz oder teilweise kompensieren würde.

Sofern ein städtisches Grundstück seinem (auch nur fiktiven) Wert entsprechend genutzt wird und die gleiche Nutzung auf einem fremden Grundstück teurer wäre, kann dieser Ansatz

**Ein Architekturwettbewerb wird ausgelobt werden.**

entfallen, da wirtschaftlich gehandelt wird. Für das Grundstück am Willy-Brandt-Platz kann unterstellt werden, dass die Stadt hierfür ein der Lage entsprechendes wertsteigerndes Planungsrecht beschließen kann. Der sich daraus ergebende Grundstückswert ist erheblich. Daher muss er in der Gesamtbetrachtung – gleich, ob eigengenutzt oder drittverwertet – berücksichtigt werden.

Da der Grundstückswert von der Nutzung und Ausnutzung des Grundstücks abhängig ist, kann für das Grundstück am Willy-Brandt-Platz derzeit nur ein spekulativer Grundstückswert ermittelt werden. Dazu wurden Annahmen getroffen, die eine beispielhafte und moderate Ausnutzung, die sich an der Umgebungsbebauung orientiert und den Schwerpunkt auf die Nutzung durch die Städtischen Bühnen legt, unterstellen.

#### 4.2.2 Realisierungsmodelle, Finanzierung

Die Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ hat alternative Realisierungs- und Finanzierungsmodelle skizziert. Bei keinem der von der Stabsstelle betrachteten Modelle handelt es sich um ein sog. PPP-Modell, da diese teilweise kritisch gesehen werden.

Da die Stadt selbst als baudurchführender Bauherr erhebliche finanzielle und terminliche Risiken eingehen müsste und darüber hinaus durch umfangreiche Regularien suboptimal agieren würde, sind bei einem derartigen Investitionsvolumen alternative Wege empfehlenswert.

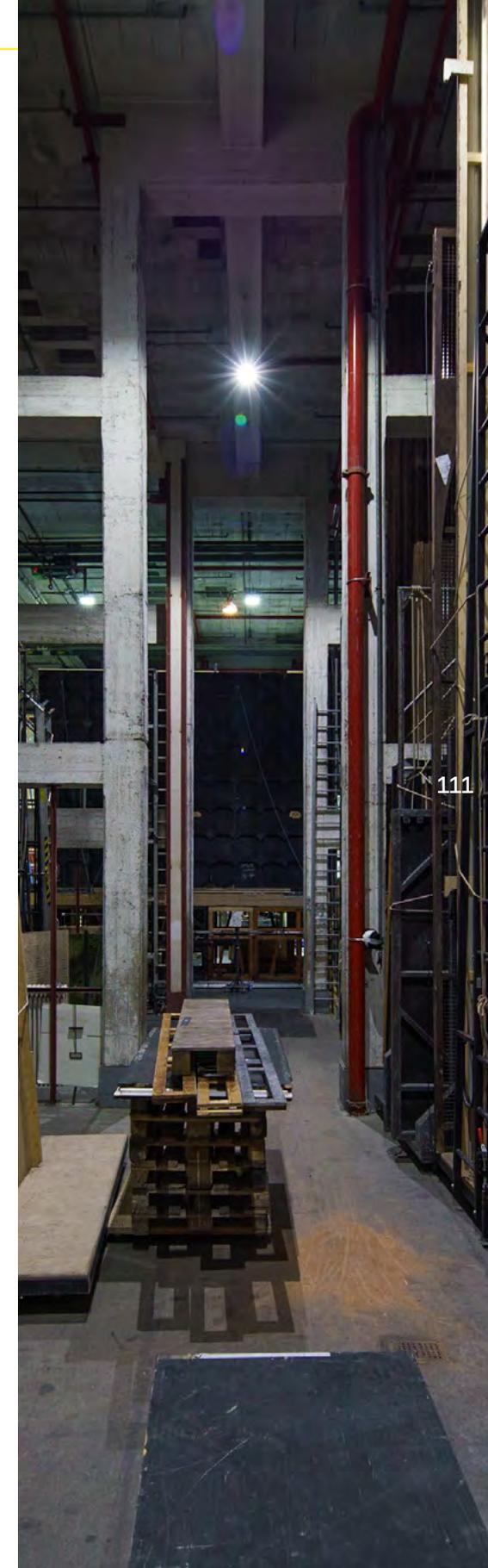
#### 4.3 Wettbewerbsvorbereitung

Aufgrund der Größe und der gesellschaftlichen Relevanz des Projekts wird in jedem Fall ein Architekturwettbewerb ausgelobt werden. Dies wurde und wird in den Untersuchungen berücksichtigt. Teilweise laufen bereits heute Untersuchungen, deren Ergebnisse später Teil der Auslobungsunterlagen sein werden.

Bevor die weitere Wettbewerbsvorbereitung in die konkrete Phase der Erarbeitung der Wettbewerbsunterlagen übergeht, gilt es, dass in den politischen Gremien die Standortfrage geklärt wird und damit die Festlegung auf eine Variante erfolgt. Ohne diese Festlegungen kann kein Wettbewerb ausgeschrieben werden.

Auch die Frage der Relevanz des Denkmalschutzes muss bis zur Auslobung des Wettbewerbs verbindlich geklärt sein. Zwar ist es denkbar, den Teilnehmern beispielsweise freizustellen, die planerische Einbeziehung des bestehenden Foyers zu erlauben. Es ist aber abzulehnen, den Wettbewerbsteilnehmern die Entwurfsarbeit parallel einmal mit und einmal ohne Einbeziehung des Foyers abzuverlangen. Dies wäre nicht zielführend, da dann schon in der Auslobung die unterschiedlichen Konsequenzen (z. B. im Hinblick auf Stadtraum, Platzgestaltung, Öffnung etc.) aufgezeigt werden müssten, um zu halbwegs vergleichbaren Ergebnissen zu kommen. Die Planungsaufgaben wären so unterschiedlich, dass auch seitens des Auslobenden unterschiedliche Raumprogramme und Entwurfsvorgaben gemacht werden müssten. Zudem wäre es auch ein Handling-Problem, da sich die Anzahl der zu begutachtenden Entwürfe verdoppeln würde. Daher ist dringend zu empfehlen, vor Auslobung des Wettbewerbs eine klare Entscheidung zu treffen.

In Vorbereitung des Wettbewerbs sind zudem nun noch weitere Betrachtungen zu vertiefen. Für effiziente Lager- und Transportsysteme können mittels eines Logistikplaners die Grundlagen bereits vorab definiert/umrissen werden.



#### 4.4 Aufgaben/Organisation Stabsstelle

Bislang hat die Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ in Erfüllung des Auftrages, den die Stadtverordnetenversammlung mit Beschluss § 2619 vom 26.04.2018 erteilt hat<sup>3</sup>, die seit der Studie von 2017 vorliegenden Untersuchungsergebnisse überprüft. Die damaligen Annahmen zum Raumprogramm und daraus resultierend zum Flächenbedarf wurden modifiziert. Die möglichen Projektkosten wurden neu berechnet, bekannte und neue für die Spielstätten geeignete Standorte identifiziert und ihre Bebaubarkeit festgestellt. Die sich im Laufe der Bearbeitung ergebenden Erweiterungen des Untersuchungsauftrags durch notwendige Ausgliederungen von Nutzungen, neue Standortvorschläge, geänderte Vorgaben zu standortnahen Nutzungsbereichen oder Unterschutzstellung durch den Denkmalschutz wurden ebenso berücksichtigt wie zusätzliche Untersuchungen zur Standortverträglichkeit der einzelnen Varianten.

Der nun vorliegende Bericht fasst die gewonnenen Ergebnisse zusammen und eine Standortentscheidung kann nun getroffen werden. Im Falle einer Entscheidung für eine Variante mit nicht-städtischen Grundstücken ist zu berücksichtigen, dass diesbezügliche Verhandlungen komplex sind, nicht zwangsläufig zum Erfolg führen und die Stadt daher auf eigene Grundstücke zurückgreifen können muss.

Unabhängig davon, welches Grundstück letztlich gewählt und welche Variante ausgeführt wird, ist es erforderlich, dass das weitere Verfahren professionell und kontinuierlich betreut wird. Daher wurde das Fortbestehen der Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ um mindestens 3 Jahre garantiert. So können die präzisen

Voraussetzungen für die Nutzung fremder oder eigener Grundstücke geschaffen und der anstehende Wettbewerb vorbereitet und ausgelobt werden.

Sollte die Stadt als Investor auftreten und das Projekt in eigener Regie und auf eigene Rechnung durchführen, ist eine städtische GmbH zur Umsetzung sehr gut geeignet. Sie wird durch einen mit hochrangigen Entscheidungsträgern besetzten Aufsichtsrat kontrolliert, somit kann die Stadt gut informiert, direkt und zeitnah Einfluss auf das Planungs- und Baugeschehen nehmen. Kosten- und Terminrisiken verbleiben aber bei der Stadt.

Dies wäre bei einem Mietmodell, bei dem die Stadt in ein fertiges, nach ihren Vorstellungen konkret entwickeltes Objekt als Mieter einzieht, nicht der Fall: Kosten- und Terminrisiko verbleiben beim Vermieter. Umso wichtiger ist es daher, dass ein fachkompetentes, bestens informiertes städtisches Team die Voraussetzungen schafft, dass die Stadt genau das Produkt bekommt, das sie für eine langfristig gute und nachhaltige Perspektive für die Städtischen Bühnen benötigt. Zur Sicherung dieser Anforderungen ist es zwingend erforderlich, dass auch während der Bauphase bis zur Übergabe sichergestellt ist, dass die vereinbarten Vorgaben seitens des Investors exakt, wie vorgegeben und vereinbart, umgesetzt werden. Um Risiken zu minimieren, muss ein qualifizierter Bauherrnvertreter bzw. ein qualifiziertes Team jederzeit in der Lage sein, auf die unvermeidlichen Leistungsänderungen reagieren zu können, um den Erfolg der Maßnahme insgesamt zu sichern. Gerade dafür ist eine mit intimen Kennern des Projekts besetzte Stabsstelle bestens geeignet.

Da davon ausgegangen werden kann, dass ein derartig komplexes und großes Projekt während der gesamten Realisierung bis zur Übergabe von

einem eigens dafür abgestellten Team geführt und betreut werden muss, stellt sich die Frage, wie ein solches Team aufgestellt sein sollte. Bei einfacheren und kleineren Projekten könnte dafür auch ein externer Projektsteuerer denkbar sein. Dies ist hier nicht angeraten, denn auch dieser müsste ständig überwacht werden. Eine Entscheidungskompetenz könnte ihm nicht zugestanden werden. Problematisch ist zudem die Personalausstattung, häufiger Personalwechsel und fehlende Zugriffsmöglichkeiten auf das externe Personal sind die Regel und als zusätzliches Risiko schädlich für den Projektverlauf. Aus Erfahrung kann gesagt werden, dass er zudem viel teurer als ein stadteigenes Team wäre.

Aufbauend auf das eingearbeitete, gute Personal lässt sich dagegen eine Projektsteuerung einsetzen, die zudem noch bei den städtischen Stellen gut eingeführt wäre und Vertrauen genießt. Diese würde eine Kernmannschaft beinhalten, die aufgrund eigener Kompetenz in der Lage ist, alle Beteiligten zu koordinieren und zu steuern. Das hat die Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ in den letzten Jahren bewiesen.

Eine sachgerechte Personalverstärkung ist allerdings bei einem solch großen Projekt geboten. Hierüber sollte beizeiten konkret auch im Hinblick auf die handelnden Personen gesprochen werden.

#### 4.5 Projektdauer

Das Bestandsgebäude der Städtischen Bühnen befindet sich bereits seit einigen Jahren in einem kritischen baulichen Zustand. Damit einher geht die latente Gefahr massiver Betriebsstörungen. Bereits heute sind umfassende Maßnahmen zur Sicherstellung des Bühnenbetriebs dringend erforderlich.

Eine gültige Aussage über konkrete Planungsschritte hängt von den Grundsatzentscheidungen insbesondere zum Standort ab, die in der aktuellen Projektphase abschließend geprüft und gefällt

werden. Insgesamt ist mit einer Projektlaufzeit von etwa 10–12 Jahren zu rechnen. Die reine Bauzeit (inkl. Abbruch etc.) schätzt die Stabsstelle auf etwa 6–8 Jahre (siehe hierzu Kapitel 3.1.4 Termine). Die notwendigen Interim-Maßnahmen sind entsprechend für diese Zeit einzurichten und vorzuhalten.

<sup>3</sup> § 2619 = Beschluss zum gemeinsamen Antrag von CDU, SPD und GRÜNEN vom 16.03.2018, NR 539. Der Prüfauftrag der Stadtverordnetenversammlung richtet sich an den Magistrat. Zur Bearbeitung wurde mit Organisationsverfügung des Oberbürgermeisters vom 27.09.2018 mit Wirkung zum 01.10.2018 die Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“ eingerichtet und diese unmittelbar der Kulturdezernentin unterstellt.

# APPENDIX



**Projektbeteiligte am vorliegenden Bericht**

Stadt Frankfurt am Main  
Dezernat Kultur und Wissenschaft

Stabsstelle „Zukunft der Städtischen  
Bühnen“, Frankfurt am Main

- Michael Guntersdorf, Leitung
- Petra Berg, stellvertretende Leitung
- Sabine Alt
- Thomas Amend
- Dr. Mathias Hölzinger
- Andrea Jürges
- Max Schubert
- Wulfila Walter

Städtische Bühnen Frankfurt am Main  
(SBF), Frankfurt am Main

B+G Ingenieure, Bollinger und Grohmann  
GmbH, Frankfurt am Main

Büro für Bauarchäologie, Bauforschung  
und Denkmalpflege; Univ.-Prof. Dr.-Ing.  
Johannes Cramer, Berlin

ee concept GmbH, Darmstadt

gmp Architekten – von Gerkan, Marg  
und Partner, Hamburg

Helen Scheithauer, Neubiberg

INKEK GmbH, Lohfelden

Kunkel Consulting International GmbH,  
Bürstadt

M.O.O.CON GmbH, Frankfurt am Main

PFP Planungs GmbH, Hamburg

Team für Technik GmbH, Ingenieure für  
Energie- und Versorgungstechnik, Karlsruhe

theapro GmbH, München

ZIV – Zentrum für integrierte  
Verkehrssysteme GmbH, Darmstadt

**Abbildungen und Fotografien**

- Uwe Dettmar
- Niko Dumkow / Institut für Stadtgeschichte  
Frankfurt am Main
- Geografisches Informationssystem der Stadt  
Frankfurt am Main
- gmp Architekten –  
von Gerkan, Marg und Partner
- INKEK GmbH
- Kunkel Consulting International GmbH
- Robert Metsch
- M.O.O.CON GmbH
- PFP Planungs GmbH
- Salome Roessler
- Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“

**Impressum****Herausgeber**

Stadt Frankfurt am Main – Der Magistrat  
Dezernat Kultur und Wissenschaft  
Brückenstraße 3  
60594 Frankfurt am Main

**V. i. S. d. P.**

Dr. Ina Hartwig

**Verantwortlich für die Inhalte**

Stabsstelle „Zukunft der Städtischen Bühnen“,  
Frankfurt am Main

**Konzept und Gestaltung**

Nordisk Büro Plus GmbH, Frankfurt am Main

**Lektorat**

msg medien-service-gmbh, Frankfurt am Main

**Druck**

Druck- und Verlagshaus Zarbock GmbH & Co. KG,  
Frankfurt am Main

**Auflage**

1. Auflage (Offsetdruck) 2021

**Auflagenhöhe**

500 (2021)

