

**FREUDE.
JOY.
JOIE.
BONN.**

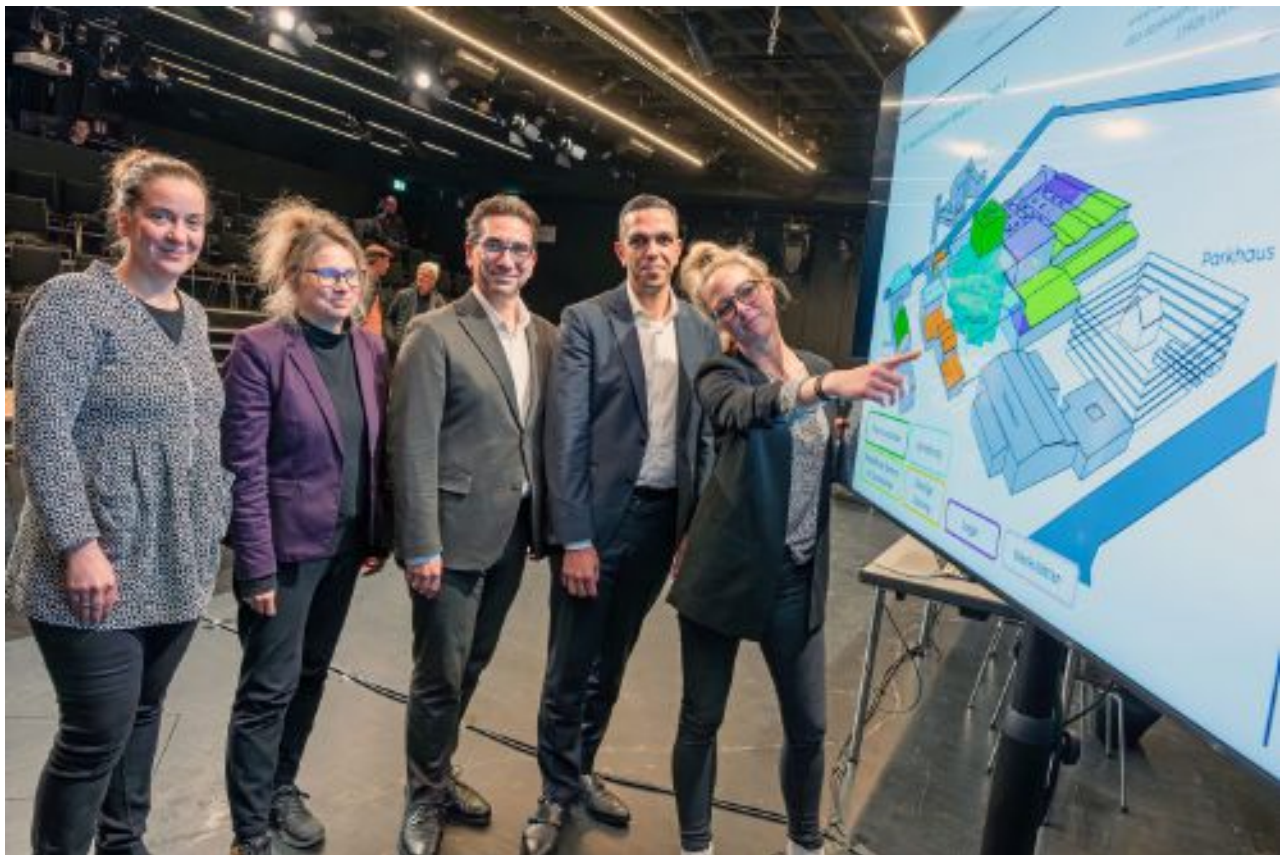
Zukunft der Bonner Bühnen: Verwaltung stellt Varianten vor

10.03.2026

Bei einem Pressegespräch am Dienstag, 10. März 2026, haben Oberbürgermeister Guido Déus, Kulturdezernentin Dr. Birgit Schneider-Bönninger und Projektleiterin Constanze Falke fünf Varianten für den Umgang mit den sanierungsbedürftigen Liegenschaften des Theaters Bonn vorgestellt.

Diese werden dem Stadtrat für seine Sitzung im Mai 2026 zur Entscheidung vorgeschlagen. Mit dabei waren auch Rachid Jaghou, Betriebsleiter des Städtischen Gebäudemanagements, und Olga Keil von der Firma „dasbauprojekt“, die Teil der Arbeitsgemeinschaft ist, die das Projekt mitbetreut.





Die Stadt Bonn hat die fünf möglichen Varianten zur Zukunft der Bonner Bühnen vorgestellt. V.l.: Olga Keil von "dasbauprojekt", Kulturdezernentin Dr. Birgit Schneider-Bönninger, OB Guido Déus, Rachid Jaghou (Betriebsleiter SGB) und Projektleiterin Constanze Falke.

In Zusammenarbeit mit einer Arbeitsgemeinschaft (ARGE) bestehend aus „Drees & Sommer“ und „dasbauprojekt“ hat die Stabsstelle „Zukunft Bonner Bühnen“ in den vergangenen Monaten verschiedene Varianten erarbeitet. Grundlage waren unterschiedliche Untersuchungen der baulichen Zustände der Theaterliegenschaften. Dabei wurde festgestellt, dass die Sanierung des Opernhauses mit extremen finanziellen Risiken behaftet und entgegen früheren Annahmen nicht im laufenden Betrieb möglich ist. Nach vielen Jahren der Voruntersuchungen steht fest, dass der Spielbetrieb des Opernhauses in Bonn sowie des Schauspielhauses in Bad Godesberg aufgrund der zahlreichen Mängel und des Sanierungsstaus nur noch circa fünf Jahre lang möglich ist – vorbehaltlich, dass kein aktuell nicht kalkulierbares Ereignis eintritt,

aufgrunddessen der Betrieb noch früher eingestellt werden muss. Die Theaterwerkstätten in Beuel müssen aufgrund von Einsturzgefahr akut umgebaut werden.

Gleichzeitig wurde ermittelt, dass sowohl der Bühnen- als auch der Zuschauerbereich von Oper und Schauspielhaus sowie die Theaterverwaltung Platz auf dem Gelände der Theaterwerkstätten in Beuel finden könnten. Der notwendige Abbruch des akut einsturzgefährdeten Bereichs der Theaterwerkstätten innerhalb des Areals in Beuel lässt erstmalig eine solche Herangehensweise und die damit verbundene Variantenentwicklung zu, so dass sich hier eine deutschlandweit einmalige Chance ergibt: Statt ein Interim für den Spielbetrieb zu bauen, wäre es in Bonn möglich, die bisherigen Spielstätten als „ihr eigenes Interim“ zu nutzen, während in Beuel parallel neue Bühnen entstehen.

Das sind die fünf möglichen Varianten

Entwickelt wurden fünf Lösungswege, bei denen sich die Kosten deutlich unterscheiden:

- Variante A: Sanierung der bisherigen Standorte inklusive Interimsbau (665 Millionen Euro)
- Variante B: Neubau der Oper an selber Stelle inklusive Interimsbau, Sanierung Schauspielhaus (734 Millionen Euro)
- Variante C: Neubau der Oper an selber Stelle in Modulbauweise inklusive Interimsbau, Sanierung Schauspielhaus (464 Millionen Euro)
- Variante D: Neubau der Oper in Modulbauweise in Beuel, Sanierung Schauspielhaus (445 Millionen Euro)

- Variante E: Neubau von Oper und Schauspiel in Modulbauweise in Beuel (426 Millionen Euro)

In allen Varianten müssen die Theaterwerkstätten umgebaut werden. Alle Bruttosummen enthalten eine jährliche Baukostensteigerung sowie einen Risikozuschlag von 24 Prozent.

Verwaltung favorisiert Variante E

Aus Sicht der Verwaltung ergeben sich aus der Konzentration an einem Standort in Beuel mit dieser aus baulicher Sicht kostengünstigsten Variante die meisten Synergien und Einsparpotenziale.



Visualisierung der Variante E am Standort Beuel.

Für Oberbürgermeister Guido Déus zeigt die aktuell bereits stattfindende Diskussion, wie sehr die Bonnerinnen und Bonner an ihrem Theater hängen: „Wir stehen vor einer grundlegenden Zukunftsentscheidung – und erstmals können wir dafür belastbare, durchgearbeitete Varianten vorlegen. Die Konzentration der Bühnen in Beuel verbindet finanzielle Vernunft mit einer echten Perspektive für ein modernes, leistungsfähiges Theater. Sie reduziert Risiken, schafft langfristige Planungssicherheit und eröffnet die Chance, ein kulturelles Angebot zu gestalten, das unserer Rolle als internationale Bundesstadt gerecht wird.“

Aus Sicht der Verwaltung, so OB Déus weiter, sei es die richtige Entscheidung, auf eine kostenträchtige und sehr riskante Sanierung der Bestandsgebäude zu verzichten. Mit dem angedachten, innovativen Konzept würden das Theater Bonn und das Bonner Kulturleben zukunftsfit und nachhaltig aufgestellt. „Für

die internationale Bundesstadt Bonn ist ein attraktives und vielfältiges Kulturangebot ein wichtiger Standortfaktor. Dabei wird selbst die Umsetzung der finanziell 'günstigsten' Variante ein unter den derzeitigen Haushaltsbedingungen schwer zu stemmendes Projekt, welches die Stadtgesellschaft nur überzeugen wird, wenn hiermit auch zeitgleich eine erkennbare und deutliche Aufwertung der aufgegebenen Standorte mitgedacht wird“, so OB Déus. Sollte der Rat sich für die von der Verwaltung bevorzugten Variante entscheiden, sei es Aufgabe der Verwaltung, die vielversprechenden Ideen für das Schauspielhaus in Bad Godesberg und eine potenzielle Neunutzung des attraktiven Standortes am Bonner Rheinufer fortzuentwickeln. Wichtig sei dabei, die Bürgerinnen und Bürger einzubeziehen.

Bei einer Entscheidung für die Variante E könnten in Beuel in einer kostengünstigen, aber langlebigen Modulbauweise neue Spielstätten errichtet werden, wobei die denkmalgeschützten Fassaden der Theaterwerkstätten für die architektonische Qualität der Gesamtanlage sorgen würden. Der Vorschlag fügt sich damit in die Überlegungen des „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) östlich des Beueler Bahnhofs“ von 2021 ein, das ein „Kultur-Cluster“ in und um das Gelände der Theaterwerkstätten sowie die Stärkung des Kulturquartiers vorsieht. Während der Entwicklung des Standortes Beuel würden die bestehenden Bauten von Oper und Schauspiel jeweils als ihr „eigenes Interim“ weiterbetrieben. Diese Übergangsphase von voraussichtlich fünf Jahren kann in einem weiteren Schritt genutzt werden, um Optionen für die Nachnutzungen der Gebäude und Grundstücke in Bad Godesberg und Bonn zu prüfen und in einem ergebnisoffenen Prozess mit Bürger*innenbeteiligung zu entwickeln.

Schon jetzt zeichnet sich ab, dass bei der Variante E pro Jahr Kosteinsparungen bei Investitionen, Objektmanagement-, Betriebs-, Logistik- und Instandhaltungskosten sowie theaterinterne Optimierungen von bis zu 5,6 Millionen Euro möglich sind.

Kulturdezernentin Dr. Birgit Schneider-Bönninger sieht in der Beueler Lösung den Startpunkt für eine innovative, vernetzte Theaterlandschaft und damit für ein neues Kapitel in der Bonner Theatergeschichte: „Die Entscheidung für Beuel treffen wir nicht leichtfertig. Die Konzentration der drei Theaterstandorte eröffnet die Chance, die Bonner Bühnen innovativ, kreativ und vernetzt weiterzuentwickeln. Mit der Idee, Oper und Schauspiel als ihr eigenes Interim zu nutzen, kann sich das Theater auf das Wesentliche konzentrieren: die Kunst auf der Bühne und die Entwicklung einer starken Zukunftsvision.“

Constanze Falke, Leiterin der Stabsstelle „Zukunft Bonner Bühnen“, ergänzt: „In Beuel würden wir den Bühnen langfristig eine Heimat geben und gleichzeitig durch die Zusammenführung an einem Ort deutlich bei den laufenden Kosten sparen. Die notwendigen Einsparungen erfolgen so über den Bau und die Logistik, aber nicht zu Lasten des Personals oder der Kunst. Die „Häuser“ für das Theater dürfen keine Belastung für das darstellen, was die Inhalte ausmacht – hier muss die bauliche Komponente eine Brücke schlagen, denn ohne Nutzer bleibt Architektur ohne Leben.“

Was geschieht mit den Bestandimmobilien?

Das Schauspielhaus in Bad Godesberg steht unter Denkmalschutz und müsste in jedem Fall saniert werden. Bei einem Auszug des Theaters entfielen die kostspieligen Maßnahmen aus dem Bereich Technik, insbesondere der für einen Schauspielbetrieb aufwendigen Bühnentechnik. Im „Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) Bad Godesberg“ sind wichtige Ziele zur Attraktivierung und Belebung der Innenstadt formuliert. In diesem Sinne könnte das Gebäude eine kulturell-gesellschaftliche Neunutzung erfahren und es bietet ein hohes Potenzial für einen kreativen und integrativen Prozess – verbunden mit der Chance, das denkmalgeschützte Gebäude sowohl in reduziertem Umfang instandzusetzen als auch zugleich auf eine neue Nutzung nachhaltig zu optimieren.

Für die Nachnutzung des dann freiwerdenden Grundstücks der Oper unmittelbar am Rheinufer eröffnet sich für Bonn die Perspektive an dieser Stelle sowohl eine Öffnung zum Rheinufer als auch eine neue hochwertige städtebauliche Komponente zu entwickeln. Klar ist: Es wird hier kein Investorenprojekt geben, sondern die Stadt sieht sich in der Verantwortung, auf diesem für Bonns Außenwirkung so bedeutenden Standort eine Nutzung im Sinne der Bürgerschaft und als wichtige Komponente für eine integrative Stadtentwicklung zu initiieren. Sowohl für die Nachnutzung in Bad Godesberg als auch für die Neuentwicklung des Rheingrundstücks stünden bei Entscheidung für die „Beueler Lösung“ aufgrund der einkalkulierten Zeit von fünf Jahren, in denen diese beiden Standorte noch durch das Theater betrieben würden, ausreichend Zeit zur Verfügung, um diese sowohl inhaltlich als auch finanziell belastbar zu entwickeln.

Hintergrund

Der Bonner Stadtrat hat am 8. Mai 2025 die Zukunftsagenda Bonner Bühnen beschlossen, um das Theater Bonn und das Beethoven-Orchester Bonn strukturell zukunftsfähig zu machen, Lösungsvorschläge für die sanierungsbedürftigen Liegenschaften des städtischen Theaters zu erarbeiten sowie die freie Szene in Bonn zu stärken. Ziel ist es, die bestehende Vielfalt des kulturellen Angebotes zu erhalten, neue Perspektiven und Kooperationen zu entwickeln, Kosten zu senken und Lösungen für den Umgang mit den maroden Gebäuden zu finden. Eine fachübergreifende Projektgruppe mit externen Beraterinnen und Beratern koordiniert die operativen Handlungsfelder. Zur Steuerung dieses umfassenden Transformationsprozesses wurde die Stabsstelle „Zukunft Bonner Bühnen“ im Sport- und Kulturdezernat eingerichtet.

 Hier(<https://www.bonn-verwaltung.sitzung-online.de/public/vo020?VOLFDNR=2025312&refresh=false>) geht es zur gesamten Vorlage.

Federführung:
Dezernat IV

Dezernat:
Dez. IV

Zukunft Bonner Bühnen - Grundsatzbeschluss: Bauliche Zukunft der Theaterliegenschaften

Beratungsfolge

Betriebsausschuss SGB	17.03.2026	Empfehlung
Ausschuss für Planen, Bauen und Denkmalschutz	24.03.2026	Empfehlung
Kulturausschuss	26.03.2026	Empfehlung
Bezirksvertretung Bonn	21.04.2026	Anhörung
Bezirksvertretung Bad Godesberg	22.04.2026	Anhörung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Vergabe	23.04.2026	Empfehlung
Bezirksvertretung Beuel	29.04.2026	Anhörung
Rat	07.05.2026	Entscheidung

Begründung der Dringlichkeit:

Da der Termin des Betriebsausschusses SGB erst in der KW 9 auf den 17. März festgelegt wurde, die verwaltungsinterne Abstimmung aber mit dem Ziel erfolgte, die Vorlage fristgerecht für die Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Denkmalschutz am 24. März einzubringen kann der Betriebsausschuss SGB nicht mehr fristgerecht erreicht werden. Sollten die Vorberatungen nicht bis zur Ratssitzung am 7. Mai abgeschlossen sein und sich dadurch auch eine abschließende Entscheidung verzögern, ist aufgrund der dann anzunehmenden generellen Baukostensteigerungen mit höheren Kosten für die Baumaßnahmen zu rechnen.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Bundesstadt Bonn beschließt über die weiterzuverfolgende bauliche Variante "_____".

Auf dieser Grundlage wird die Verwaltung darüber hinaus beauftragt, in einem weiteren Schritt einen entsprechenden Vorschlag für eine Struktur- und Organisationsanpassung vorzulegen.

Begründung

1. Hintergrund

Der Bonner Stadtrat hat am 08.05.2025 die „Zukunftsagenda Bonner Bühnen“ beschlossen, um mit einem gemeinsamen Ziel zu starten: Den Menschen in Bonn im Bereich der Darstellenden Kunst und der Musik ein dem Anspruch Bonns als Geburtsstadt Beethovens, als Universitäts- und Wissenschaftsstadt, als Demokratiestadt, internationale Stadt und UN-Standort, angemessenes kulturelles Angebot bereitzustellen und damit die Attraktivität Bonns nachhaltig zu sichern. Ziel des Transformationsprozesses ist es, bestehende kulturelle Vielfalt zu erhalten, neue Perspektiven und Kooperationen zu realisieren, Kosten zu senken und Lösungen für den Umgang mit den maroden Gebäuden zu finden.

Zur Steuerung des Gesamtprozesses wurde die Stabsstelle „Zukunft Bonner Bühnen“ (ST-ZBB) im Sport- und Kulturdezernat eingerichtet, deren Leitung zum 01.07.2025 besetzt wurde. Die Einrichtung der Stabsstelle fußt auf den Beschluss vom 09.06.2022 zur Koordinierung der ersten Schritte für eine Sanierung der Liegenschaften des Theater Bonn (DS-Nr. [221062](#)) und wurde mit Beschluss vom 08.05.2025 (DS-Nr. [252731](#)) um die Initiierung des Transformationsprozesses inhaltlich erweitert.

Mit der baulichen Richtungsentscheidung geht es jetzt darum, langfristig stabile und zukunftsfähige Bedingungen für das Theater als Arbeitgeber, Ausbildungsbetrieb und zentralem Akteur von Kultur, kultureller Bildung, Vermittlung und Teilhabe in Bonn zu schaffen. Das Theater Bonn weist als Kulturbetrieb mit steigenden Besucherzahlen und einer überdurchschnittlichen Auslastung in der Oper eine hervorgehobene Erfolgsquote aus und steht mit seinen Formaten gemeinsam mit dem Beethoven-Orchester für Tradition, Exzellenz und Breitenkultur. Daher ist es auch eine der zentralen Vorgaben der Zukunftsagenda, die Mehrspartigkeit des Theaters zu erhalten. Die Zusammenarbeit zwischen Oper und Orchester bildet das Rückgrat des Hauses. Oper, Orchester und Schauspiel sind zentraler Bestandteil der Bonner Identität und tragen maßgeblich zur Lebensqualität in der Stadt bei.

Gemäß Beschluss soll zum Ende des 1. Quartal / Anfang 2. Quartal 2026 ein Grundsatzbeschluss zur künftigen Kulturinfrastruktur gefasst werden. Die entsprechenden Grundlagen für diesen – zunächst in Bezug auf den Umfang der notwendigen baulichen Maßnahmen und Varianten als Basis für die sich daraus erst ergebenden organisatorisch inhaltlichen Strukturen – wurden durch die Stabsstelle „Zukunft Bonner Bühnen“ erarbeitet, ausgewertet, zusammengeführt und werden in dieser Vorlage zur Entscheidung vorgelegt.

2. Grundlagen und aktualisierte Erkenntnisse zu den Liegenschaften

Sowohl die baulichen als auch die strukturellen Untersuchungen erfolgten zielgerichtet mit Unterstützung externer Fachberater. Unter der Federführung von ST-ZBB und einer Arbeitsgemeinschaft (ARGE) bestehend aus „Drees & Sommer“ und „dasbauprojekt“ erfolgte die Entwicklung der baulichen Varianten.

Die Evaluation von möglichen alternativen Betriebsmodellen, insbesondere unter Hinzuziehung der Beethovenhalle und der daraus resultierenden

Einflüsse auf Abläufe, Strukturen und Inhalte anderer Institutionen, wird begleitend fortgesetzt und nach Entscheidung für eine bauliche Variante finalisiert. Die Grundlage für alle Untersuchungen bilden die gemäß [Anlage 1](#) des Beschlusses vom 08.05.2025 definierten „Zielbild und Prämissen für die Zukunft der Bonner Bühnen, des Beethoven Orchester Bonn und der Internationaler Beethovenfest Bonn“, die eine mittel- und langfristige Senkung des Zuschussbedarfs für die Institutionen innerhalb des städtischen Haushalts vorgeben.

Die zu den Liegenschaften vorliegenden Bestandserfassungen/-analysen seit 2017 (ARGE, Anlagen 03, 04, 05) wurden gesichtet, fachlich analysiert und hinsichtlich der Sanierungsfähigkeit und Sanierungswürdigkeit im Weiteren bewertet. Im Fokus standen dabei insbesondere die Unterlagen aus 2024 und 2025, sowie die im Rahmen des Prozesses zusätzlich generierten erweiterten Bestandserfassungen (ARGE, Anlagen 06).

Bereits die früheren Bestandserfassungen belegten, dass alle drei Liegenschaften des Theaters (Opernhaus, Schauspielhaus, Theaterwerkstätten) erhebliche strukturelle, technische und sicherheitstechnische Mängel aufweisen. Darüber hinaus müssen durch die Verifizierung und ergänzende Bestandserfassungen nun folgende zusätzliche Feststellungen getroffen werden:

Opernhaus:

Einzelreparaturen oder Sanierungsmaßnahmen im laufenden Betrieb reichen nicht aus, um die strukturellen Instandhaltungsdefizite langfristig und nachhaltig zu korrigieren. Bei der notwendigen Sanierungstiefe ist ein Weiterbetrieb – entgegen vorheriger Einschätzungen – nicht möglich. Auch eine abschnittsweise Sanierung ist aufgrund der flächigen Sanierungsnotwendigkeit nicht realistisch. (ARGE-Bericht, Seite 9-13)

Schauspielhaus:

Aufgrund der Größe und Struktur/Aufteilung der Fläche besteht, unter der Voraussetzung einer vollumfänglichen Planung, die Chance mit überschaubaren Spielzeitunterbrechungen (mindestens ein Jahr) ganzheitliche Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. (ARGE-Bericht, Seite 13-15)

Theaterwerkstätten:

Der Betrieb der Werkstätten und Prohebühnen in ihrer heutigen Verteilung innerhalb des Gebäudekomplexes ist aufgrund baulicher Mängel akut gefährdet. Insgesamt weist das gesamte Areal seit Jahren einen hohen Sanierungsbedarf auf. Von absoluter Dringlichkeit ist der Umgang mit bzw. der notwendige Abbruch des seit 2023 wegen Einsturzgefahr gesperrten Mittelbereichs der Anlage, des sogenannten „Holzlagers“ (ehem. Spinnereisaal) (Siehe hierzu: Sitzung des Kulturausschusses vom 23.11.2023). Diese Gesamtsituation ist für einen

kontinuierlichen Spielbetrieb nicht tragbar und erfordert sofortige Investitionsentscheidungen. Faktisch sind zudem durch den großen Leerstand die Potentiale der Liegenschaft nicht genutzt. (ARGE-Bericht, Seite 16-18)

3. Varianten für die Zukunft / Grundlage der Kostenermittlung

(ARGE, S. 43-48, S. 66-68):

- Die erstellte Kostenermittlung ist eine Kosteneinschätzung in der Zielfindungsphase (BGB § 650p). Die Ermittlung der Baukosten erfolgte über eine detaillierte Kennwertbetrachtung auf Basis der abgestimmten Flächenaufstellung unter Berücksichtigung kostenrelevanter Funktionsbereiche, jedoch ohne vorliegende Planung oder Entwürfe. Zzgl. wurden Baunebenkosten, Rückstellungen für Unvorhergesehenes und Baupreissteigerungen berücksichtigt.
- Baukosten - Ermittlung KG200-500 (KG100 und KG600 nicht enthalten): Auf Grundlage der vorgegebenen Flächenansätze für die einzelnen Nutzungsbereiche wurden die Nutzungsflächen (NUF nach DIN 277) unter Berücksichtigung ihrer funktionalen Besonderheiten auf Grund von Erfahrungswerten in BGF-Flächen (Bruttogrundfläche, Summe aller Grundflächen eines Bauwerks über alle Geschosse) umgerechnet. Die BGF-Flächen wurden sodann je Kostengruppe und wenn möglich je Grobelemente (z.B. Rohbau, Fassade, Dach) mit spezifischen Kennwerten bewertet. Die Kostenkennwerte je m² BGF wurden von Vergleichsprojekten und Erfahrungswerten im Abgleich mit dem Baukostenindex herangezogen.
- Baunebenkosten-Ermittlung KG700: Unter der Annahme einer Abwicklung mit alternativen Abwicklungsmodellen z.B. Generalplaner und Generalunternehmen wurden die Baunebenkosten in Höhe von ca. 40 % auf die Kosten der KG200-KG500 berücksichtigt. (25% Planung, 15 % GU-Zuschlag)
- Sicherheit/Rückstellungen: Als Sicherheit/Rückstellung für Unvorhergesehenes wurden prozentual 10% der Gesamtkosten (KG200-KG700) aufaddiert. Nach Abstimmung mit dem Städtischen Gebäudemanagement wurde im Rahmen der finalen Kostenaufstellungen eine erneute Risikobetrachtung, fußend auf den Vorgaben des SGB, erstellt, die einen weiteren Risikozuschlag von 14 % addiert, so dass eine gemäß gesamtstädtische Strategie angepasste Rückstellung für Unvorhergesehenes in Höhe von 24 % in den Gesamtkosten berücksichtigt wurde.
- Baupreissteigerung: Die Kostenangaben wurden auf der Preisbasis 1. Quartal 2025 gebildet. Die Kostenansätze gehen von aktuellen

Wettbewerbspreisen aus. Für die zukünftige Baupreissteigerung erfolgte eine Orientierung an einem Drees&Sommer-internen Baupreisspiegel, welcher die Werte aus dem Statistischen Bundesamt, Materialpreisindizes, Marktanalyse Tender24 und dem aktuellen Geschehen aus Politik und Markt berücksichtigt. Die Werte stellen eine unverbindliche Prognose dar, versuchen aber bestmöglich eine seriöse Einschätzung zu geben.

- Jede Variante wurde auf den Ausführungsschwerpunkt (z.B. 2029) mit dem abgeschätzten Baupreissteigerungsindex beaufschlagt.

Die Kostenaufstellung erfolgte zunächst auf Netto-Basis. Da auf Grundlage des aktuellen Stands und der noch zu entwickelnden strukturell-organisatorischen Anpassungen, welche auch eine Anpassung des Betriebsmodells einzelner Institutionen nicht ausschließen, eine steuerliche Prüfung der Möglichkeiten eines Vorsteuerabzugs für den bereits bestehenden gemeinnützigen Betrieb gewerblicher Art (BgA) nicht vorgenommen wurde, erfolgt die hier aufgeführte Gesamtaufstellung der Kosten brutto, also inkl. 19 % Umsatzsteuer. Aufgrund der komplexen Sach- und Rechtslage wird die sich somit nach der Beschlussfassung anschließende steuerliche Prüfung ebenso wie die hierzu erforderliche verbindliche Abstimmung mit der Finanzverwaltung einen längeren Zeitraum beanspruchen. Inwieweit sodann für die Vorzugsvariante dem Grunde nach und in welchem Umfang eine Vorsteuerabzugsberechtigung besteht, ist zum jetzigen Stand offen. Bis zu dieser abschließenden Klärung ist eine Umsetzung der betreffenden Sachverhalte nicht möglich, was entsprechende Auswirkungen auf den Projektzeitplan nach sich ziehen wird. Darüber hinaus sind neben den umsatzsteuerlichen Fragestellungen auch gemeinnützigkeitsrechtliche Aspekte sowie der Umgang mit einer möglichen Aufdeckung stiller Reserven steuerlich zu bewerten. Beide Themenfelder können zu zusätzlichen finanziellen Belastungen führen.

4. Varianten für die Zukunft / Zukunftsagenda

Genese und Grundlagen der Varianten siehe ARGE, Kapitel 4 (Seite 30-72).

Durch die Entscheidung für eine Verknüpfung der baulichen Zukunft mit einer gesamtheitlichen Zukunftsagenda, die auch die betrieblichen Strukturen und mögliche Synergien ins Auge fasst, soll ermöglicht werden einerseits alle beschriebenen baulichen Zwangspunkte aufzulösen, das hohe künstlerische Niveau und die bestehende Vielfalt zu erhalten und zugleich einen maximalen Beitrag zur notwendigen Konsolidierung des städtischen Haushalts zu leisten.

Die hierfür notwendigen Kriterien sind:

- **Kulturelle Kontinuität:** Der Spielbetrieb wird nach Möglichkeit nicht oder nur minimal unterbrochen. Publikum, Künstler und Mitarbeitende haben eine akzeptable Übergangsphase, in der letztere ihre Arbeit fortsetzen können. Zugleich kann langfristig eine Schließung von Sparten bzw. eine Reduzierung des künstlerischen Angebots bestmöglich ausgeschlossen werden.
- **Technische Zukunftsfähigkeit:** Die neue/sanierte Infrastruktur genügt modernen Ansprüchen – Brandschutz nach aktuellen Normen, Barrierefreiheit, Energieeffizienz, Bühnentechnik auf State-of-Art-Niveau.
- **Betriebliche Effizienz:** Die baulichen Entscheidungen tragen zu Betriebskostensenkungen bei. Der Grundsatzbeschluss verpflichtet zu mindestens 5 Mio. € Einsparungen pro Jahr ab 2028 (Haushaltskonsolidierungsnotwendigkeit). Die Architektur muss dies ermöglichen (statt es zu verhindern).
- **Nachhaltige Finanzierbarkeit:** Investitionen können mit städtischen Mitteln, Fördermitteln und wenn möglich mit privaten/Nachnutzungs-Erlösen finanziert werden.

Der Prozess „Zukunft Bonner Bühnen“ ist als ergebnisoffener, kollaborativer Prozess konzipiert. Die Einrichtung einer interdisziplinären Projektgruppe unter Mitwirkung des Theaters, des Beethoven Orchesters, der Internationalen Beethovenfeste, Vertretern verschiedener städtischer Ämter, sowie Vertretern der Freien Szene und des ÜBERMORGEN-Prozesses (Förderprojekt der Kulturstiftung des Bundes), aber auch der zuständigen Personalräte, gehörte zu den ersten Schritten. Auf Arbeitsebene begleiten seit Mitte letzten Jahres eine AG STRUKTUR und eine AG BAU die laufenden Prozesse und bereiten die Sitzungen der Projektgruppe vor. Externe Experten untersuchen zudem die aktuellen betrieblichen Strukturen von Theater und Orchester und identifizieren kurz-, mittel- und langfristige Handlungsoptionen. In Vorbereitung der Notwendigkeit und zur Identifikation des anstehenden Logistik- und Anforderungsumfanges der Sowieso-Maßnahmen an den Theaterwerkstätten in Beuel fand bereits eine Workshopreihe unter intensiver Beteiligung der Mitarbeitenden des Theaters statt, in der erfolgreich Lösungsansätze für die anstehenden logistischen Herausforderungen erarbeitet wurden. Diese Form der engen Zusammenarbeit mit dem Nutzer ist für die zukünftige Planungsentwicklung unabdingbar und ein wichtiger Schlüsselfaktor dahingehend auch betriebsstrukturelle Fragen sowie Fragen der engeren Vernetzung mit der Freien Szene in vergleichbaren Formaten zu bearbeiten.

5. Varianten für die Zukunft / Begrifflichkeiten

- Sowieso-Maßnahmen Theaterwerkstätten: Fester Bestandteil aller Varianten sind die unabdingbar notwendigen baulichen Maßnahmen innerhalb der Liegenschaft der Theaterwerkstätten. Diese umfassen den Abbruch des einsturzgefährdeten Bereichs und die Sanierung der alten bzw. den Einbau von neuen Prohebühnen und Werkstätten. Variantenangepasst erfolgt eine Differenzierung des Ausbausvolumens.
- Akutmaßnahmen: Maßnahmen, die für die Betriebssicherheit des Gebäudes erforderlich sind, z.B. Brandschutz, Verkehrssicherung. Maßnahmen die in den nächsten 5 Jahren für die Sicherung des Spielbetriebs erforderlich sind, z.B. Reparatur von bühnentechnischen Anlagen.
- Interim: In der Kosteneinschätzung ist ein Interims-Gebäude inkl. Baunebenkosten, aber ohne Grundstückskosten, berücksichtigt. Hierbei wurde von einer Annahme mit 6.000 m² BGF-Veranstaltungsfläche, jedoch niedrigem Ausbaustandard, reduziertem Umfang der Bühnentechnik sowie ohne weitere Funktions-/Verwaltungs- und Prohebereiche ausgegangen. Anforderungen darüber hinaus sind nicht einkalkuliert.
- Sanierung: Sanierung ist die baulich-technische Wiederherstellung oder Modernisierung eines Gebäudes, um Schäden zu beseitigen, die Bausubstanz zu erhalten und den Nutzungsstandard zu verbessern. Gebrauchstaugliche Bestandteile und technische Anlagen werden dabei bestmöglich erhalten und weiterverwendet. Die Sanierung kann mit kürzeren bis moderaten Unterbrechungszeiten erfolgen.
- Generalsanierung: Eine Generalsanierung ist eine umfassende und tiefgreifende Erneuerung eines Gebäudes. Sie geht deutlich über eine normale Sanierung hinaus und umfasst den Rückbau bis auf den Rohbauzustand. Die gesamte technische Infrastruktur wird erneuert. Bei einer Generalsanierung muss der Betrieb geschlossen werden.
- Abbruch und Neubau in Massivbauweise: Die Massivbauweise zeichnet sich dadurch aus, dass die raumabschließenden Bauteile (Wände, Decken) gleichzeitig die tragende Funktion übernehmen. Tragwerk und Raumabschluss sind identisch. Typische Materialien sind Mauerwerk, Beton und Stahlbeton.
- Abbruch und Neubau in Modulbauweise: Modulbau bezeichnet die industrielle Vorfertigung von dreidimensionalen Raumeinheiten (Modulen), die unter kontrollierten Bedingungen in Werkhallen hergestellt und anschließend auf der Baustelle montiert werden. Die Module sind statisch eigenständig und enthalten in der Regel bereits den Innenausbau sowie technische Installationen. Moderne Modulbauten haben eine ähnlich lange Lebensdauer wie Massivbauten, sind auf Grund der Vorfertigung jedoch schneller zu errichten.

Variante A: Generalsanierung Oper und Sanierung Schauspielhaus

(ARGE, S. 58+59)

Variante A sieht als unabdingbaren Baustein die Sowieso-Maßnahmen in den Theaterwerkstätten vor. Ohne diese Maßnahmen ist ein Abbruch des einsturzgefährdeten Bereichs und somit eine Gewährleistung für den gesamten Weiterbetrieb des Theaters ausgeschlossen.

In dieser Variante wird der Bau eines Interims für den Betrieb der Oper notwendig. Erst nach Fertigstellung dieses Interims kann ein Auszug aus der Oper stattfinden, welche anschließend entkernt, auf Rohbau rückgeführt und anschließend generalsaniert wird.

Für die Sanierung des Schauspielhauses ist eine Schließung von mindestens einem Jahr und somit eine temporäre Interimsbespielung einer bereits vorhandenen Bühne im Bonner Stadtgebiet eine Grundvoraussetzung.

Investitionskosten:

	Mio. €
Akutmaßnahmen Bauunterhalt (5 Jahre) für alle drei Liegenschaften bis Schließung Oper + Schauspielhaus	24
Beuel: Sowieso-Maßnahmen Theaterwerkstätten	50
Generalsanierung Oper (inkl. Interim)	292
Sanierung Schauspielhaus	52
+ Baupreissteigerung	72
+ Risikozuschlag Stadt Bonn (+14 %)	69
Summe netto	559
+ 19 % Mehrwertsteuer	106
Gesamtsumme brutto	665

Bauzeit (exkl. Planung):

Beuel: Sowieso-Maßnahmen Theaterwerkstätten	2028-2029
Generalsanierung Oper: ab Fertigstellung Interim	2029-2033
Sanierung Schauspielhaus	2029-2031
Fertigstellung (Voraussetzung: Beschluss Mitte 2026)	Mitte 2033

Strukturelles Einsparpotential:

Reduzierung von Investitionskosten, Objektmanagement-, Betriebs-, Logistik- und Instandhaltungskosten aus Entscheidung für Variante A	1,2 Mio. € netto jährlich Einsparpotential (ARGE, S. 64)
Hinweis vonseiten des Theaters: Die Beibehaltung von drei Standorten/ Spielstätten erfordert weiterhin innerbetriebliche Strukturen im derzeitigen Maße (z.B. Haustechnik, Bühnentechnik, Pforte, Abendpersonal). Die innerbetrieblichen Optimierungen werden auf einen kleineren sechsstelligen Betrag geschätzt von weniger als 500 T€.	Kleiner 500 T € jährliches Einsparpotential

Projektstruktur:

(Siehe Anlage 3 – Projektstruktur Beuel + Projektstruktur Innenstadt)

Beuel: Akutmaßnahmen Theaterwerkstätten	ST-ZBB + ext. Baumanagement
Innenstadt: Akutmaßnahmen Oper	SGB
Bad Godesberg: Akutmaßnahmen Schauspielhaus	SGB
Beuel: Sowieso-Maßnahmen (Probephöhen, Werkstätten, Abbruch Holzlager)	ST-ZBB + ext. Baumanagement
Bau Interim + Generalsanierung + Sanierung Schauspielhaus	SGB

Risiken:

- Grundsätzlich besteht das Risiko, dass der Zeitraum der Sicherung des Spielbetriebs, aktuell kalkuliert auf 5 Jahre (durch Akutmaßnahmen), durch unvorhersehbare Begebenheiten, kurzfristig verkürzt und der Spielbetrieb eingestellt werden muss.
- Variante A birgt aus dem baulichen Bereich das größte Risiko in Bezug auf Zeit und Kosten, aufgrund unerwarteter Erkenntnisse aus dem Bestand nach Rückbau der Infrastruktur (Bauen im Bestand)
- Variante A birgt als Risiko aus dem baulichen Bereich die unklare Standortfrage für einen Interimbau sowie die daraus resultierende

zeitliche Konsequenz der Realisierung des Interims.

- Variante A birgt aus dem Bereich des strukturellen Optimierungsprozesses ein Risiko für zukünftige Einsparnotwendigkeiten aus dem Bereich der Betriebskosten, da weiterhin Kosten für drei Standorte anfallen.

Variante B: Neubau Opernhaus (Massivbau) an gleicher Stelle und Sanierung Schauspielhaus

(ARGE, S. 58+59)

Variante B sieht als unabdingbaren Baustein die Sowieso-Maßnahmen in den Theaterwerkstätten vor. Ohne diese Maßnahmen ist ein Abbruch des einsturzgefährdeten Bereichs und somit eine Gewährleistung für den gesamten Weiterbetrieb des Theaters ausgeschlossen.

In dieser Variante wird der Bau eines Interims für den Betrieb der Oper notwendig. Erst nach Fertigstellung dieses Interims kann ein Auszug aus der Oper stattfinden, welche anschließend abgebrochen wird.

Der Neubau an gleicher Stelle ist als Operngebäude in Massivbauweise mit angemessenem, jedoch nicht internationalem architektonischem Anspruch kalkuliert.

Für die Sanierung des Schauspielhauses ist eine Schließung von mindestens einem Jahr und eine temporäre Interimsbespielung einer bereits vorhandenen Bühne im Bonner Stadtgebiet eine Grundvoraussetzung.

Investitionskosten:

	Mio. €
Akutmaßnahmen Bauunterhalt (5 Jahre) für alle drei Liegenschaften bis Schließung Oper + Schauspielhaus	24
Beuel: Sowieso-Maßnahmen Theaterwerkstätten	50
Neubau Oper in Massivbauweise (inkl. Interim, inkl. Abbruch)	335
Sanierung Schauspielhaus	52
+ Baupreissteigerung	80
+ Risikozuschlag Stadt Bonn (+14 %)	76
Summe netto	617
+ 19 % Mehrwertsteuer	117
Gesamtsumme brutto	734

Bauzeit (exkl. Planung):

Beuel: Sowieso-Maßnahmen Theaterwerkstätten	2028-2029
Neubau Oper in Massivbauweise (inkl. Abbruch)	2028-2032
Sanierung Schauspielhaus	2029-2031
Fertigstellung (Voraussetzung: Beschluss Mitte 2026)	Mitte 2032

Strukturelles Einsparpotential:

Reduzierung von Investitionskosten, Objektmanagement-, Betriebs-, Logistik- und Instandhaltungskosten aus Entscheidung für Variante B	1,8 Mio. € netto jährlich Einsparpotential (ARGE, S. 64)
Hinweis vonseiten des Theaters: Die Beibehaltung von drei Standorten/ Spielstätten erfordert weiterhin innerbetriebliche Strukturen im derzeitigen Maße (z.B. Haustechnik, Bühnentechnik, Pforte, Abendpersonal). Die innerbetrieblichen Optimierungen werden auf einen kleineren sechsstelligen Betrag geschätzt von weniger als 500 T€.	Kleiner 500 T € jährliches Einsparpotential

Projektstruktur:

(Siehe Anlage 3 – Projektstruktur Beuel + Projektstruktur Innenstadt)

Beuel: Akutmaßnahmen Theaterwerkstätten	ST-ZBB + ext. Baumanagement
Innenstadt: Akutmaßnahmen Oper	SGB
Bad Godesberg: Akutmaßnahmen Schauspielhaus	SGB
Beuel: Sowieso-Maßnahmen (Probep Bühnen, Werkstätten, Abbruch Holzlager)	ST-ZBB + ext. Baumanagement
Bau Interim + Abbruch Oper + Neubau Oper + Sanierung Schauspielhaus	SGB

Risiken:

- Grundsätzlich besteht das Risiko, dass der Zeitraum der Sicherung des Spielbetriebs, aktuell kalkuliert auf 5 Jahre (durch Akutmaßnahmen), durch unvorhersehbare Begebenheiten, kurzfristig verkürzt und der Spielbetrieb eingestellt werden muss.
- Variante B birgt als Risiko aus dem baulichen Bereich die unklare Standortfrage für einen Interimsbau sowie die daraus resultierende zeitliche Konsequenz der Realisierung des Interims.
- Variante B birgt als Risiko aus dem baulichen Bereich zeitliche Verzögerungen aufgrund eines möglichen Architekturwettbewerbs für den Neubau in Massivbauweise
- Variante B birgt als Risiko aus dem baulichen Bereich zeitliche Verzögerungen für die Neubebauung als Opernstandort aufgrund unerwarteter Erkenntnisse aus dem Bestand während des Rückbaus der Infrastruktur.
- Variante B birgt aus dem Bereich des strukturellen Optimierungsprozesses ein Risiko für zukünftige Einsparnotwendigkeiten aus dem Bereich der Betriebskosten, da weiterhin Kosten für drei Standorte anfallen.

Variante C: Neubau Oper (Modulbau) ab gleicher Stelle und Sanierung Schauspielhaus

(ARGE, S. 58+59)

Variante C sieht als unabdingbaren Baustein die Sowieso-Maßnahmen in den Theaterwerkstätten vor. Ohne diese Maßnahmen ist ein Abbruch des einsturzgefährdeten Bereichs und somit eine Gewährleistung für den gesamten Weiterbetrieb des Theaters ausgeschlossen.

In dieser Variante wird der Bau eines Interims für den Betrieb der Oper notwendig. Erst nach Fertigstellung dieses Interims kann ein Auszug aus der Oper stattfinden, welche anschließend abgebrochen wird.

Der Neubau an gleicher Stelle ist als Modulbauweise ohne architektonischen Anspruch vorgesehen und beinhaltet eine reduzierte Flächenkapazität ohne die Funktionen Verwaltung, Werkstätten und Probeflächen, welche eine Konzentration auf dem Gelände der Theaterwerkstätten erfahren.

Für die Sanierung des Schauspielhauses ist eine Schließung von mindestens einem Jahr und eine temporäre Interimsbespielung einer bereits vorhandenen Bühne im Bonner Stadtgebiet eine Grundvoraussetzung.

Investitionskosten:

	Mio. €
Akutmaßnahmen Bauunterhalt (5 Jahre) für alle drei Liegenschaften bis Schließung Oper + Schauspielhaus	24
Neubau Oper in Modulbauweise funktional (inkl. Interim, inkl. Abbruch)	150
Beuel: Sowieso-Maßnahmen Theaterwerkstätten + Erweiterung Verwaltung	69
Sanierung Schauspielhaus	52
+ Baupreissteigerung	47
+ Risikozuschlag Stadt Bonn (+14 %)	48
Summe netto	390
+ 19 % Mehrwertsteuer	74
Gesamtsumme brutto	464

Bauzeit (exkl. Planung):

Beuel: Sowieso-Maßnahmen + Erweiterung Theaterwerkstätten	2028-2030
Neubau Oper (Modul): ab Fertigstellung Interim	2028-2030
Sanierung Schauspielhaus	2030-2032
Fertigstellung (Voraussetzung: Beschluss Mitte 2026)	Ende 2032 (inkl. Bad Godesberg)

Strukturelles Einsparpotential:

Investitionskosten, Objektmanagement-, Betriebs-, Logistik- und Instandhaltungskosten	1,8 Mio € netto jährlich Einsparpotential (ARGE, S. 64)
Hinweis vonseiten des Theaters: Die Beibehaltung von drei Standorten/ Spielstätten erfordert weiterhin innerbetriebliche Strukturen im derzeitigen Maße (z.B. Haustechnik, Bühnentechnik, Pforte, Abendpersonal). Die innerbetrieblichen Optimierungen werden auf einen kleineren sechsstelligen Betrag geschätzt von weniger als 500 T€.	Kleiner 500 T € jährliches Einsparpotential

Projektstruktur:

(Siehe Anlage 3 – Projektstruktur Beuel + Projektstruktur Innenstadt)

Beuel: Akutmaßnahmen Theaterwerkstätten	ST-ZBB + ext. Baumanagement
Innenstadt: Akutmaßnahmen Oper	SGB
Bad Godesberg: Akutmaßnahmen Schauspielhaus	SGB
Beuel: Sowieso-Maßnahmen (Probep Bühnen, Werkstätten, Abbruch Holzlager) + Erweiterung Beuel (Verwaltung)	ST-ZBB + ext. Baumanagement
Bau Interim + Abbruch Oper + Neubau Oper (Modul) + Sanierung Schauspielhaus	SGB

Risiken:

- Grundsätzlich besteht das Risiko, dass der Zeitraum der Sicherung des Spielbetriebs, aktuell kalkuliert auf 5 Jahre (durch Akutmaßnahmen), durch unvorhersehbare Begebenheiten, kurzfristig verkürzt und der Spielbetrieb eingestellt werden muss.
- Variante C birgt als Risiko aus dem baulichen Bereich die unklare Standortfrage für einen Interimbau sowie die daraus resultierende zeitliche Konsequenz der Realisierung des Interims.
- Variante C birgt als Risiko aus dem baulichen Bereich zeitliche Verzögerungen für die Neubebauung als Opernstandort aufgrund unerwarteter Erkenntnisse aus dem Bestand während des Rückbaus der Infrastruktur
- Variante C birgt aus dem Bereich des strukturellen Optimierungsprozesses ein Risiko für zukünftige Einsparnotwendigkeiten aus dem Bereich der Betriebskosten, da weiterhin Kosten für drei Standorte anfallen.

Variante D: Neubau Oper (Modulbau) in Beuel und Sanierung Schauspielhaus

(ARGE, S. 54-57, S. 58+59, S. 69-79)

Variante D sieht als unabdingbaren Baustein die Sowieso-Maßnahmen in den Theaterwerkstätten vor. Ohne diese Maßnahmen ist ein Abbruch des einsturzgefährdeten Bereichs und somit eine Gewährleistung für den gesamten Weiterbetrieb des Theaters ausgeschlossen.

In dieser Variante wird der Standort der Oper in der Innenstadt aufgegeben und nach Beuel verlagert, während das Schauspielhaus in Bad Godesberg saniert wird.

Es erfolgt eine teilweise Zusammenführung der Theaterinfrastruktur am Standort der Theaterwerkstätten in Beuel durch den Neubau der Oper in Modulbauweise.

Diese Möglichkeit besteht erstmalig durch die Entstehung von großen Flächenkapazitäten nach dem Abbruch des einsturzgefährdeten Mittelbereichs der Liegenschaft.

Während der baulichen Entwicklung des Standortes Beuel wird die Oper für den Zeitraum von maximal 5 Jahren im Rahmen von Akutmaßnahmen für die Sicherung des Spielbetriebs als ihr „eigenes Interim“ weiterbetrieben.

Für die Sanierung des Schauspielhauses ist eine Schließung von mindestens einem Jahr und eine temporäre Interimsbespielung einer bereits vorhandenen Bühne im Bonner Stadtgebiet eine Grundvoraussetzung.

Investitionskosten:

	Mio. €
Akutmaßnahmen Bauunterhalt (5 Jahre) für alle drei Liegenschaften bis Schließung Oper + Schauspielhaus	24
Beuel: Sowieso-Maßnahmen Theaterwerkstätten	50
Beuel: Neubau Oper in Modulbauweise	146
Innenstadt: Niederlegung Opernhaus (optional)	7
Bad Godesberg: Generalsanierung Schauspielhaus	52
+ Baupreissteigerung	49
+ Risikozuschlag Stadt Bonn (+14 %)	46
Summe netto	374
+ 19 % Mehrwertsteuer	71
Gesamtsumme brutto	445

Bauzeit (exkl. Planung):

Beuel: Sowieso-Maßnahmen Theaterwerkstätten	2028-2032
Beuel: Neubau Oper (Modul) + Anbindung an Bestand	2029-2031
Bad Godesberg: Sanierung Schauspielhaus	2029-2032
Umzug in neue Spielstätte Oper	ca. 2031
Fertigstellung (Voraussetzung: Beschluss Mitte 2026)	Mitte 2032

Strukturelles Einsparpotential:

Investitionskosten, Objektmanagement-, Betriebs-, Logistik- und Instandhaltungskosten	3,0 Mio € netto jährlich Einsparpotential (ARGE, S. 64)
Hinweis vonseiten des Theaters: Die Betreuung, Bewirtschaftung und Aufrechterhaltung von zwei Standorten/ Spielstätten benötigt teilweise innerbetriebliche Doppelstrukturen (z.B. Haustechnik, Bühnentechnik, Pforte, Abendpersonal). Das Potenzial aus der innerbetrieblichen Optimierung wird auf rd. 850 T€ geschätzt.	ca. 850 T € jährlich

Projektstruktur:

(Siehe Anlage 3 – Projektstruktur Beuel + Projektstruktur Innenstadt)

Beuel: Akutmaßnahmen Theaterwerkstätten	ST-ZBB + ext. Baumanagement
Innenstadt: Akutmaßnahmen Oper	SGB
Bad Godesberg: Akutmaßnahmen Schauspielhaus	SGB
Beuel: Sowieso-Maßnahmen (Probep Bühnen, Werkstätten, Abbruch Holzlager)	ST-ZBB + ext. Baumanagement
Beuel: Oper (Modul)	ST-ZBB + ext. Baumanagement
Bad Godesberg: Generalsanierung Schauspielhaus	SGB
Innenstadt: Niederlegung Oper	SGB

Risiken:

- Grundsätzlich besteht das Risiko, dass der Zeitraum der Sicherung des Spielbetriebs, aktuell kalkuliert auf 5 Jahre (durch Akutmaßnahmen), durch unvorhersehbare Begebenheiten, kurzfristig verkürzt und der Spielbetrieb eingestellt werden muss.

- Variante D birgt als Risiko aus dem baulichen Bereich zeitliche Verzögerungen in der Nachnutzung des Grundstücks der Oper aufgrund unerwarteter Erkenntnisse aus dem Bestand während des Rückbaus der Infrastruktur
- Variante D birgt aus dem Bereich des strukturellen Optimierungsprozesses ein Risiko für zukünftige Einsparnotwendigkeiten aus dem Bereich der Betriebskosten, da weiterhin Kosten für zwei Standorte anfallen.

Variante E: Neubau Oper und Schauspielhaus (Modul) in Beuel

(ARGE, S. 54-57, S. 58+59, S. 69-79)

Mit Variante E konnte ein Ansatz entwickelt werden, welcher alle oben angegebenen durch die Zukunftsagenda beschlossenen Kriterien erfüllen kann.

Zudem fügt sich der Vorschlag in die Überlegungen des "Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) östlich des Beueler Bahnhofs" von 2021 ein, welches ein "Kultur Cluster" in und um das Gelände der Theaterwerkstätten, sowie die Stärkung des Kulturquartiers vorsieht.

Variante E sieht als unabdingbaren Baustein die Sowieso-Maßnahmen in den Theaterwerkstätten vor. Ohne diese Maßnahmen ist ein Abbruch des einsturzgefährdeten Bereichs und somit eine Gewährleistung für den gesamten Weiterbetrieb des Theaters ausgeschlossen.

In dieser Variante werden sowohl der Standort der Oper in der Innenstadt als auch die Nutzung des Schauspielhauses in Bad Godesberg aufgegeben.

Es erfolgt eine Zusammenführung aller Theaterinfrastrukturen am Standort der Theaterwerkstätten in Beuel, durch den Neubau von Oper und Schauspiel in Modulbauweise. Diese Möglichkeit besteht erstmalig durch die Entstehung von großen Flächenkapazitäten nach dem Abbruch des einsturzgefährdeten Mittelbereichs der Liegenschaft.

Während der baulichen Entwicklung des Standortes Beuel werden die bestehenden Bauten der Oper und des Schauspielhauses für den Zeitraum von ca. 5 Jahren im Rahmen von Akutmaßnahmen für die Sicherung des Spielbetriebs als ihr jeweils „eigenes Interim“ weiterbetrieben.

Investitionskosten:

	Mio. €
Akutmaßnahmen Bauunterhalt (5 Jahre) für alle drei Liegenschaften bis Schließung Oper + Schauspielhaus	24
Beuel: Sowieso-Maßnahmen Theaterwerkstätten	50

Beuel: Neubau Oper und Schauspiel in Modulbauweise	187
Innenstadt: Niederlegung Opernhaus (optional)	7
+ Baupreissteigerung	46
+ Risikozuschlag Stadt Bonn (+14 %)	44
Summe netto	358
+ 19 % Mehrwertsteuer	68
Gesamtsumme brutto	426

Bauzeit (exkl. Planung):

Beuel: Generalsanierung Theaterwerkstätten	2028-2032
Beuel: Neubau Oper und Schauspiel (Modul) + Anbindung an Bestand	2029-2031
Umzug in neue Spielstätten	ca. 2031
Fertigstellung (Voraussetzung: Beschluss Mitte 2026)	Ende 2032

Strukturelles Einsparpotential:

Investitionskosten, Objektmanagement-, Betriebs-, Logistik- und Instandhaltungskosten	4 Mio. € netto jährlich Einsparpotential (ARGE, S. 64)
Hinweis vonseiten des Theaters: Durch die Zentralisierung aller Standorte und Spielstätten ergeben sich die höchstmöglichen innerbetrieblichen Optimierungsmöglichkeiten. Die betrieblichen und personellen Strukturen können deutlich effizienter aufgestellt und eingesetzt werden (z.B. Haustechnik, Bühnentechnik, Pforte, Abendpersonal, Botendienste, Theaterkasse, Fuhrpark und Logistik etc.). Das Potenzial aus diesen innerbetrieblichen Optimierungen wird auf rd. 1,6 Mio. € geschätzt.	Rund 1,6 Mio. € jährlich

Projektstruktur:

(Siehe Anlage 3 – Projektstruktur Beuel + Projektstruktur Innenstadt)

Beuel: Akutmaßnahmen Theaterwerkstätten	ST-ZBB + ext. Baumanagement
Innenstadt: Akutmaßnahmen Oper	SGB
Bad Godesberg: Akutmaßnahmen Schauspielhaus	SGB
Beuel: Sowieso-Maßnahmen (Probebühnen, Werkstätten, Abbruch Holzlager)	ST-ZBB + ext. Baumanagement
Beuel: Oper + Schauspiel (Modul)	ST-ZBB + ext. Baumanagement
Innenstadt: Niederlegung Oper	SGB

Risiken:

- Grundsätzlich besteht das Risiko, dass der Zeitraum der Sicherung des Spielbetriebs, aktuell kalkuliert auf 5 Jahre (durch Akutmaßnahmen), durch unvorhersehbare Begebenheiten, kurzfristig verkürzt und der Spielbetrieb eingestellt werden muss.
- Variante E birgt als Risiko aus dem baulichen Bereich zeitliche Verzögerungen in der Nachnutzung des Grundstücks der Oper aufgrund unerwarteter Erkenntnisse aus dem Bestand während des Rückbaus der Infrastruktur.

Erläuterungen zur Variante E:

- a. Einschätzung der städtebaulichen, planungsrechtlichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen:

Stadtplanung

Von einer Konzentration der Theaterlandschaft Bonns in Beuel (Variante E) könnte aus Sicht der Stadtplanung ein zusätzlicher Impuls auf bestehende Einrichtungen bzw. neue Ansiedlungen ausgehen. So kann z.B. die Nutzung des Güterschuppen, des Bahnhofsgebäude oder aber auch die angrenzende Markthalle davon profitieren. Insgesamt steht die Variante im Einklang mit dem ISEK östlich Beueler Bahnhof.

Die Entscheidung für die Variante E würde eine gute Anbindung und Aufwertung vom Beueler Zentrum in den Bereich östlich Beueler Bahnhof (Siegburger Straße) notwendig machen. Die derzeitige Anbindung wird im Rahmen der S13 ausgebaut und scheint von Zeitplan mit einer möglichen Inbetriebnahme der Spielstätten, frühestens 2030/31, passend zu sein.

Mögliche Aufwertungen des Straßenraums sollten erfolgen und auch die Frage der Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Besuchenden ist frühzeitig zu klären. Auf dem Gelände selbst sind Potentiale zur Aufwertung und ggf. Entsiegelung zu prüfen. Der Umgang mit dem Denkmalschutz (Eingangsbereich und Arbeitersiedlung), ist von Anfang an zu berücksichtigen.

Bei einer Entscheidung für die Variante E und der damit verbundenen Aufgabe der Spielstätten Oper und Schauspielhaus in Bad Godesberg muss frühzeitig über die Nachnutzung dieser Standorte nachgedacht werden. Beide Standorte liegen in bedeutsamen innerstädtischen Bereichen an Schnittstellen zwischen Zentrum und hochwertigen Grünflächen/ Wasserflächen.

Der Standort der Oper hat besondere Bedeutung für die im Masterplan Innere Stadt vorgesehene Stärkung der Achse Innenstadt zum Rhein und sollte weiterhin mit öffentlichen Nutzungen „bespielt“ werden, um einen Mehrwert auch für die Neugestaltung der Rheinuferpromenade zu erwirken.

Baurecht, Denkmalschutz und B-Plan:

Am Standort im Gewerbegebiet Beuel kann die kulturelle Nutzung auch im angefragten Umfang als planungsrechtlich vertretbar angesehen werden, da Anlagen für kulturelle Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden können. Voraussetzung ist, dass im weiteren Verlauf der Planungen nachgewiesen wird, dass das Vorhaben sowohl unter verkehrlichen Gesichtspunkten (Erschließung/ruhender Verkehr/etc.) funktioniert, als auch die nachbarlichen Belange der umgebenden Wohnbebauung (nördlich und westlich des Plangebietes) nicht beeinträchtigt werden.

Da der hier zu Grunde zu legende B-Plan Nr. 8023-10, Christian-Kölbach-Straße, einen ca. 12,5 Hektar großen Geltungsbereich abdeckt und der Bereich des Vorhabens selbst circa 3,5 Hektar in Anspruch nimmt, wurde festgestellt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch eine ausreichend große Fläche der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleibt und somit die allgemeine Zweckbestimmung des Gebietes auch bei Gewährung der Ausnahme für die beabsichtigte kulturelle Nutzung gewahrt bleibt.

Daher kann – bei gesicherter Erschließung und Würdigung der nachbarlichen Interessen – das planungsrechtliche Einvernehmen grundsätzlich in Aussicht gestellt werden.

Weiterhin kann dem Vorhaben im Grundsatz auch aus denkmalrechtlichen Gesichtspunkten entsprochen werden.

Verkehrsplanung

Aus verkehrsplanerischer Sicht sind für die Ansiedlung/Umsiedlung bedeutender kultureller Einrichtungen ein Verkehrs- sowie ein Mobilitätskonzept zu erstellen, um die entstehenden Quell- und Zielverkehre an den genannten Standorten zu bewerten und daraus entsprechende Maßnahmen abzuleiten. Die groben Schätzkosten für die Konzepte betragen zusammen ca. 50.000 €.

Das Verkehrskonzept wird u.a. folgende Punkte beinhalten: Bestandsanalyse, (u.a. Vornutzungen auf dem Gelände), Bewertung der Verkehrssituation auf dem angrenzenden Erschließungsnetz (ggf. Zählungen), Leistungsfähigkeitsbetrachtung an wichtigen angrenzenden Knotenpunkten (im Bestand und Planfall) und Vorschläge für Anpassungsmaßnahmen an der Verkehrsinfrastruktur

Die möglichen baulichen Veränderungen zur Verbesserung der Erschließungsqualität sollen ggf. im Zusammenspiel mit dem Freiraumplaner für das Umfeld der Standorte entwickelt werden.

Das Mobilitätskonzept wird sich zudem mit dem ruhenden Verkehr (u.a. dem Bedarf an Pkw-Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen) sowie Mobilitätsmaßnahmen zur Reduktion des Kfz-Verkehrs beschäftigen.

Nachnutzung Operngrundstück und Schauspielhaus

Da die Spielstätten bei Variante E bis zum endgültigen Umzug nach Beuel (ca. 2031, siehe Bauzeit Variante E) als ihr „eigenes Interim“ funktionieren, besteht ausreichend Zeit, in strukturierten Prozessen Konzepte für die Nachnutzung der Liegenschaften Oper und Schauspielhaus zu entwickeln.

Für das Grundstück und das Opernhaus müsste bei Aufgabe des Standorts in einem nächsten Schritt eine Nachnutzung entwickelt werden, die dem hohen städtebaulichen Wert des Grundstücks entspricht. Eine mögliche Refinanzierung der Maßnahmen durch Nachnutzung oder Veräußerung des Standorts in der Innenstadt wurde zum jetzigen Zeitpunkt bewusst nicht betrachtet, da dies außerhalb des Projektumfangs „Zukunft Bonner Bühnen“ steht und gesamtstädtisch betrachtet werden muss.

Sollte das Schauspielhaus für das städtischen Schauspiel-Ensemble aufgegeben werden, müsste es aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes in jedem Fall saniert werden. In diesem Fall schlägt die Verwaltung einen Prozess vor, der bis zum Leerzug des Gebäudes unter Berücksichtigung der aktuellen strukturellen Herausforderungen des Stadtteils Bad Godesberg, insbesondere jedoch im Hinblick auf die ganzheitliche Zukunftsentwicklung des Stadtteils im Rahmen des ISEK (DS-Nr. [190431](#)) Ideen für eine Nachnutzung des Schauspielhauses Bad Godesberg mit den beteiligten Akteuren entwickelt. In diesem Sinne könnte das Gebäude eine kulturell-gesellschaftliche Neunutzung erfahren und es bieten sich neue Chancen und ein hohes Potenzial für einen kreativen und integrativen Prozess, für den auf Grundlage des aktuellen Terminplans (Auszug Schauspielensemble spätestens 2031) auch ausreichend Zeit zur Verfügung stünde. Ziel ist es, das Schauspielhaus in den Tag zu öffnen (24/7) und einen pulsierenden Begegnungsort im Herzen der Innenstadt zu schaffen.

Mögliche Nutzer könnten das Contra-Kreis-Theater sowie das Junge Theater sein.

Aber auch das Beethovenfest Bonn, sowie die Vermittlungsangebote von Theater Bonn, das Beethoven Orchester Bonn, Godesberger Kulturvereine und Akteure könnten hier Formate anbieten und ein lebendiges „Haus der Kulturen“ für alle Generationen und Nationen entwickeln. Ebenso haben die Volkshochschule Bonn sowie die Musikschule ein hohes Interesse, das Potential der Liegenschaft zu nutzen. Mit der Ankernutzung durch private Bühnen und der Tagesöffnung des Gebäudes könnte ein kultureller und sozialer Resonanzraum für das urbane Stadtteil(er)leben wachsen.

Das übergeordnete Entwicklungsziel des ISEK lautete schon 2020 „Attraktivierung und Belebung der Innenstadt“. Dabei standen die Stärkung des

Einzelhandels-, Gewerbe- und Gastronomiestandorts, die Verbesserung des Sicherheitsempfindens sowie die Entwicklung und Umsetzung tragfähiger Zukunfts- und Nutzungsperspektiven für zentrale Infrastruktureinrichtungen, vor allem im Bereich der Kurfürstlichen Zeile und im kulturellen Bereich, im Fokus. Im Falle eines Wegzugs des Schauspiels, standen bereits Überlegungen im Raum, das Gebäude einer öffentlichen Nutzung zuzuführen, welche die Innenstadt belebt, z.B. als Treffpunkt für die Godesberger Vereine und freie Kulturangebote. Auf die erfolgreiche Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern im Zusammenhang mit der Erstellung des ISEK sollte aufgebaut und diese fortgeführt werden, so dass eine Bürgerbeteiligung ein zentrales Element im Rahmen der Entwicklung eines profilierten Konzepts für die Nachnutzung des Standorts mit Mehrwert für Bad Godesberg wird.

Für die konzeptionelle Entwicklung und Umsetzung „Dritter Orte“ als Motor für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung steht ein Förderprogramm des Landes NRW zur Verfügung.

Der Umfang einer reduzierten Instandsetzung ohne aufwendige Bühnentechnik und Technische Gebäudeausstattung, welche die Weiternutzung durch das Schauspiel des Theater Bonn's beinhalten müsste, wurde bereits untersucht. (Siehe ARGE-Bericht, S. 52+53)

Strukturelle Optimierungen und Potentiale von Variante E

Variantenübergreifend besteht ein grundsätzliches Effizienzpotenzial durch strukturelle Neuausrichtung innerhalb des Zukunftsprozesses. Derzeit entsteht durch unterschiedliche Haushalts-, Genehmigungs- und Verwaltungsprozesse, parallele interne Dienstleistungsstrukturen und fehlende digitale Interoperabilität zwischen den Systemen ein hoher Koordinations- und Personalaufwand, ohne dass künstlerisch oder organisatorisch ein Mehrwert generiert wird. Durch eine strukturelle Neuaufstellung sollen zentrale administrative Steuerungs- und Unterstützungsfunktionen gebündelt werden (gleiche Prozesse und weniger Reibung), um Synergie- und Skaleneffekte zu heben. Allein durch die Entstehung einer betriebsadäquaten Struktur lassen sich viele Einsparungen erzielen. Das Potenzial wird auf rd. 1,0 Mio. grob geschätzt. Die bereits erfolgten Schritte der Organisationsuntersuchungen sowie die Untersuchungen zu möglichen alternativen Betriebsmodellen können jedoch erst in einem zweiten Schritt effizient weiterverfolgt werden.

Durch die sehr unterschiedlichen Varianten der baulichen Zukunft steht das Gesamtprojekt „Zukunft Bonner Bühnen“ vor einer grundsätzlichen Entscheidung: Erst aus der Festlegung auf eine bauliche Variante können sich mit Blick auf Struktur und Synergieeffekte weitere Schritte ergeben, welche einen elementaren Baustein innerhalb des Projekts „Zukunft Bonner Bühnen“ darstellen, um eine zukunftsfähige Ausrichtung innerhalb des kulturellen Systems der Stadt zu erreichen.

Im Dezember 2025 hat die Stabsstelle Zukunft Bonner Bühnen kursorisch vergleichbare Sanierungs- und Neubauprojekte in Deutschland anhand der zu diesem Zeitpunkt öffentlich zur Verfügung stehenden Zahlen gesichtet. Bekannte Zahlen sind hier etwa politische Vorgabe von „nicht mehr

als eine Milliarde Euro“ für den Neubau der Oper in Düsseldorf, oder über 448 Millionen Euro für die Sanierung der Komischen Oper in Berlin. Bei schon laufenden Sanierungsprojekten ist in der Rückschau häufig eine hohe Kostensteigerung festzustellen. So sind etwa bei der Sanierung des Nationaltheaters Mannheim die ursprünglich veranschlagten ca. 247 Millionen Euro auf ca. 326 Millionen Euro gestiegen und es wird aus Kostengründen auf den ursprünglich geplanten Bau eines Zentrallagers verzichtet. Die deutschlandweit zu beobachtende Tendenz zu Sanierungsprojekten geht immer einher mit starken Termin- und Kostenrisiken. Variante E schlägt hier mit der Zusammenführung der Spielstätten in Modulbauweise sowie die Vermeidung der Errichtung eines Interimsbaus eine Lösung vor, die deutschlandweit einmalig ist und Kosten- und Terminrisiken deutlich reduziert (siehe Risikomatrix Anlage 4).

Die zum aktuellen Zeitpunkt bereits identifizierbaren Optimierungspotentiale stellen sich wie folgt dar. Die Vorteile bei einer Entscheidung für Variante E überwiegen hierbei (siehe hierzu auch Vergleich Nutzungskosten und Einsparpotentiale Anlage 5).

- Nach aktuellem Stand zeichnet sich ab, dass in den kommenden Jahren durch altersbedingte Abgänge und den bereits jetzt bestehenden Fachkräftemangel im Bereich Technik und Bühne des Theaters ein durch das Zukunftsszenario bedingter Personalabbau ausgeschlossen werden kann. Der Fachkräftemangel wird in den kommenden Jahren eine erhebliche Herausforderung darstellen (bis Ende 2029 scheiden nach Renteneintrittsdatum 7,93 % der Mitarbeitenden des Theaters spätestens aus dem Betrieb aus). Durch die Synergieeffekte bei der Reduzierung auf einen Standort könnten negative Effekte des Fachkräftemangels abgefedert und eine Beibehaltung der künstlerischen Qualität gewährleistet werden. Der Aufbau einer Personalentwicklungsstrategie, ist abhängig von der Entscheidung für eine bauliche Variante.
- Die Entwicklung des Standorts Theaterwerkstätten zählt auf die Leitideen des ISEK Beuel ein (DS-Nr. [202312](#)), das ein “Kultur Cluster” in und um das Gelände der Theaterwerkstätten sowie die Stärkung des Kulturquartiers mit Theaterwerkstätten und Tapetenfabrik vorsieht. Noch ausstehende Entscheidungen zur Weiterentwicklung des Quartiers Beuel-Ost, insbesondere zu Themen der Stadtplanung, verkehrlichen Anbindung sowie Verkehrsführung können durch die klare Entscheidung zu einer baulichen Variante der Zukunft des Theaters zielgerichtet aufgenommen und weiterentwickelt werden.
- Aus der Zusammenführung der Theaterliegenschaften in Beuel würde sich eine neue kulturelle Landkarte Bonns mit klaren Standortprofilen ergeben. Im Stadtbezirk Bonn wäre die wiedereröffnete Beethovenhalle der Heimstätte des Beethovenorchester der zentrale Anker des städtischen Musiklebens, im Stadtbezirk Beuel würde mit Musiktheater, Sprechtheater und neuen Freiräumen ein kreativer Theatercluster entstehen und im Stadtbezirk Bad Godesberg könnte ein Freiraum für Vermittlung und Vereine entstehen.

- Mit der Beueler Lösung entstünden neue künstlerische Möglichkeitsräume. Die Vereinigung mehrerer Sparten und Institutionen unter einem Dach fordert dazu auf, nicht in Abgrenzung von kulturellen Schutzräumen zu denken. Das synchrone Wirken der intern vernetzten Akteure ermöglicht die Entstehung von eigenen ästhetischen Formen und könnte als Ort der zeitgenössischen Theaterkunst neue Produktions- und Aufführungsmöglichkeiten erkunden und Synergien – auch mit Blick auf die kreative Nachbarschaft mit dem Pantheon – mit der freien Szene entwickeln.
- Im Bereich der Investitionskosten, Objektmanagement-, Betriebs-, Logistik- und Instandhaltungskosten ergeben sich im besten Fall, im Vergleich von Variante E zu Variante A, Einsparpotentiale von 50-66 %. Um dies unter Berücksichtigung der Investitionskosten der einzelnen Varianten vergleichbar zu machen, wurde eine Lebenszyklusrechnung mit diesen Faktoren für einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren aufgestellt, welche ein Einsparpotential von 36,70 % für Variante E im Vergleich zu Variante A herausstellt. Variante D folgt an zweiter Stelle, jedoch mit einem signifikanten Abstand zu Variante E (ARGE, S. 64).
- Die mögliche Reduzierung auf einen Standort lässt schon jetzt erhebliche Kostensenkungen im Betrieb erwarten. Eine genaue Bezifferung kann jedoch erst durch Festlegung des Szenarios sowie die Entwicklung einer darauf ausgerichteten Betriebsform verifiziert werden.
- Der Prozess „Zukunft Bonner Bühnen“ ist als Teilprojekt 8 ein fester Bestandteil der verwaltungsinternen städtischen Aufgabenkritik und zählt mit seinem Transformationsprozess auf die zukünftige Haushaltssituation des gesamtstädtischen Kulturhaushalts ein. Notwendige Einsparungen im Rahmen des Haushaltskonsolidierungskonzepts, welche den gesamten Kulturhaushalt betreffen, können durch die Zukunftsagenda kompensiert und aufgefangen werden. Aufgrund der zunächst erst baulichen Notwendigkeiten, sind die Zeitläufe der Einsparungen im Rahmen der zukünftigen Haushaltsaufstellungen zu berücksichtigen.

6. Risiken: Terminschiene, Personal und Finanzierung

Terminschiene:

Bei der Kostenermittlung ist eine Entscheidung zugunsten einer Variante im Mai 2026 zugrunde gelegt worden. Die Zielvarianten müssen aktiv und durch arbeitsfähige Projektteams ab Juli 2026 umgesetzt werden. Jede Vertagung dieses Beginns um ein Jahr bedeutet Mehrkosten von 10 bis 20 Mio. Euro netto je nach Variante, welche aus den prognostizierten Baupreissteigerungen resultieren. (ARGE, S. 44+45)

Die hier skizzierten mittel- und langfristigen strukturellen Einsparpotentiale greifen erst mit der Inbetriebnahme nach Abschluss der Baumaßnahmen. Im

Falle einer Entscheidung zugunsten der Variante E, also nicht vor 2031.

Zudem muss darauf hingewiesen werden, dass eine Verschiebung des Grundsatzbeschlusses enorme Risiken birgt. Auf baulicher Seite ist der Erhalt der Bestandsimmobilien zunehmend risikobehaftet. Eine Entscheidung zur Zukunft der Liegenschaften ist bereits seit vielen Jahren ausstehend und nun dringlicher denn je.

Unabhängig der Entscheidung zugunsten einer Variante ist es zwingend notwendig mit den „Sowieso“-Maßnahmen in den Theaterwerkstätten, aufgrund der gesetzlich vorgegebenen Denkmalsanierung, dem Abbruch des einsturzgefährdeten Bereichs, dem Umzug der Probebühnen sowie der Ertüchtigung der Werkstätten, unmittelbar zu beginnen.

Projektstruktur und Personalbedarfe:

Projektstruktur

Grundvoraussetzung für die Umsetzung aller Varianten ist eine klare Projektstruktur, wobei die einzelnen Bauprojekte mit Budgethoheit unabhängig voneinander umgesetzt werden können.

Da die Bauprojekte für sich betrachtet, Großbauprojekte sein werden, wird eine externe Projektleitung mit Projektmanagementteam sowie externer Projektsteuerung empfohlen. Beide Instanzen müssen in den dargestellten Terminabläufen ab 07/2026 zügig ausgeschrieben und beauftragt werden.

Ziel sollte es sein bei der Ausführung Einzelvergaben bestmöglich nach Prüfung vergaberechtlicher Konformität zu vermeiden. Sinnvolle Pakete der Projektentwicklung sind zu schnüren, bspw. Totalunternehmer für Modulbauten, Generalplaner und Generalunternehmer für gesamte Projekte oder Teilprojekte bzw. Gewerkepakete. Ebenso sind mögliche Zeiteinsparungen durch die Übernahme von Planungspaketen durch ausführende Gewerke zu nutzen. Architektur- und Realisierungswettbewerbe sind zu vermeiden. Die künstlerische Leitung / Entwurfsplanung sollte über klar definierte Parameter mit Referenz-Anforderungen ausgeschrieben werden, als Ersatz für Wettbewerbe, dies spart Zeit und Kosten.

Personalbedarfe:

Zusammen mit dem Städtischen Gebäudemanagement wurden dahingehend auf die Varianten angepasste Projektstrukturen entwickelt, welche in ihrem Aufbau auf aktuellen Personal- und Finanzkapazitäten basieren sowie die unterschiedlichen Abstimmungsnotwendigkeiten, insbesondere mit dem Nutzer Theater, berücksichtigen. Bei der Aufstellung der zukünftigen Optionen der Projektstruktur ergeben sich unabhängig eines bereits maximal kalkulierten Einsatzes von Externen zusätzliche städtische Personalbedarfe:

Momentan stehen im SGB ca. 3,5 Stellen (Hochbau und TGA) für die Bauunterhaltung der drei Theaterliegenschaften zur Verfügung. Die Stabsstelle Zukunft Bonner Bühnen beinhaltet aktuell 2 Stellen zur Gesamtkoordination des Transformationsprozesses der Zukunftsagenda der Bonner Bühnen. Auf Seiten des Theaters als Nutzer der drei Liegenschaften beinhaltet die bisherige

Personalstruktur keine extra ausgewiesenen Stellen, welche über den bisherigen Bedarf des laufenden Spielbetriebs und baulichen Unterhalts hinausgehen.

Im SGB müssen die Akutmaßnahmen in den Liegenschaften Oper und Schauspielhaus umgesetzt und der Spielbetrieb gesichert werden. Die Umsetzung dieser umfangreichen, tlw. sehr kleinteiligen Aufgaben erfordern beim SGB zusätzlich ca. 2,5 Stellen (Hochbau und TGA).

Bei der Umsetzung der Varianten A, B oder C muss bei den Liegenschaften Oper und Schauspielhaus der Spielbetrieb -wie im Absatz zuvor beschrieben- durch die Akutmaßnahmen gesichert werden. Zeitgleich müssen parallel das Interim Oper, die Sanierung oder der Neubau der Oper, sowie die Sanierung des Schauspielhauses projektiert werden. Dieser hohe Grad an Parallelität erfordert einen zusätzlichen Stellenbedarf beim SGB von ca. 4 Stellen (Hochbau und TGA).

Die „Sowieso-Maßnahmen in Beuel“ (Umzug Lager innerhalb des Geländes, Einbau von Probebühnen, Umzug und Ertüchtigung Werkstätten, Abbruch einsturzgefährdeter Bereich) resultieren aus der verifizierenden Untersuchung der Liegenschaften im Zuge des Gesamtprozesses „Zukunft Bonner Bühnen“ und stellen eine über die bisherigen Kapazitäten hinausreichende Maßnahmennotwendigkeit dar. Da für die notwendige kurzfristig zu beginnende Planung Mittel aus der Stabsstelle Zukunft Bonner Bühnen zur Verfügung stehen sowie eine engmaschige Verzahnung mit dem Nutzer notwendig ist, soll dieses Projekt sowie die notwendigen Akutmaßnahmen unter der Verantwortung von ST-ZBB laufen. Hierfür ist die Einrichtung eines externen Baumanagements notwendig. Da ST-ZBB aktuell nur über zwei Stellen verfügt, welche mit der Gesamtkoordination des Zukunftsprozesses ausgelastet sind, sind für die Verwaltung der Mittel sowie die baufachliche Begleitung des Projekts 3 zusätzliche Stellen innerhalb ST-ZBB notwendig.

Bei der Umsetzung der Variante D + E wird zu Beginn 2027 die bauliche Verantwortung der Projektentwicklung am Standort Beuel ebenfalls an ST ZBB abgegeben. Durch Erweiterung des externen Baumanagements wird das zusätzliche Maßnahmenvolumen aufgenommen. Zur verwaltungsseitigen Koordination und Sicherstellung des hohen Grads an Parallelität sind innerhalb ST-ZBB oder innerhalb des Theaters 2 weitere Stellen notwendig. □

Bei der Umsetzung der Variante E wird die Projektierung der Sanierung des Schauspielhaus in Bad Godesberg für die Nachnutzung dieses Gebäudes durch das SGB durchgeführt und erfolgt parallel zur Sicherung des Spielbetriebs und Durchführung der Akutmaßnahmen in dieser Liegenschaft. Diese Aufgabe erfordert beim SGB zusätzlich 1,5 Stellen (Hochbau und TGA).

Finanzierung und Fördermittel

Aufgrund des Kostenvolumens und der aktuellen Haushaltslage sondiert die Verwaltung laufend die Inanspruchnahme von Förderangeboten (Zuschussprogramme als auch Förderkredite).

Zuschussprogramme

Da Förderprogramme laufend angepasst werden, bestehende Förderprogramme befristet sind oder neue Förderungen veröffentlicht werden, handelt es sich um ein sehr dynamisches Umfeld, dass verbindliche Aussagen für in der Zukunft befindliche Bauvorhaben erschwert.

Darüber hinaus gibt es bei vielen Förderprogrammen, die kommunale Infrastruktur fördern, aufgrund des kommunalen Sanierungsstaus einen hohen Wettbewerb zwischen den antragstellenden Kommunen. Vor allem Förderprogramme, die einen Großteil der Bauvorhaben fördern und nicht nur kleinere Teilprojekte (wie z.B. Beleuchtung oder Heizungsanlagen), werden stark genutzt. Zuletzt war das Bundesförderprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten (SKS)“ vom 16. Oktober 2025 mit einem Volumen von 333 Mio. EUR sehr nachgefragt, sodass der Projektauftrag mit einer beantragten Gesamtfördersumme von über 7,5 Milliarden Euro stark überzeichnet war.

Aufgrund dessen kann – Stand jetzt – keine verbindliche Rückmeldung dazu gegeben werden, in welcher Summe Fördermittel eingeworben werden können.

Zum aktuellen Zeitpunkt kämen folgende Bereiche – abhängig von der favorisierten Lösung - in Betracht:

1. Förderprodukte der KfW-Bank oder NRW-Bank
2. Denkmalförderung des Landes NRW
3. Fördermittel der Deutschen Stiftung Denkmalschutz
4. EFRE-Förderung (hier speziell Aufruf „Energieeffiziente öffentliche Gebäude“; fraglich ob dieser ab 2027 noch zur Verfügung steht)
5. Bundesförderungen für Kultureinrichtungen (z.B. „KulturInvest“ oder „Investitionen in national bedeutsame Kultureinrichtungen“)
6. Förderungen für Klimaschutztechnik (z.B. „progres.nrw“)
7. Städtebauförderung
8. „ÜBERMORGEN – Neue Modelle für Kulturinstitutionen“, Projektauftrag der Bundeskulturstiftung, Phase II (Ab 2027 stehen bis zu 10 Millionen Euro aus dem Etat der Kulturstiftung für die Umsetzung von maximal zwanzig Zukunftskonzepten bereit. Antragsstellung ab Herbst 2026)

Vor dem Hintergrund des städtischen Sanierungsstaus und der anstehenden Investitionen muss darüber hinaus die Beantragung der Fördermittel zentral koordiniert und gesteuert werden, da einige Förderprogramme für verschiedene städtische Maßnahmen in Betracht kommen; die Beantragung aber limitiert ist.

Förderkredite:

Zu ergänzen ist, dass neben klassischen Zuschussprogrammen auch Förderkredite (siehe 1.) eine wichtige Rolle spielen. Insbesondere größere kommunale Bau- und Sanierungsmaßnahmen werden häufig über Mischfinanzierungen aus Eigenmitteln, Zuschüssen und zinsverbilligten Darlehen mit Tilgungszuschüssen realisiert. Förderkredite bieten dabei – je nach Programm – Vorteile wie langfristige Zinsbindung, verbilligte Konditionen, Kombination mit Zuschüssen sowie teilweise investitionsunterstützende Tilgungsanteile. Im Unterschied zu Zuschüssen unterliegen Förderdarlehen weniger strikten Budgetbegrenzungen des Fördergebers und sind daher häufig nicht überzeichnet, was die Realisierbarkeit der Projekte erhöhen kann. Damit sind Förderkredite ein zentraler Bestandteil der Förderstrategie und müssen – abhängig von der finanziellen Leistungsfähigkeit der Kommune und dem bevorzugten Finanzierungsmix – in die Gesamtbetrachtung der möglichen Förderkulissee einbezogen werden.

Der Prozess „Zukunft Bonner Bühnen“ fällt in einen Zeitraum strikter Konsolidierungsvorgaben des städtischen Haushalts der Bundesstadt Bonn. Bei der Entwicklung der Varianten der baulichen Zukunft als auch bei den anstehenden Strukturanpassungen wurden und werden daher Aspekte der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit prioritär betrachtet.

Ungeachtet dieser Herausforderungen und Notwendigkeiten, ist der Erhalt der kulturellen Einrichtungen in Bonn nicht nur ein Faktor innerhalb des gesamtstädtischen Angebots, sondern auch ein elementarer Faktor für die Attraktivität des Standortes und des demokratischen Miteinanders. Die Neuausrichtung der Bonner Bühnen schafft verantwortungsvolle Perspektiven für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter hinter und auf den Bühnen und ist ein Vorhaben, das in die Zukunft und für die nächsten Generationen wirkt.

Wie aus der Vorlage ersichtlich, entfaltet der Beschluss finanzielle Auswirkungen und erfolgt vorbehaltlich der weiteren Prüfung im Rahmen des laufenden Projektes zur Aufgabenkritik und der Aufstellung des HH-Planentwurfes 2027/2028, sowie der mittelfristigen Finanzplanung.

Finanzielle Auswirkungen:

Eine Mitzeichnung durch Amt 20 kann aufgrund der prekären Haushaltslage sowie der noch anstehenden Aufstellung des Doppelhaushalts 2027/2028 nicht erfolgen. Insbesondere mit Blick auf die prekäre HH-Situation ist noch nicht absehbar, ob auch nur die günstigste Variante im Rahmen eines genehmigungsfähigen Haushaltes abbildbar sein wird.

Im Rahmen der Entscheidung für eine der Varianten ist eine Folgekostenbetrachtung auf Grundlage bereits erfolgter Großprojekte zu berücksichtigen, die im Vergleich best-case (Variante E) und worst-case (Variante B) folgende Faktoren beinhaltet:

	AfA 2 % (Nutzungsdauer 50 Jahre, keine Förderung)	Finanzierung / Förderdarlehen / akt. Marktzins 3 %	Bauunterhalt (ab 5. Jahr nach Fertigstellung) 1,5 %	Summe
Variante A	13,3 Mio. €	20 Mio. €	10 Mio. €	43,3 Mio. €
Variante B	14,7 Mio. €	22 Mio. €	11 Mio. €	47,7 Mio. €
Variante C	9,3 Mio. €	13,9 Mio. €	7 Mio. €	30,2 Mio. €
Variante D	8,9 Mio. €	13,4 Mio. €	6,7 Mio. €	29 Mio. €
Variante E	8,5 Mio. €	12,8 Mio. €	6,4 Mio. €	27,7 Mio. €

In welcher Höhe sich somit der jährliche Betriebskostenzuschuss der Stadt Bonn (aktuell jährlich rund 35 Mio. €) an das Theater durch die Maßnahme verändern muss, ist erst nach Entscheidung zugunsten einer der Zukunftsvarianten und abhängig von der Weiterentwicklung der sich daraus entwickelnden betriebsstrukturellen Optimierungen final nachprüfbar. Ob und inwieweit steuerliche Besonderheiten und/oder Fördermittel die vorgenannte Berechnung korrigieren, wird in Folgevorlagen dargestellt.

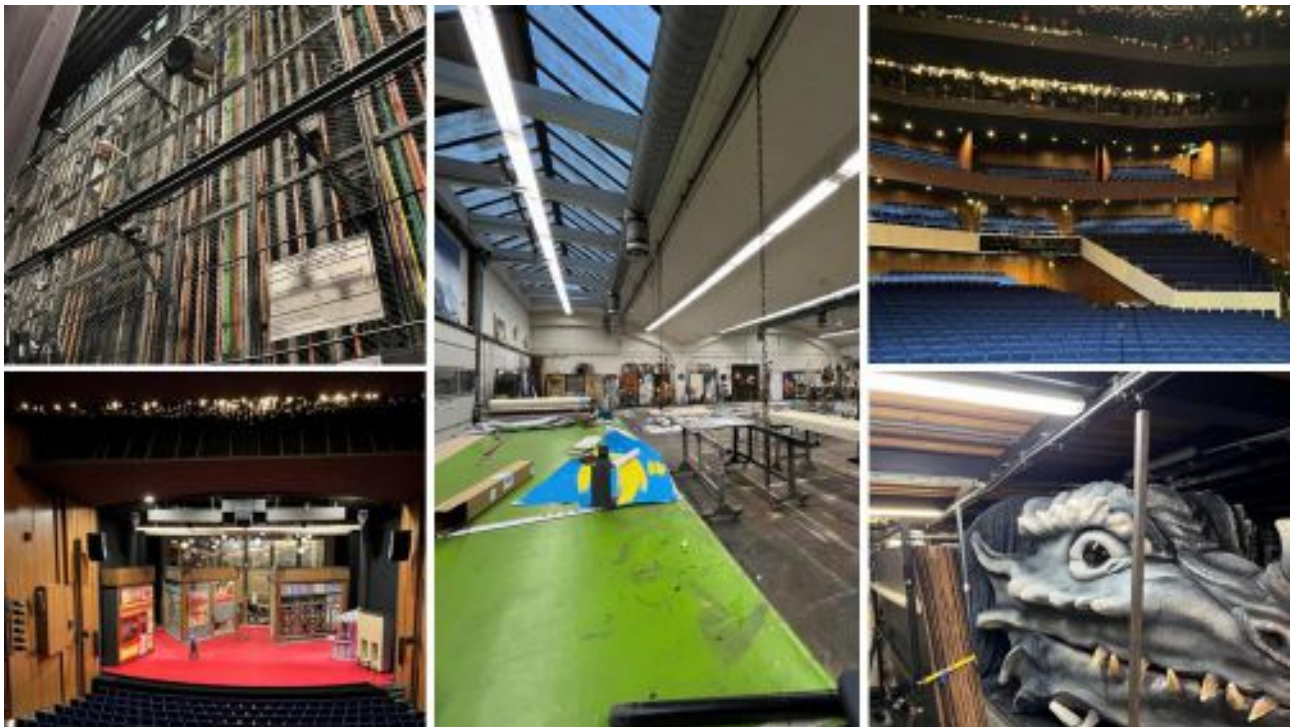
Anlage/n

- 1 Konzeptstudie_final (öffentlich)
- 2 Anlagen Konzeptstudie (öffentlich)
- 3 Projektstrukturen_Beuel_InnenstadtBG (öffentlich)
- 4 Risikomatrix (öffentlich)
- 5 Vergleich Nutzungskosten und Einsparpotentiale (öffentlich)
- 6 PraesentationZBB (öffentlich)

Bundesstadt Bonn

Vorbereitung Grundsatzbeschluss Theater Bonn

Konzeptstudie zu bauliche Varianten der Theaterliegenschaften



Quelle: <https://3d.bonn.de/> - abgerufen am 01.03.2025

Stand: 03.03.2026

Inhalt

<u>1</u>	<u>AUSGANGSLAGE</u>	<u>6</u>
1.1	Allgemein	6
1.2	Grundsatzbeschluss 08.05.2025	7
1.3	Letter of Intent 08.04.2025	7
<u>2</u>	<u>ZIELSTELLUNG</u>	<u>8</u>
<u>3</u>	<u>GRUNDLAGEN</u>	<u>9</u>
3.1	Bestandserfassung/-analyse	9
3.1.1	Übersicht vorliegende Bestandsanalysen	9
3.1.2	Ergebnisse Bestandsanalysen	9
3.2	Planungsrecht (Potentialanalyse)	18
3.2.1	Opernhaus	18
3.2.2	Schauspielhaus	20
3.2.3	Theaterwerkstätten	22
3.3	Sonstige relevante Planungen und Tatsachen	23
3.3.1	Opernhaus	23
3.3.2	Schauspielhaus	25
3.3.3	Theaterwerkstätten	26
3.4	Flächen – und Funktionsbedarf der Nutzer	27
<u>4</u>	<u>BAULICHE VARIANTENBETRACHTUNG</u>	<u>30</u>
4.1	Variantenübersicht	30
4.1.1	Eingrenzung von Varianten	31
4.1.2	Variante A: 3 Standorte mit Generalsanierung Oper	34
4.1.3	Variante B: 3 Standorte mit Neubau Oper Massiv	36
4.1.4	Variante C: 3 Standorte mit Modulbau Oper	37
4.1.5	Variante D: 2 Standorte mit Modulbau Oper in Bonn-BEUEL	39
4.1.6	Variante E: 1 Standort mit Modulbau Oper und Schauspiel in Bonn-BEUEL	41
4.2	Investitionskosten schätzung	43
4.2.1	Ermittlungsmethode	43
4.2.2	Verwendete Unterlagen	44
4.2.3	Baupreissteigerung	44
4.2.4	Kostenübersicht/Ergebnis	46
4.2.5	Kostenübersicht für Zielvarianten A bis E	58
4.2.6	Kostenrisiko bei Verzug	60
4.3	Wirtschaftlichkeitsbetrachtung	61
4.4	Grob-Terminplanung für Zielvarianten A bis E	66

4.5	Zusammenfassender Variantenvergleich und Empfehlung	69
5	PRAKTISCHE ERGÄNZUNGEN ZUR UMSETZBARKEIT	73
5.1	Umzugsschritte Bonn-Beuel Varianten D und E	73

Ersteller

ARGE Dresö & dbp

dbp dasbauprojekt GmbH
Nikolaistraße 7
15926 Luckau

www.dasbauprojekt.com

Projektleitung Olga Keil

und

DREES & SOMMER SE
Habsburgerring 2
50674 Köln

www.dreso.com

Projektleitung Jan Schwager

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Auszug Bericht M.O.O.CON Anlage 05.....	11
Abbildung 2: Bebauungsplan Oper Legende	19
Abbildung 3: Bebauungsplan Oper vs. Bestand	19
Abbildung 4: Bebauungsplan Plandarstellung vs. Bestandsumrisse (blaue Linie)	19
Abbildung 5: Bebauungsplan Schauspielhaus	20
Abbildung 6: Bebauungsplan Theaterwerkstätten.....	22
Abbildung 7: Grundriss 1. Untergeschoss Oper inkl. Operngarage.....	23
Abbildung 8: Neugestaltung Rheinufer	24
Abbildung 9: Auszug ISEK Bad Godesberg.....	25
Abbildung 10: Auszug ISEC Bonn Beuel.....	26
Abbildung 11: Auszug Raumbedarfsplanung Projektdokumentation“ vorgestellt, Stand 29.01.2025 .	27
Abbildung 12: Auszug Raumbedarfsplanung Projektdokumentation“ vorgestellt, Stand 29.01.2025 .	28
Abbildung 13: Auszug Raumbedarfsplanung Projektdokumentation“ vorgestellt, Stand 29.01.2025 .	29
Abbildung 14: Übersicht Einzelvarianten je Liegenschaft	32
Abbildung 15: Übersicht bauliche Zielvarianten nach Standorten.....	33
Abbildung 16: Übersicht Variante A: Maßnahme je Standort.....	34
Abbildung 17: Übersicht Variante B: Maßnahme je Standort.....	36
Abbildung 18: Übersicht Variante C: Maßnahme je Standort.....	37
Abbildung 19: Übersicht Variante D: Maßnahme je Standort	39
Abbildung 20: Visualisierung Variante D in Bonn Beuel.....	40
Abbildung 21: Übersicht Variante E: Maßnahme je Standort	41
Abbildung 22: Visualisierung Variante E in Bonn Beuel	42
Abbildung 23: Kostenermittlungsmethode	43
Abbildung 24: Auszug Baupreisentwicklung Drees & Sommer	45
Abbildung 25: Übersicht Investitionskosten Varianten Innenstadt (Oper).....	48
Abbildung 26: Übersicht Investitionskosten Varianten Bad Godesberg (Schauspielhaus)	52
Abbildung 27: Übersicht Bauteil-Gruppen Theaterwerkstätten Bestand	54
Abbildung 28: Übersicht Investitionskosten Varianten Beuel (Theaterwerkstätten)	55
Abbildung 29: Investitionskostenübersicht Zielvarianten A bis E	58
Abbildung 30: Übersicht Nutzungskosten nach Angabe Theater Bonn	61
Abbildung 31: Übersicht Nutzungskosten inkl. Ergänzungen ARGE.....	62
Abbildung 32: Vergleich Nutzungskosten und Einsparpotentiale in Mio.€ netto / Jahr und prozentual (Tabelle).....	63
Abbildung 33: Vergleich Nutzungskosten und Einsparpotentiale in Mio.€ netto / Jahr und prozentual (Diagramm).....	64
Abbildung 34: Lebenszykluskostenrechnung - gewählte Basisvariante: Variante A (Tabelle).....	64
Abbildung 35: Lebenszykluskostenrechnung - gewählte Basisvariante: Variante A (Diagramm).....	65
Abbildung 36: Terminübersichten Varianten A-B.....	67
Abbildung 37: Terminübersicht Variante C	67
Abbildung 38: Terminübersichten Variante D-E.....	68
Abbildung 39: Standort Bonn-Beuel, aktuelle Nutzungsverteilungen	74
Abbildung 40: Standort Bonn-Beuel, Schritte 1 und 2	75
Abbildung 41: Standort Bonn-Beuel, Schritte 3 und 3a	76
Abbildung 42: Standort Bonn-Beuel, Schritte 4 und 4a	77
Abbildung 43: Standort Bonn-Beuel, mögliche Varianten D (Ausschnitt) und E.....	78

Anlagenliste

- Anlage 01 – Grundsatzbeschluss vom 08.05.2025
- Anlage 02 – Letter of Intent vom 08.04.2025
- Anlage 03 – Instandsetzungskonzept Theapro vom 25.08.2017
- Anlage 04 – Instandsetzungskonzept Actori vom 03.09.2018
- Anlage 05 – Bestandsanalyse RKW/M.O.O.CON vom 18.10.2024
- Anlage 06 – Bestandserfassung Drees & Sommer vom 23.02.2026, 14.11.2025, 21.11.2025
- Anlage 07 – Maßnahmenübersichten SGB Bauunterhalt vom 30.09.2025
- Anlage 08 – Denkmalschutz A 4041 Schauspielhaus
- Anlage 09 – Denkmalschutz A 1008 Villa
- Anlage 10 – Denkmalschutz A 3456 Ehem. Jutespinner
- Anlage 11 – Kosten Opernhaus
- Anlage 12 – Flächen Opernhaus
- Anlage 13 – Kosten Schauspielhaus
- Anlage 14 – Flächen Schauspielhaus
- Anlage 15 – Kosten Theaterwerkstätte
- Anlage 16 – Flächen Theaterwerkstätte
- Anlage 17 – Nutzungskosten Theater Bonn
- Anlage 18 – Nutzungskosten SGB
- Anlage 19 – Wirtschaftsplan 2024/25

1 AUSGANGSLAGE

1.1 ALLGEMEIN

Das Theater Bonn umfasst mehrere Liegenschaften, die für unterschiedliche künstlerische und kulturelle Veranstaltungen genutzt werden und zentrale Funktionen im städtischen Kulturangebot erfüllen:

- Innenstadt | Opernhaus: Am Boeselagerhof 1, 53111 Bonn
- Bad Godesberg | Schauspielhaus: Theaterplatz, 53177 Bonn - Bad Godesberg
- Beuel | Theaterwerkstätten: Siegburger Str. 42, 53229 Bonn

Diese drei Liegenschaften, darunter zwei Spielstätten, bilden ein dezentrales System, das seit Jahrzehnten funktioniert, aber technisch, wirtschaftlich und betrieblich an die Grenzen seiner Leistungsfähigkeit gestoßen ist.

Das Opernhaus Bonn mit etwa 1.040 Plätzen ist ein Gebäude aus der Nachkriegsmoderne, konzipiert als Musiktheater mit angegliederten Proberäumen und Werkstätten. Beim Schauspielhaus Bad Godesberg handelt es sich um einen Nachkriegsbau, der an die ehemalige Villa Seyd (um 1830er Jahre) mit baulicher Verbindung angegliedert wurde. Der Komplex ist denkmalgeschützt und hat eine Kapazität von etwa 430 Plätzen. Die Theaterwerkstätten in Beuel sind das Herz der Produktion – ein komplexes Ensemble aus 25 - teils denkmalgeschützten - Gebäudeteilen unterschiedlichster Bauzeiten (1868 bis 1980er Jahre), in denen Bühnenbild-Tischlerei, Schlosserei, Malerei, Plastikerei, Kostüm- sowie Maskenwerkstätten arbeiten, in denen der Fundus gepflegt und Probebühnen betrieben werden.

Mehrfache Bestandserfassungen seit 2017 haben gezeigt, dass alle drei Liegenschaften erhebliche strukturelle, technische und sicherheitstechnische Mängel aufweisen. Diese betreffen unter anderem die technische Gebäudeausrüstung (TGA), den baulichen Brandschutz, die Anforderungen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes sowie funktionale Defizite hinsichtlich zeitgemäßer Theaterinfrastruktur.

Das Opernhaus weist erhebliche Tragwerk-Defizite auf (Rissbildungen unbekannter Ursache, Decken- und Dachtraglasten unklar), die Fassade ist großflächig verwittert mit freiliegender Bewehrung und Betonabplatzungen, die technischen Anlagen (Lüftung, Elektro) sind im End-of-Life-Stadium.

Das Schauspielhaus benötigt umfassende Sanierungen insbesondere bei Dach, Brandschutz und Barrierefreiheit. Auch die Bühnentechnik muss in absehbarer Zeit überholt werden, um langfristig konkurrenzfähig zu sein.

Die Theaterwerkstätten zeigen ein uneinheitliches Schadensbild mit einzelnen akuten Risiken: das Holzlager (Gebäude 8) musste 2025 aufgrund einer Gefährdung der Standsicherheit vollständig geräumt und gesperrt werden. Parallel ist der Betrieb der Werkstätten und der Probebühnen aufgrund baulicher Mängel gefährdet. Ferner müssen die denkmalgeschützten Fassaden saniert werden.

Die dargestellte Gesamtsituation gefährdet die nachhaltige Aufrechterhaltung eines ordnungsgemäßen Spielbetriebs und erfordert kurzfristige strategische Investitionsentscheidungen. Faktisch werden zudem durch den hohen Leerstand die Potenziale der Liegenschaft derzeit nicht genutzt.

Im vorliegenden Bericht wurden die baulichen Grundlagen der Liegenschaften zusammengefasst und hinsichtlich ihrer Zukunftsfähigkeit bewertet. Daraus abgeleitet erfolgt unter Berücksichtigung der Nutzerbedarfe und wirtschaftlichen Spielräume eine Variantenbetrachtung von baulichen Umsetzungsmöglichkeiten. Ferner werden Empfehlungen zu weiteren Schritten als Grundlage für einen Grundsatzbeschluss „Zukunft Bonner Bühnen“ vorgelegt. Dieser Beschluss soll zeitnah erfolgen.

1.2 GRUNDSATZBESCHLUSS 08.05.2025

Der Grundsatzbeschluss vom 08.05.2025 (siehe Anlage 01) stellt die Weichen für eine umfassende Neuausrichtung der Bonner Theaterlandschaft. Angesichts gesellschaftlicher Veränderungen, steigender Kosten und notwendiger Sanierungen sollen die Strukturen der Bonner Bühnen – für die Nutzer Theater Bonn, Beethoven Orchester Bonn, das Beethovenfest und die Freie Szene – effizienter, zukunftsfähig und finanziell tragbar gestaltet werden. Ziel ist es, bis 2028 jährlich 5 Millionen Euro brutto einzusparen, ohne die kulturelle Vielfalt und Qualität zu gefährden.

Kern des Beschlusses ist ein strukturierter Reformprozess, den die Verwaltung steuert. Dabei werden interne Abläufe und Leistungsbeziehungen zwischen den Institutionen optimiert, Querschnittsaufgaben wie Verwaltung, Marketing oder Ticketing gebündelt und Synergien geschaffen. Die Digitalisierung soll genutzt werden, um bereichsübergreifende Prozesse effizienter zu gestalten. Auch die Nutzung der Spielstätten wird überprüft, um wirtschaftlich tragfähige Modelle und Kooperationen zu entwickeln.

Das Leitbild sieht vor, dass Bonn als Geburtsstadt Beethovens ein städtisches Theater mit Oper und Schauspiel, ein eigenständiges Konzertorchester und ein international ausgerichtetes Beethovenfest behält.

Die Angebote sollen stärker aufeinander abgestimmt, für verschiedene Zielgruppen geöffnet und die Zusammenarbeit mit der Freien Szene intensiviert werden. So soll die kulturelle Attraktivität Bonns langfristig gesichert und zeitgleich der Zuschussbedarf durch die Stadt reduziert werden.

Der Prozess startete im Mai 2025, die Ergebnisse haben direkte Auswirkungen auf die Nutzungs- und Flächenbedarfe der baulichen Gegebenheiten und Möglichkeiten und sind entsprechend in den baulichen Varianten zu berücksichtigen.

1.3 LETTER OF INTENT 08.04.2025

Zur Sicherstellung der Handlungsfähigkeit in der Übergangszeit bis zur Umsetzung eines Grundsatzbeschlusses wurde am 08.04.2025 ein Letter of Intent (LOI) unterzeichnet (siehe Anlage 02). Dieser legt die wesentlichen Prämissen, Absichten und Rahmenbedingungen für die bauliche und strukturelle Entwicklung der Theaterliegenschaften verbindlich fest. Hierin verankert:

- Akutmaßnahmen müssen mindestens die Betriebssicherheit bis 2028 gewährleisten (frühester Maßnahmenstart nach Planung gemäß Grundsatzbeschluss)

Auf der Grundlage des LOI können somit Akutmaßnahmen umgesetzt werden. Diese müssen aber zielgerichtet sein, unter Beachtung der Prämissen des LOI auf Grundlage der jeweils aktuellen

Erkenntnisse aus der Vorbereitung des Grundsatzbeschlusses. Umfassende bauliche Sanierungen oder gestalterischen Eingriffe (z. B. keine Begrünung der Balkone der Oper) sollen keine erfolgen.

2 ZIELSTELLUNG

Die Konzeptstudie prüft die technische, wirtschaftliche und funktionale Umsetzbarkeit verschiedener baulicher Varianten für die drei Liegenschaften des Theaters Bonn. Die Studie dient als Entscheidungsgrundlage für die künftige Ausgestaltung der Bonner Theaterinfrastruktur im Kontext der „Zukunftsagenda Bonner Bühnen“ und muss dabei sowohl Sanierungsoptionen als auch Neubaukonzepte evaluieren, während gleichzeitig die kulturelle Öffnung zur Stadtgesellschaft berücksichtigt wird.

Diese Konzeptstudie ist eingebettet in die übergeordnete „Zukunftsagenda Bonner Bühnen“, die seit Mai 2025 (Grundsatzbeschluss) bzw. seit Juli 2025 (Besetzung der Stabsstellenleitung, Aufnahme der Arbeiten) die bauliche und organisatorische Restrukturierung des Theaters Bonn, des Beethoven-Orchesters Bonn und der kommunalen Freien Szene plant. Das Ende der laufenden Intendanzvertragslaufzeit im Juli 2028 und anstehende Bausanierungen schaffen ein „einmaliges Zeitfenster für strukturelle Weichenstellungen, Kooperationen und inhaltliche Neukonzeptionen“¹.

Im vorliegenden Bericht werden die baulichen Grundlagen und vorliegenden Bestandsgutachten der drei Liegenschaften zusammengefasst und hinsichtlich deren Sanierungs- und Zukunftsfähigkeit bewertet. Daraus abgeleitet erfolgt unter Berücksichtigung der Nutzerbedarfe eine Variantenbetrachtung von baulichen Umsetzungsmöglichkeiten.

Es werden abschließend Empfehlungen zur baulichen Zukunft der drei vorhandenen Liegenschaften gegeben, als Beitrag zum Prozess „Zukunft Bonner Bühnen“. Ein Grundsatzbeschluss soll im Frühjahr 2026 gefasst werden.

Die Zielvariante hat insbesondere folgende Ziele zu berücksichtigen:

- **Kulturelle Kontinuität:** Der Spielbetrieb soll nach Möglichkeit nicht oder nur minimal unterbrochen werden. Andernfalls ist eine Interimsspielstätte oder die Nutzung anderer Bühnen für die Zeit der Unterbrechung sicherzustellen, um notwendige Spielpausen auf ein Minimum zu reduzieren. Künstler und Mitarbeiter sollen eine akzeptable Übergangsphase haben, in der sie ihre Arbeit fortsetzen können.
- **Technische Zukunftsfähigkeit:** Die neue/sanierte Infrastruktur muss modernen Ansprüchen genügen – Brandschutz nach aktuellen Normen, vollständige Barrierefreiheit, Energieeffizienz, Bühnentechnik auf State-of-Art-Niveau.
- **Betriebliche Effizienz:** Die baulichen Entscheidungen müssen zu Betriebskostensparnis beitragen. Der Grundsatzbeschluss verpflichtet mindestens 5 Mio. € brutto pro Jahr ab 2028 einzusparen (Haushaltskonsolidierungsnotwendigkeit); die Architektur muss das ermöglichen (nicht verhindern).

¹ Beschlussvorlage vom 08.05.2025, siehe Anlage 01

- Nachhaltige Finanzierbarkeit: Investitionen müssen mit städtischen Mitteln, Fördermitteln und, wenn relevant, mit privaten Erlösen (bspw. Nachnutzung) finanzierbar sein.

Hinweis: Das vorliegende Dokument stellt keine Planungsleistung nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) dar. Es handelt sich um eine konzeptionelle Aufgabenstellung und Zielstellungsbeschreibung, die als informatorisches und strategisches Orientierungsdokument für die Vorbereitung eines politischen Grundsatzbeschlusses gedacht ist.

3 GRUNDLAGEN

3.1 BESTANDSERFASSUNG/-ANALYSE

3.1.1 ÜBERSICHT VORLIEGENDE BESTANDSANALYSEN

In den vergangenen Jahren wurden folgende Bestandserfassungen/-analysen erarbeitet:

- Instandsetzungskonzept Theapro vom 25.08.2017, siehe Anlage 03
- Instandsetzungskonzept Actori vom 03.09.2018, siehe Anlage 04
- Bestandsanalyse RKW/M.O.O.CON vom 18.10.2024, siehe Anlage 05
- Bestandserfassung Drees & Sommer vom 07.11.2025, 14.11.2025, 21.11.2025, siehe Anlage 06
- Maßnahmenübersichten SGB Bauunterhalt vom 30.09.2025, siehe Anlage 07

Die Bestandserfassungen/-analysen wurden gesichtet, fachlich analysiert und hinsichtlich der Sanierungsfähigkeit und Sanierungswürdigkeit im Weiteren bewertet. Im Fokus standen dabei insbesondere die Unterlagen aus 2024 und 2025. Der intensive Austausch mit den Projektbeteiligten und den Unterlagen hat bereits Anfang 2025 begonnen.¹

3.1.2 ERGEBNISSE BESTANDSANALYSEN

3.1.2.1 OPERNHAUS BONN

3.1.2.1.1 STECKBRIEF

Kurzbeschreibung:

- Gebäude: Opernhaus Bonn, Am Boeselagerhof 1, 53111 Bonn
- Baujahr: 1962 – 1965
- Letzte Sanierung: 2018 (Orchestergraben, Brandschutz)

¹ Siehe Leistungsumfang Auftrag der ARGE vom 23.01.2025 und Nachtrag vom 25.08.2025

- BGF: ca. 21.550 m²
- Unregelmäßiger Grundriss und asymmetrische Gebäudekubatur
- Klare Linienführung, großflächige Fensterfronten
- Fassade: Glas, Schiefer, Beton, Aluminium
- öffentliche Innenräume: Naturstein, Holz, Textil, Putz
- ca. 1.040 Zuschauer (zentraler Opersaal), zzgl. Werkstattbühne Sprechtheater
- Lichtinszenierung: Lichtkugeln im Foyer und Lichtdecke im Zuschauersaal von Otto Piene

Aktuelle Nutzung:

- Oper: Musiktheater und Tanztheater
- Werkstattbühne: Sprechtheater
- Opernbühne, Foyerbühne, Werkstattbühne, Lager und Montagesaal, Probebühnen, Ballett, Chor, Orchester, Klein-Werkstatt, Kostüm-/ Maskenwerkstatt, Büroflächen, Gastronomie

Baulicher Zustand:

- Dachflächen weisen erhebliche bauliche Mängel auf (eindringende Feuchtigkeit)
- Sichtbetonfassade weist erhebliches Rissbild auf, Sicherung gegen herabstürzende Elemente nötig
- Thermische Qualität der Gebäudehülle entspricht dem Entstehungsjahr
- Erhebliche Mängel im Brandschutz
- Barrierefreiheit ist nicht gegeben
- Kritischer Zustand technischer Anlagen, aber im Wesentlichen und bis auf absehbare Zeit funktionsfähig, da regelmäßig gewartet
- Ordentlicher Zustand der Bühnentechnik

Denkmalschutz:

- Kein Denkmalschutz (aufgrund baulicher Veränderungen)

Genehmigungsstand:

- Genehmigungsunterlagen unvollständig (z.B. Aufstockung Verwaltung 1991)
- Fehlende Unterlagen zum Stellplatznachweis

Zitat Moocon/RKW: „Aufgrund der erheblichen Mängel und strukturellen Probleme des Opernhauses geht RKW Architektur, neben einer kurzfristigen Beendigung des Betriebs, derzeit davon aus, dass eine Sanierung nicht sinnvoll ist.“

Zitate Drees & Sommer: „Grundsätzlich weist die gesamte Liegenschaft einen erheblichen baulichen Instandsetzungstau auf. Das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernissen wird für den aktuellen Zeitpunkt als auch zukünftig als hoch eingestuft. Im Zuge von Umbaumaßnahmen bzw. Planung einer

zukünftigen Nutzungsstrategie sind Einschränkungen insbesondere in Hinblick auf Tragwerk, Brandschutz und Fassade zu erwarten.“

„Zentrale technische Anlagen, insbesondere die Lüftungsanlagen, befinden sich im End-of-Life-Stadium und weisen einen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Zwar wurden einzelne Komponenten, wie beispielsweise die MSR-Technik inklusive der Feldgeräte, bereits erneuert, jedoch stehen diese neuen Geräte häufig in einem deutlichen Kontrast zu den weiterhin vorhandenen, teils korrosiven und veralteten Leitungsstrukturen. Dies führt dazu, dass moderne Technik auf einen überalterten Bestand trifft, was die Betriebssicherheit und Nachhaltigkeit der Anlagen langfristig beeinträchtigt.“

Im Hinblick auf die **Sanierungsfähigkeit** lässt sich feststellen, dass diese nur als umfassende, tiefgreifende Generalsanierung mit Rückbau bis zum sanierungsfähigen Rohbau in großen Bereichen (Fassade, Dach, Foyer/Saalanpassungen) technisch möglich ist. Einzelreparaturen oder Sanierungsmaßnahmen im laufenden Betrieb reichen nicht aus, um die strukturellen Instandhaltungsdefizite langfristig und nachhaltig zu korrigieren.

Bei der notwendigen Sanierungstiefe ist ein Weiterbetrieb – entgegen vorherigen Einschätzungen – nicht möglich. Auch eine abschnittsweise Sanierung ist aufgrund der flächigen Sanierungsnotwendigkeit nicht realistisch.

3.1.2.1.2 M.O.O.CON

2024 wurden M.O.O.CON unter Unterstützung von diversen Planungsbeteiligten beauftragt, eine Bestandsanalyse zu erstellen. Der Fokus lag dabei auf der Erfassung des Ist-Zustands, die bei der Erstellung einer wirtschaftlichen und technisch effizienten Sanierungsplanung unterstützen sollte. Eine Sanierungsplanung/-konzeptionierung war nicht Leistungsbestandteil.



Abbildung 1:Auszug Bericht M.O.O.CON Anlage 05

Im Ergebnis beschreibt der Bericht, dass das Opernhaus erhebliche bauliche, brandschutztechnische und bauphysikalische Defizite aufweist. Besonders kritisch sind die geschädigten Sichtbetonfassaden und Terrassenbrüstungen (Korrosion/Abplatzungen), feuchte und schadhaft aufgebaute Dachflächen, mangelhafte bzw. lückenhafte Brandschutzstruktur und Rettungswegführung sowie alters- und ausführungsbedingte Schwächen im Tragwerk (geringe Betondeckung, Hohlstellen, freiliegende Bewehrung). Die thermische Qualität der Hülle ist sehr unzureichend; ein wirtschaftlich sinnvoller

energetischer Standard ist im Bestand nur mit tiefgreifenden Eingriffen erreichbar. Insgesamt ist der Sanierungsaufwand sehr hoch und übersteigt voraussichtlich die Kosten eines Neubaus. Der Weiterbetrieb ist kurzfristig gefährdet, sofern nicht sofortige Sicherungs- und Kompensationsmaßnahmen umgesetzt werden.

Allgemeiner Erhaltungszustand

Gebäudehülle: deutlich sanierungsbedürftig; Sichtbeton mit flächigen Rissen, Betondeckungsunterschreitungen, freiliegender/korrodierteter Bewehrung, absturzgefährdeten Teilen (Netz Sicherungen bereits montiert). Fensterbänder und Türen teilweise undicht.

Dachflächen: Feuchteschäden, unzureichende Gefällebildung/Detailausbildung; innenliegende Entwässerung mit Undichtigkeiten → Feuchteintrag, Bauteilkorrosion.

Innenbauteile: Rippendecken mit Hohlstellen, Bohrschäden an Bewehrung, Korrosion an Unterseiten; punktuelle Überlastungen durch Einzellasten/Regalanlagen.

Brandschutz/Fluchtwege: wesentliche Abweichungen zur heutigen SBauVO/BauO NRW: fehlende unabhängige Rettungswege aus Rängen, Brandlasten in Rettungswegen, mangelhafte Abschottungen und Abschlüsse, problematische RWA-/Lüftungsführung; Eiserner Vorhang zeitweise in seiner Funktion behindert.

TGA: Grundfunktionen vielfach gegeben, aber energetisch ineffizient, teils überaltert (z. B. Lüftung L04 Gastronomie, Dimmer-/Verteilinfrastruktur), Rohrdämmungen schadhaft, Einrohr-Heizsysteme, Splitgeräte heterogen, GLT modernisiert.

Bauteilbezogene Risiken

Standsicherheit:

- Außenfassaden/tragende Brüstungen: akuter Korrosionsfortschritt, Abplatzungen → Bauteilversagen/Absturz möglich.
- Terrassenaufleger/Stahlträger/Stützenanschlüsse: Korrosion/Risse → Tragfähigkeitsminderung.
- Rippendecken: lokal reduzierte Tragreserven durch Bewehrungsschäden und Bohrungen.

Feuchteschutz:

- Dachflächen/Dachaufbaufuchte, Undichtigkeiten → sekundäre Schäden, Schimmel, Frost-Tausalz.

Korrosion:

- Freiliegende Bewehrung in Fassaden/Brüstungen; Stahlteile Terrassen/Dach → fortschreitende Querschnittsverluste.

Brandschutz:

- Dachfachwerk/Technik ohne Brandschutz (F0), Rettungswege mit Brandlasten, fehlende unabhängige Fluchtwege, unzureichende Abschottungen → erhöhtes Personenrisiko und betriebliches Risiko; Eiserner Vorhang funktional beeinträchtigt.

Gebrauchstauglichkeit:

- Undichte Fenster/Türen, Rutschhemmung fraglich, Barrierefreiheit weitgehend nicht erfüllt, thermischer Komfort mangelhaft (Einrohrheizungen, sehr hohe Transmissionsverluste).

3.1.2.1.3 DREES & SOMMER

Im Ergebnis beschreibt der Bericht, dass das Opernhaus in einem befriedigenden bis mangelhaften Gesamtzustand ist. Kritisch sind Tragwerk (Risse; Dachtragfähigkeit; Brandschutz F0), Fassade (Betonabplatzungen, freiliegende Bewehrung, Befestigungen) sowie Dachflächen (Alterung, Undichtigkeiten, fehlende Notentwässerung). Die TGA ist in wesentlichen Teilen End-of-Life (RLT), mit kurz-, mittel- und langfristigem Investitionsbedarf; die Elektrotechnik ist teils erneuert, aber mit Netzmischstruktur und Blitzschutzmängeln. Es bestehen baurechtliche und brandschutztechnische Risiken (u. a. fehlende Abnahmebescheinigungen, zweiter Rettungsweg unklar). Insgesamt liegt ein erheblicher Instandsetzungsstau mit hohem Handlungsdruck vor, welcher nicht mit einer oberflächlichen Sanierung im laufenden Betrieb gelöst werden kann. Vielmehr ist eine umfassende, tiefgreifende Generalsanierung technisch sinnvoll.

3.1.2.1.4 SGB BAUUNTERHALT

Das SGB verfügt über langjährige Ortskenntnis und kann die bisher aufgezeigten erheblichen Sicherheitsmängel in den Bereichen Brandschutz, Rettungswege und bauliche Substanz nachvollziehen und bestätigen. Die Dachdecke über dem Zuschauersaal entspricht nicht den erforderlichen Brandschutzstandards (F90), zudem wurden im Dachraum systematisch Brandlasten angesammelt. Der zweite Rang mit 142 Plätzen verfügt nur einseitig über einen zweiten baulichen Rettungsweg und darf nicht länger genutzt werden. Die Foyers müssten während Veranstaltungen vollständig von Brandlasten geräumt werden, da sie als Fluchtweg fungieren. Die erforderliche Brandwandtrennung zwischen Bühnen- und Zuschauerhaus wird durch zahlreiche Durchdringungen nicht erreicht. Hinzu kommen nicht genehmigte Nutzungsänderungen, ein fehlerhafter Treppenraum, Schäden an den Betonbauteilen sowie massive Barrierefreiheitsmängel (98% des Gebäudes nicht barrierefrei). Aus diversen mündlichen Gesprächen wird auch hier eine oberflächliche Sanierung im laufenden Betrieb als nicht zielführend eingestuft.

3.1.2.2 SCHAUSPIELHAUS

3.1.2.2.1 STECKBRIEF

Kurzbeschreibung

- Baujahr 1951-1952 (U/E: 1961-1963, 1975, 1982, 1985)
- Zusammenhängender Komplex aus zwei Hauptgebäuden & Erweiterungen
- Erster Theaterbau der Nachkriegszeit in Deutschland
- Platz für ca. 430 Zuschauer
- Heute baulich verbunden: Schauspielhaus und Villa Seyd, weitere Gebäudeteile

Aktuelle Nutzung

- Sprechtheater
- Schauspielbühne, Büro & Verwaltung, Lager, Werkstätten, Nebenräume

Baulicher Zustand

- Künstler- und Arbeitsräume stark sanierungsbedürftig
- Erhebliche Mängel im Brandschutz & energetischen Bereich
- Barrierefreiheit ist nicht vollständig gegeben
- Arbeitsstättenverordnung nicht vollumfänglich eingehalten
- Hohe Unterhalts- und Energiekosten

Denkmalschutz:

- Denkmalschutz (A 4041) + (A 1008)- Siehe Anlage 08 und Anlage 09

Genehmigungsstand

- Unterlagen unvollständig, Status Genehmigung nicht final prüfbar
- Vorliegende Genehmigungen teilweise nicht umgesetzt

Zitat Moocon/RKW: „Aus der Schlussfolgerung des Architekturberichts geht hervor, dass ein Weiterbetrieb der Liegenschaft möglich erscheint. Diese Aussage gilt es im weiteren Verlauf, insbesondere unter wirtschaftlicher Betrachtung der notwendigen Maßnahmen durch alle Fachgewerke, zu verifizieren.“

Insgesamt besteht ein erhöhter Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf, insbesondere hinsichtlich des Tragwerks, der Dach- und Fassadenflächen sowie den technischen Anlagen. Das Gebäude wird grundsätzlich als **sanierungsfähig** eingestuft. Einzelreparaturen im laufenden Betrieb reichen für eine langfristige und nachhaltige Betriebssicherung nicht aus. Aufgrund der Größe und Struktur/Aufteilung der Fläche besteht aber unter der Voraussetzung einer vollumfänglichen Planung die Chance mit überschaubaren Spielzeitunterbrechungen (mind. 1 Jahr) ganzheitliche Sanierungsmaßnahmen umzusetzen.

3.1.2.2.2 M.O.O.CON

Im Ergebnis beschreibt der Bericht, dass das Schauspielhaus sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand befindet. Es bestehen punktuelle akute Sanierungsbedarfe (insbesondere Balkone, Feuchtigkeitsschäden im Keller und in Sanitärbereichen), während die Innenräume überwiegend nur geringen Renovierungsbedarf aufweisen. Die Gebäudehülle ist technisch sanierungsbedürftig: Die Dachflächen sind nicht normgerecht geneigt, Fenster teilweise nur einfach verglast, Putzflächen zeigen Rissbildungen. Die thermische Qualität entspricht dem Baujahr. Die Standsicherheit ist in Teilbereichen nicht vollumfänglich gewährleistet, und es bestehen erhebliche brandschutztechnische Defizite. Die technische Gebäudeausrüstung ist inhomogen und teilweise veraltet. Insgesamt ist der Weiterbetrieb möglich, aber mittelfristig sind umfassende Sanierungsmaßnahmen erforderlich, insbesondere in den Bereichen Brandschutz und energetische Ertüchtigung.

Allgemeiner Erhaltungszustand

Gebäudehülle: Optisch akzeptabel, technisch sanierungsbedürftig (Risse, undichte Fenster, Balkone nicht betretbar)

Innenräume: Gebrauchte, meist geringer Renovierungsbedarf (div. Türen, Bodenbeläge, Putz)

Dachflächen: Kein normgerechtes Gefälle, kein gesicherter Zugang

Technische Anlagen: Inhomogen, teilweise veraltet, aber betriebsfähig

Barrierefreiheit: Nicht gegeben (keine Aufzüge, keine barrierefreien WCs, fehlende Rollstuhlplätze)

Brandschutz: Wesentliche Mängel (fehlende Rettungswege, mangelhafte Abtrennungen, unzureichende Löschtechnik).

Bauteilbezogene Risiken

Standicherheit: Nicht vollumfänglich gewährleistet (Balkone, Dachkonstruktion, Außentreppe)

Feuchteschutz: Feuchtigkeitsschäden im Keller, an Fassaden und Dächern

Korrosion: Freiliegende Bewehrung, korrodierte Stahlteile

Brandschutz: Fehlende Abtrennungen, mangelhafte Löschtechnik, unklare Rettungswege

Barrierefreiheit: Nicht gegeben, Nutzung für mobilitätseingeschränkte Personen stark eingeschränkt.

3.1.2.2.3 DREES & SOMMER

Im Ergebnis beschreibt der Bericht, dass das Schauspielhaus sich altersentsprechend in einem befriedigenden bis mangelhaften Zustand mit deutlichen Defiziten am Tragwerk (u. a. zahlreiche Rissbilder, außenliegende Fluchttreppe statisch unzulässig, Balkone mit korrodierte Bewehrung), abgenutzten Dachabdichtungen und brandschutztechnischen Mängeln (u. a. fehlendes genehmigtes BSK, unzureichende Abschottungen, Fluchtwegsituation) befindet. Die TGA ist überwiegend überaltert (RLT/Kälte/Heizung) und einfacher Standard, teilweise mit End-of-Life-Komponenten, während die Elektrotechnik in den Hauptverteilungen erneuert ist, aber Blitzschutz und Sicherheitsbeleuchtung Mängel aufweisen. Insgesamt: mittlerer bis hoher Instandsetzungsbedarf, akuter Handlungsdruck an Sicherheit und Brandschutz.

3.1.2.3 THEATERWERKSTÄTTEN

3.1.2.3.1 STECKBRIEF

Kurzbeschreibung

- Baujahr 1868 (1898, 1910, 1950, 1986)
- Ursprünglich Jutespinnerei und Weberei
- Heute 25 Gebäudeteile unterschiedlichster Art und Bauzeit
- Mehrere markante Backsteingebäude mit Ziergiebeln
- Größere Gebäudeteile jüngerer Bauzeit im Mittelteil und hinterem Bereich
- Funktionale, industriell geprägte Elemente
- Fläche: ca. 20.750 m², Grundstücksgröße 31.341 m²

Aktuelle Nutzung

- Werkstätten als Produktionszentrum: Die Theaterwerkstätten (in Bonn-Beuel) sind das Produktions- und Fertigungszentrum: Tischlerei, Schlosserei, Malersaal, Plastikerei, Kostüm- und Maskenwerkstätten etc. Dort werden Bühnenbilder, Requisiten, Kostüme und Perücken für Opern- und Schauspielproduktionen gebaut und nach Bedarf gelagert. Eine der größten Werkstätten Deutschlands.
- Transport & Lager: Große Kulissen, Vorhänge und Kostüme werden von den Werkstätten zur jeweiligen Spielstätte (Opernhaus und Werkstattbühne am Rhein, Schauspielhaus Bad Godesberg, externe Gastspielorte) transportiert und dort auf- bzw. abgebaut. Die Lagerflächen im Werkstattzentrum entlasten die Produktionen und ermöglichen die Vorausproduktionen.
- Technische Koordination: Beleuchtung, Ton, Bühnentechnik und Bühnenpersonal planen Einsätze von hier aus spartenübergreifend (z. B. Generalproben, Doppelbelegungen von Probebühnen, Personalrotation). Die technische Infrastruktur muss so geplant werden, dass Termine und Umbauten zwischen Opern- und Schauspielproduktionen möglich sind.
- Probebühnen: Es gibt drei eigene Probebühnen.
- Zusätzlich Büro/ Verwaltung und Nebenräume

Baulicher Zustand

- Kritischer Zustand technischer Anlagen
- Standsicherheit ist nicht für alle Gebäudeteile gewährleistet
- Erhebliche Mängel im Brandschutz (Kategorie 2)
- Barrierefreiheit ist nicht gegeben
- Arbeitsstättenverordnung nicht vollumfänglich eingehalten
- Es bestehen hohe Unterhalts- und Energiekosten

Denkmalschutz

- Denkmalschutz (A 3456) bei mehreren Gebäudeteilen - Siehe Anlage 10

Genehmigungsstand

- Unterlagen unvollständig und teilweise widersprüchlich, Status Genehmigung nicht final prüfbar
- Vorliegende Genehmigungen teilweise nicht umgesetzt

3.1.2.3.2 M.O.O.CON

Im Ergebnis beschreibt der Bericht, dass die Theaterwerkstätten Bonn sanierungsbedürftig sind: Es bestehen erhebliche Mängel an Dachflächen (teilweise Einsturzgefahr, Undichtigkeiten, Feuchteschäden), an Fassaden (ausgewaschene Fugen, Putzabplatzungen), an der technischen Gebäudeausrüstung (veraltet, inhomogen, energetisch ineffizient) und im Brandschutz (unzureichende Brandwände, mangelhafte Rettungswege, fehlende Entrauchung). Die Standsicherheit ist in Teilbereichen (alte Spinnerei, Außentreppe, Dachbereiche) nicht mehr gewährleistet. Die energetische Qualität der Hülle ist sehr schlecht, Barrierefreiheit ist praktisch nicht vorhanden. Der Betrieb ist derzeit nur unter Auflagen und mit funktionalen Einschränkungen möglich.

Die Sanierungsfähigkeit ist grundsätzlich gegeben, aber nur mit erheblichem Aufwand. Einzelreparaturen reichen nicht aus; es ist eine umfassende Sanierung erforderlich, insbesondere bei Dachflächen, Brandschutz, energetischer Hülle und Schadstoffsanierung. Für die alte Spinnerei ist eine Sanierung nur mit sehr hohem Aufwand oder ggf. gar nicht mehr möglich.

Allgemeiner Erhaltungszustand

Gebäudehülle: Unterschiedlicher Zustand, insgesamt stark abgenutzt, viele Fassaden mit ausgewaschenen Fugen, Putzschäden, undichte Fenster, Dächer teils undicht, einige Dachflächen einsturzgefährdet

Innenräume: Gebraucht, teils starker Abnutzungsgrad, Wasserschäden in mehreren Bereichen, Böden und Decken mit Rissen und Abplatzungen

Technische Anlagen: Inhomogen, teilweise veraltet, energetisch ineffizient, viele Anlagen entsprechen nicht mehr aktuellen Normen

Barrierefreiheit: Nicht gegeben (nur ein Lastenaufzug, kein barrierefreies WC, keine automatischen Türen, viele Bereiche nur über Treppen erreichbar)

Brandschutz: Wesentliche Mängel (unzureichende Brandwände, mangelhafte Abschottungen, Rettungswege über einsturzgefährdete Bereiche, Entrauchung unzureichend)

Bauteilbezogene Risiken

Standsicherheit: Nicht gewährleistet in der alten Spinnerei (Einsturzgefahr), Außentreppe vor Prozebühne Lampenlager, Dachbereiche mit unklarer Tragfähigkeit

Feuchteschutz: Feuchtigkeitsschäden an Fassaden, Dächern, Sockeln, Böden

Korrosion: Korrodierte Stahlträger, fehlende Brandschutzanstriche

Brandschutz: Unzureichende Brandwände, mangelhafte Abschottungen, fehlende Entrauchung, Rettungswege über gefährdete Bereiche, Brandlasten in Fluren

Barrierefreiheit: Nicht gegeben, Nutzung für mobilitätseingeschränkte Personen stark eingeschränkt

Schadstoffe: Asbest, KMF, PAK, PCB, HBCD in diversen Bauteilen, Sanierungsbedarf vor Eingriffen.

3.1.2.3.3 DREES & SOMMER

Das Gesamtensemble aus 25 Gebäudeteilen zeigt einen uneinheitlichen, teils deutlich sanierungsbedürftigen Zustand. Kritisch sind akute Standsicherheitsdefizite am Holzlager (Gebäude 8) mit Gefährdungsübertragung auf Gebäude 9, schadhafte und überalterte Dachabdichtungen (insb. Gebäude 8/9, Schreinerei), brandschutztechnische Defizite (unzureichende Brandwandführung über Dach, fehlende Feuerwiderstandsklassen der Dachtragwerke), sowie veraltete Elektrohauptanlagen und lückenhafte Prüf-/Dokumentationslage. Der fortgesetzte Betrieb ist nur mit zeitnahen Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen dauerhaft zu gewährleisten

3.1.2.4 ERGÄNZUNG NACHHALTIGKEIT

Ungeachtet zukünftiger Entwicklungen der Liegenschaften ist bei einem Eingriff in die Gebäude eine energetische Sanierung aufgrund der Vorgabe maximaler U-Werte gesetzlich verpflichtend, Ausnahmen bei Denkmalschutz möglich. Für alle drei Standorte muss ein energetisches Konzept erstellt werden, das die städtischen Vorgaben erfüllt. Hier sollten insbesondere die Zielvorgabe der Stadt Bonn zu KFW 40 (DS 2111039) und Klimaneutralität bis 2035 berücksichtigt werden. Grundsätzlich wird empfohlen, erst ein Energiekonzept auf Basis neuer Energiebedarfe zu entwickeln und dann die thermische Hülle zu verbessern.

3.2 PLANUNGSRECHT (POTENTIALANALYSE)

3.2.1 OPERNHAUS

Das Opernhaus liegt im Bereich des derzeit gültigen Bebauungsplans 7822-12 (vormals Durchführungsplan Nr. 112 aus dem Jahr 1961).

Basis der Darstellung der „geplanten Bebauung“ war der Wettbewerbsentwurf des Architekten, die bauliche Ausführung erfolgte dann leicht abweichend (reduzierter Umfang).

Für die Gebäudehöhe gibt es folgende Festsetzungen und Tatsachen:

Bühnenturm festgesetzt 87,0 m üNN, genehmigt 1961 86,75 m üNN. Gebaut wurde gemäß aktuellem digitalem Geländemodell der Bundesstadt ein Bühnenturm bis ca. 86,94 üNN.

Übrige Elemente festgesetzt 68,0 oder 69,0 m üNN, genehmigt 1961: 69.15 m üNN und 79.95 m üNN für die Dachfläche des Besucherraumes, so auch (etwa) umgesetzt, Quelle siehe oben.

Im Folgenden ist der Bebauungsplan inkl. Zeichenerklärung auszugsweise dargestellt.

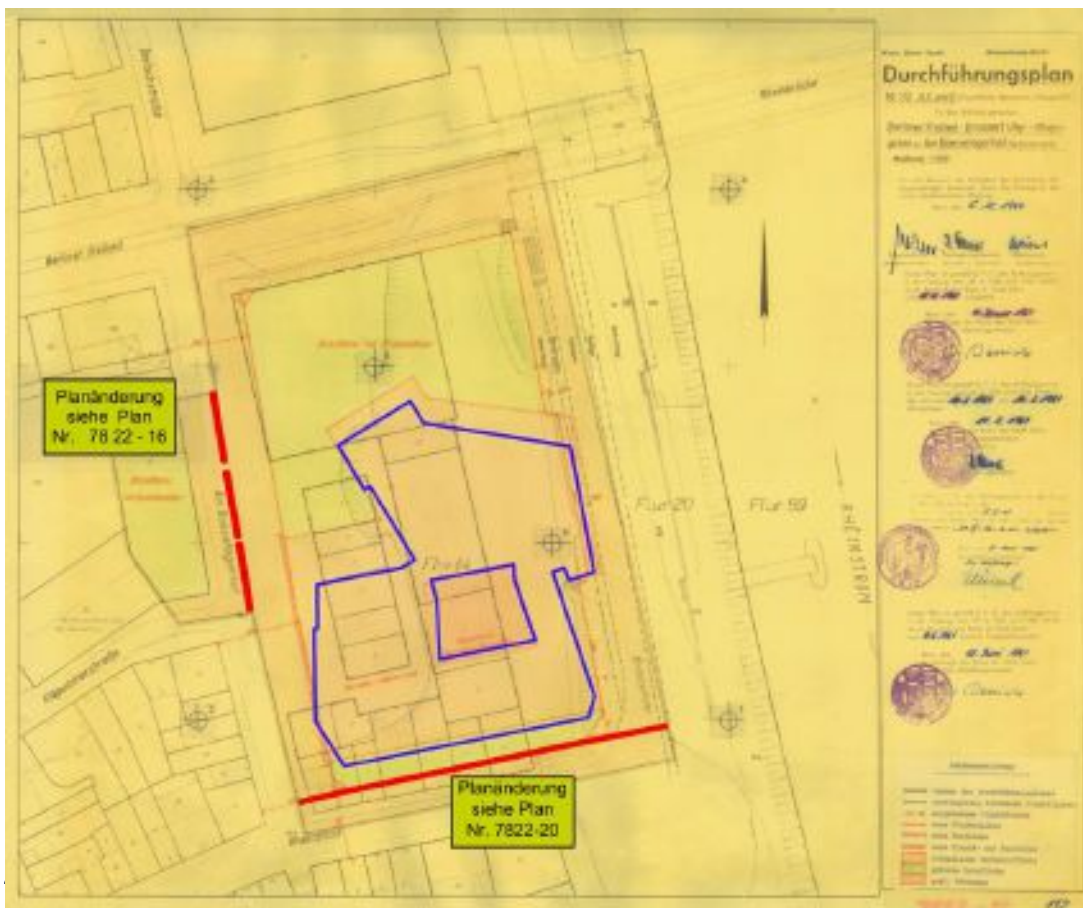
Fazit: Planungsrechtlich ist die bestehende Nutzung gesichert; eine Erweiterung der bestehenden Grundfläche (blauer Rahmen) erscheint vorbehaltlich weiterer Prüfungen grundsätzlich zulässig.



Abbildung 2: Bebauungsplan Oper Legende



Abbildung 3: Bebauungsplan Oper vs. Bestand



Für die mögliche Versorgung der Liegenschaft wird folgender Ausblick gegeben:

Fernwärme: Fernwärmenetz der Stadtwerke Bonn (SWB) liegt am Standort an, Gebäude wird bereits mit Fernwärme versorgt.

Geothermie: Geothermisches Potenzial 40m: mittel; 100m: gut. Erhöhte Fließgeschwindigkeit des Grundwassers. In hydrologisch sensiblem Bereich. Kein Wasserschutzgebiet. Geringes Platzangebot für Erschließung. Der Rhein als Wärmequelle unmittelbar anliegend.

Photovoltaik: z.T. bereits PV auf dem Dach umgesetzt, installierte Leistung kann und sollte im Zuge einer Dachsanierung deutlich maximiert werden. Es sind große Dachflächen auf dem Gebäude vorhanden.

3.2.2 SCHAUSPIELHAUS

Das Schauspielhaus Bad Godesberg liegt im Bereich des derzeit gültigen Bebauungsplans 8117-9 (1969), siehe nachfolgender Ausschnitt:



Abbildung 5: Bebauungsplan Schauspielhaus

Für das Maß der baulichen Nutzungen gibt es folgende Festsetzungen und Tatsachen für den Bereich Schauspielhaus:

- max. Bauhöhe 20 m, die aktuelle Gebäudehöhe liegt bei ca. 16 m
- geschlossene Bauweise
- GRZ 1,0 - gemäß Bestand

Für den Bereich um die Villa Seyd gilt:

- Baulinien vorhanden und eingehalten
- Über Baugrenzen hinaus Verbindung Schauspielhaus und Villa Seyd vorhanden
- Anzahl Vollgeschosse vorgegeben
- GRZ 0,4
- GFZ 0,7

Allgemein gilt:

Kerngebiet MK

Gebäude liegt im Bereich der Gestaltungssatzung vom 09.02.2017

Fazit

Schauspielhaus: theoretisch Erhöhung möglich bis 20 m

Villa Seyd: Planungsrecht ausgereizt

Ausblick Energieversorgung:

Fernwärme: Keine Fernwärme der SWB vorhanden

Geothermie: Geothermisches Potenzial 40m: mittel; 100m: gut. Erhöhte Fließgeschwindigkeit des Grundwassers. In hydrologisch sensiblem Bereich, grenzt unmittelbar an Wasserschutzgebiet. Geringes Platzangebot für Erschließung.

Luft-Wasser-Wärmepumpe: Aufgrund innerstädtischer Lage besonders Lärmschutz beachten.

Photovoltaik: Aktuell keine PV am Gebäude, im Zuge einer Dachsanierung sollte die Installation einer PV-Anlage geprüft werden.

3.2.3 THEATERWERKSTÄTTEN

Die Beueler Werkstätten liegen im Bereich des derzeit gültigen Bebauungsplans 8023-10 (1985), siehe nachfolgender Ausschnitt:



Abbildung 6: Bebauungsplan Theaterwerkstätten

Für das Maß der baulichen Nutzungen gibt es folgende Festsetzungen und Tatsachen für den zentralen großen Gebäudekomplex inkl. Pförtnerhäuschen:

- Gewerbegebiet GE (mit der aktuellen Nutzung eingehalten)
- max. Bauhöhe 16 m, die (nur) mit dem Montagesaal erreicht wird, alle anderen Gebäude (bis auf den Schornstein) sind niedriger
- Baugrenzen vorhanden und eingehalten, ausgenommen ehem. Pförtnerhäuschen
- GRZ 0,8 und GFZ 1,6

Für den Bereich um den Alten Malersaal und das Verwaltungsgebäude im Westen gibt es folgende Tatsachen und abweichenden Vorgaben:

- Mischgebiet MI (mit der aktuellen Nutzung eingehalten)
- Wohnungen sind nur im (heutigen) Verwaltungsgebäude zulässig, könnten also potenziell hier geplant werden
- Unterschiedliche Anzahl zulässiger Gebäudehöhen, die eingehalten sind
- Baugrenzen, die teilweise unterschritten sind
- Geschlossene Bauweise
- GRZ 0,4 und GFZ 0,8

Fazit

Umfangreiches Entwicklungspotential zur Flächenmaximierung und Anpassung von Gebäudeteilen.

Für die mögliche Versorgung der Liegenschaft wird folgender Ausblick gegeben:

Fernwärme: Keine Fernwärme der SWB vorhanden, möglicherweise zukünftig durch kommunale Wärmeplanung

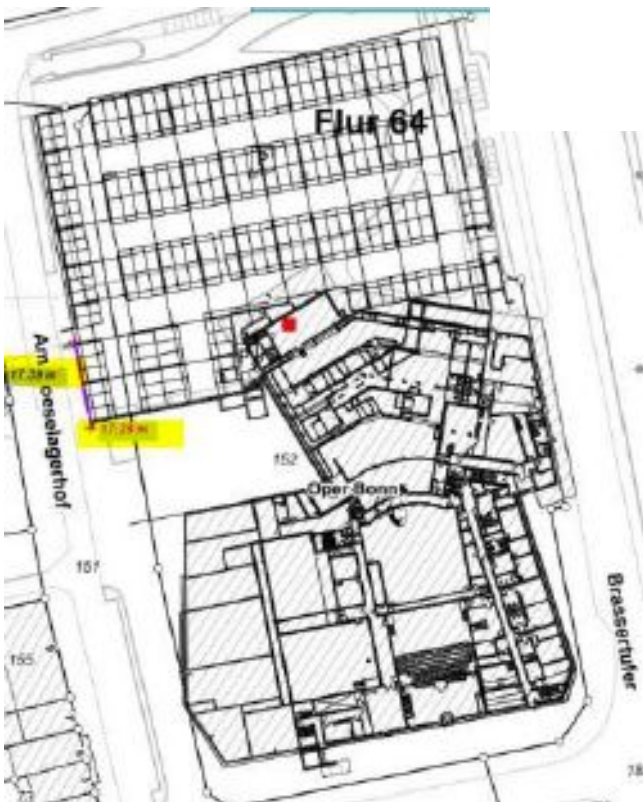
Geothermie: Geothermisches Potenzial 40m: mittel; 100m: gut. Erhöhte Fließgeschwindigkeit des Grundwassers. In hydrologisch sensiblem Bereich. Kein Wasserschutzgebiet. Platzangebot für Erschließung gegeben; Bohrungen möglicherweise auch innerhalb der Liegenschaft denkbar.

Photovoltaik: Aktuell keine PV am Standort. Im Zuge von Dachsanierungen der verschiedenen Gebäude(-teile) sollte die Dächern effizient zur Energiegewinnung genutzt werden. Es stehen große Flächen für die Installation von PV zur Verfügung, ein hoher Stromverbrauch am Standort führt zu einer hohen Eigenverbrauchsquote, was sich vorteilhaft auf die Bilanzierung der Energieeffizienz sowie die Wirtschaftlichkeit/Amortisation der Anlage auswirkt.

3.3 SONSTIGE RELEVANTE PLANUNGEN UND TATSACHEN

3.3.1 OPERNHAUS

Als zu beachtende Tatsache für das Operngelände ist zu erwähnen, dass unterhalb dessen im Norden die **Operngarage** integriert wurde, die von Seiten Brassertufer (Rheinufer) ihre Zufahrt hat, siehe nachfolgender Grundrissausschnitt:



Je nach Umfang der baulichen Maßnahme auf diesem Gelände ist eine Vergrößerung der Operngarage nach Süden möglich. Zudem erscheint die Prüfung einer Verlegung der Zufahrt/Ausfahrt vom Rheinufer sinnvoll, um das Rheinufer autofrei zu gestalten und gestalterische Spielräume zu erweitern. Eine vom Rheinufer unabhängige Zufahrt ist bereits vorhanden. Ebenso ist möglicherweise eine Vergrößerung denkbar. Diese Vorschläge sind baulich nicht geprüft, verdienen jedoch im Sinne einer möglichen Refinanzierung und Mehrwertgestaltung eine Erwähnung zur Betrachtung im weiteren Verlauf.

Für das Rheinufer gibt es Planungen und bereits bauliche Umsetzungen. Das betreffende Grundstück liegt im Bereich „Neugestaltung Rheinufer Zweite Fährgasse bis Rosental“.



Abbildung 8: Neugestaltung Rheinufer

Quelle: Planorama Landschaftsarchitektur, Entwurfsplanung Rheinuferspromenade Bonn, Lageplan 1.BA - Teil 3, Stand 04.08.2023

Gemäß obigem Planausschnitt befindet sich das Rheinufer in der Umgestaltung, wobei auf diesem Abschnitt (mindestens) aufgrund der Zu-/Ausfahrt der Operngarage die Kraftfahrtstraße erhalten bleiben musste. Weitere Entwürfe und Konzeptstudien aus dem durchgeführten Wettbewerb zeigen auch Ideen zur stärkeren Verbindung des Operngeländes mit dem Rheinufer, bspw. über Open-Air-Bühnen. Eine mögliche Änderung der Verkehrsführung, siehe obige Hinweise, könnte hier Potentiale frei machen. Ebenso sind Ideenstudien für den Theatergarten entwickelt worden.

Mit dieser Maßnahme sind gemäß Stadtplanungsamt auch mögliche Fördermittel verbunden.

3.3.2 SCHAUSPIELHAUS

Es liegt ein Integriertes Stadtteilkonzept Bad Godesberg (ISEK) vor, siehe nachfolgender Ausschnitt, das auf die Kulturbauten Bezug nimmt.

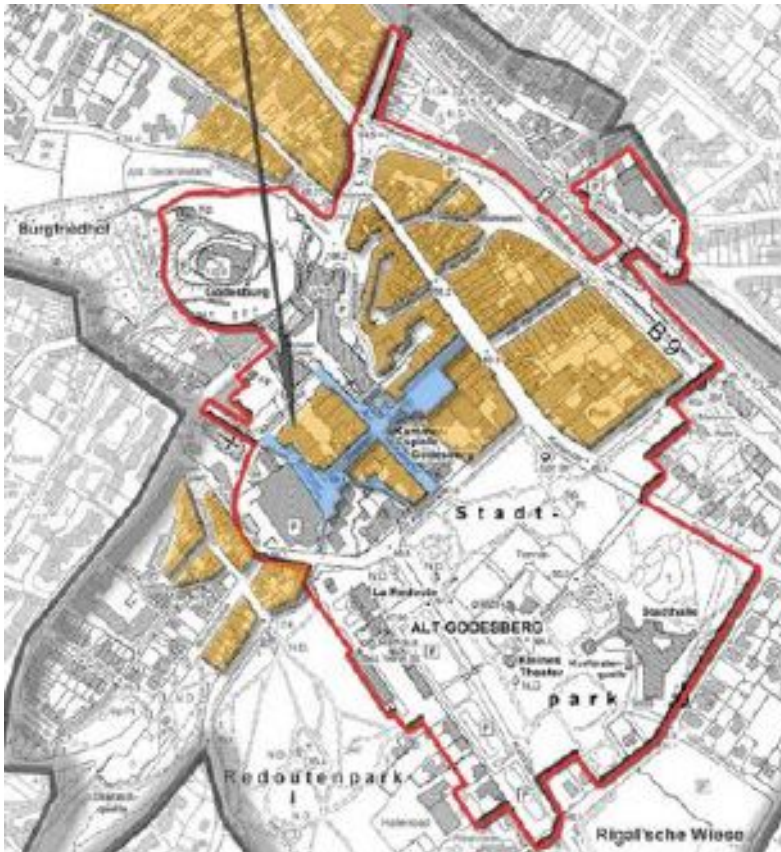


Abbildung 9: Auszug ISEK Bad Godesberg

Quelle: <https://www.bonn.de/themen-entdecken/planen-bauen/integriertes-entwicklungskonzept-innenstadt-bad-godesberg.php>, abgerufen am 04.03.2025

Der Rat der Stadt Bonn hat in seiner Sitzung am 6. Februar 2020 ein neues Leitbild für den Stadtbezirk Bad Godesberg beschlossen.

Ziel ist die Weiterentwicklung des Stadtbezirkszentrums als identifikationsstiftender Raum.

Im Oktober 2022 wurde ein Beschluss (221706) zur Sanierung der denkmalgeschützten Stadthalle, in unmittelbarer Nähe des Schauspielhauses, getroffen. Mit baulicher Fertigstellung dieser Stadthalle steht dem Bezirk Bad Godesberg (wieder) eine bedeutende Kulturstätte zur Verfügung.

3.3.3 THEATERWERKSTÄTTEN

Es liegt ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Quartier östlich des Beueler Bahnhofs vor. Dem hier relevanten Teilraum B „Showroom Siegburger Straße“ wird eine bedeutende Rolle für die Quartiersentwicklung zugesprochen – dieser gilt als „Vitalisierungsachse“ (Zitat ISEK) gemäß nachfolgendem Ausschnitt. Die Zielsetzung für die verschiedenen Zonen lautet: Förderung kultureller und kreativer Vielfalt.

Es erfolgte der Beschluss der geänderten Vorlage am 16.09.2021 im Rat der Bundesstadt.

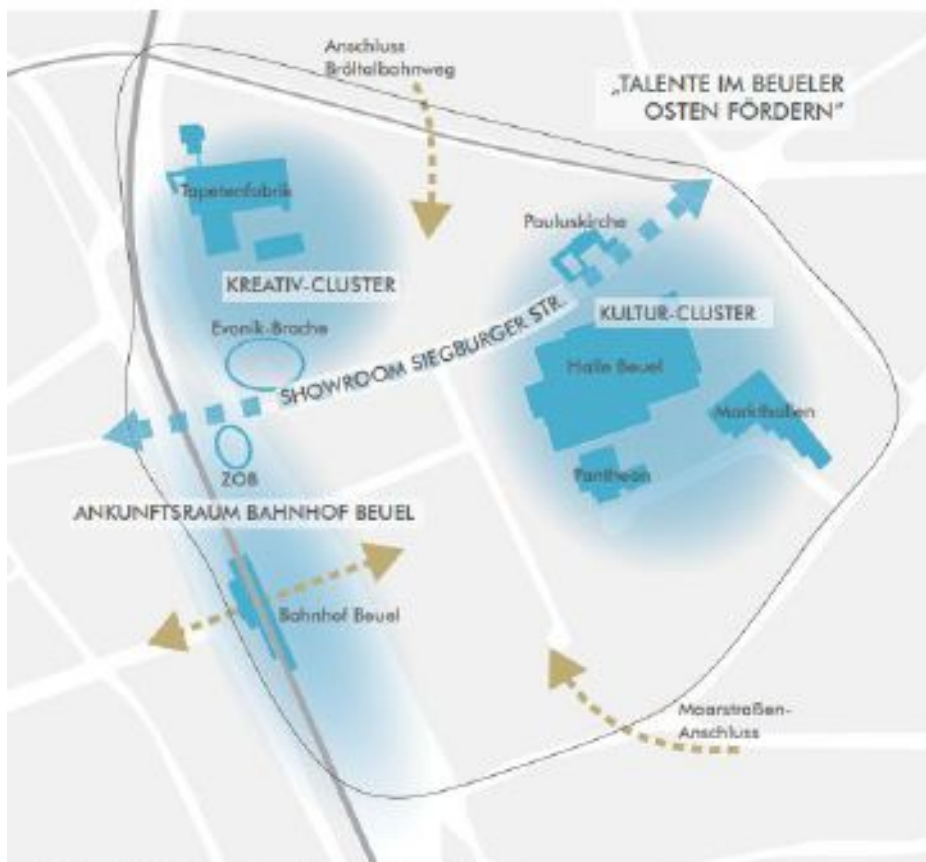


Abbildung 7: Räumliches Leitbild für die Quartiersentwicklung östlich des Beueler Bahnhofs. Kartengrundlage und Bearbeitung: plan lokal auf Basis von openstreetmap (© OpenStreetMap Mitwirkende)

Abbildung 10: Auszug ISEC Bonn Beuel

Quelle: ISEK für das Quartier östlich des Beueler Bahnhofs plan-lokal und projekt 2508, Abbildung 7, Stand Mai 2021

AUFTRAGGEBER	Bundesstadt Bonn Stadtplanungsbüro Beueler Platz 3 53111 Bonn
	Kerstin Henninger Katharina Blöchl
AUFTRAGNEHMER	plan lokal projekt2508
	plan lokal Kärkel + Schelle Stadtplanungsbüro Beueler Platz 3 53111 Bonn 0228 184957-0 www.plan-lokal.de
	projekt2508 GmbH Beueler Platz 3 53111 Bonn 0228 184957-0 www.projekt2508.de

3.4 FLÄCHEN – UND FUNKTIONSBEDARF DER NUTZER

M.O.O.CON hat im Rahmen seiner Bestandsanalyse auch eine „Raumbedarfsplanung Projektdokumentation“ vorgestellt, Stand 29.01.2025.

Diese ist aus heutiger Sicht nur bedingt für die Zukunft verwendbar, siehe anschließende Begründung, gibt aber einen guten Blick auf den Bestand – als Ausgangslage für die künftige Entwicklung.

Für die Oper wurde gemäß nachfolgendem Ausschnitt (Seite 11 o.g. Unterlage) ein Mehrbedarf von 13% ermittelt.

FB	Bezeichnung / Organisation / Nutzungseinheit	IST-AUF m²	Raumbedarfsplanung		
			SOLL-AUF m²	ABWEICHUNG m²	%
I 1	Bühnen	1.444	1.444	0	0%
I 2	Zuschauerräume und Foyers	2.996	3.016	20	1%
I 3	Proberäume	825	865	40	5%
I 4	Bühnentechnik	819	861	42	5%
I 5	Beleuchtungstechnik	618	634	16	3%
I 6	Requisite	325	313	-12	-4%
I 7	Maschinenteknik	140	145	5	4%
I 8	Ton/Videotechnik	136	147	11	8%
I 9	Orchester + Musikabteilung	412	603	191	46%
I 10	Chor	152	266	114	75%
I 11	Kostüm, Garderoben, Umkleiden	1.169	1.250	81	7%
I 12	Maskenbildnerel	248	335	87	35%
I 13	Zentrale Aufenthaltsbereiche	266	418	152	57%
I 14	Büro und Bürosonderflächen	695	981	286	41%
I 15	Hausverwaltung und Haustechnik	116	215	99	85%
I 16	Pädagogik und Vermittlung	11	175	164	1491%
I 17	Kassen	28	88	60	214%
I 18	Restaurant und Kantine	529	551	22	4%
I 19	Annenierung, Vor- und Entkopplung	155	268	113	73%
I 20	Übergeordnete Sanitärbereich	230	230	0	0%
III	Haustechnik, Haustechnische Anlagen	673			
X	Sonstige	280			
Σ	exkl. III	11.314	12.755	1.441	13%

Abbildung 11: Auszug Raumbedarfsplanung Projektdokumentation“ vorgestellt, Stand 29.01.2025

BUNDESSTADT BONN – KONZEPTSTUDIE BAULICHE VARIANTEN THEATERLIEGENSCHAFTEN

Für das Schauspielhaus wurde gemäß nachfolgendem Ausschnitt (Seite 12 o.g. Unterlage) ein Mehrbedarf von 11% ermittelt.

F#	Bezeichnung Organisation / Nutzungseinheit	IST-NUF m²	Raumprogramm		
			SOLL-NUF m²	ABWEICHUNG m²	%
I 1	Bühnen	700	700	0	0%
I 2	Zuschauerräume und Foyers	1.084	1.084	0	0%
I 4	Bühnentechnik	260	467	207	80%
I 5	Beleuchtungstechnik	156	166	10	6%
I 6	Requisite	27	20	-7	-26%
I 7	Maschinentechnik	45	45	0	0%
I 8	Ton/Videotechnik	64	84	20	31%
I 11	Kostüm, Garderoben, Umkleiden	313	328	15	5%
I 12	Maskenbildnerei	27	43	16	59%
I 13	Zentrale Aufenthaltsbereiche	132	162	30	23%
I 14	Büro und Bürosonderflächen	319	266	-53	-17%
I 15	Hausverwaltung und Haustechnik	7	7	0	0%
I 17	Kassen	38	38	0	0%
I 18	Restaurant und Kantine	40	167	127	318%
I 20	Übergeordnete Sanitärbereiche	38	38	0	0%
III	Haustechnik, Haustechnische Anlagen	101			
X	Sonstige	161			
Σ	exkl. III	3.250	3.615	365	11%

Abbildung 12: Auszug Raumbedarfsplanung Projektdokumentation“ vorgestellt, Stand 29.01.2025

Für den Standort Bonn-Beuel wurde gemäß nachfolgendem Ausschnitt (Seite 13 o.g. Unterlage) ein Mehrbedarf von 6% ermittelt.

FB	Bezeichnung Organisation / Nutzungseinheit	IST-NUF m²	Raumprogramm		
			SOLL-NUF m²	ABWEICHUNG m²	%
II 1	Dekorationswerkstätten	6.831	6.350	-481	-7%
II 2	Probebühnen	1.772	2.977	1.205	68%
II 3	Bühnentechnik	4.641	4.641	0	0%
II 4	Beleuchtungstechnik	130	130	0	0%
II 5	Requisite	851	851	0	0%
^	Kostüm, Garderoben, Umkleiden	1.930	1.930	0	0%
II 7	Maskenbilderei	265	265	0	0%
II 8	Zentrale Aufenthaltsbereiche, Werkstätten	55	127	72	131%
II 9	Maschinentechnik	54	54	0	0%
II 10	Übergeordnete Sanitärbereiche	53	53	0	0%
II 11	Anlieferung, Ver- und Entsorgung	54	80	26	48%
II 12	Gastronomie	0	215	215	
III	Haustechnik, Haustechnische Anlagen	431			
Σ	exkl. III	16.635	17.672	1.037	6%

Hinweis: exkl. Flächen Alter Malersaal und Verwaltungsgebäude ProSo

Abbildung 13: Auszug Raumbedarfsplanung Projektdokumentation“ vorgestellt, Stand 29.01.2025

Demnach liegt der mittlere Mehrbedarf im Bereich um 10%, was grundsätzlich ein überschaubares Ergebnis darstellt.

Warum ist dieses Ergebnis aus heutiger Sicht nur bedingt verwendbar?

Diese Ermittlung hatte eine Befragung von Einzelvertretern zur Basis, wobei der wirtschaftliche Grundgedanke zur Einsparung und Optimierung zu diesem Zeitpunkt noch keine oder wenig Beachtung fand. Es liegt in der Natur des Menschen, Vorhandenes als selbstverständlich anzusehen und Defizite über ein „mehr“ abdecken zu wollen – ohne Vorwurf! Eine Befragung nach dem Beschluss vom 08.05.2025 und dem heutigen Stand der Vermittlungen hätte mutmaßlich ein abweichendes Ergebnis gebracht.

Außerdem ist in Bezug auf die inhaltliche Zielstellung des Prozesses Zukunft Bonner Bühnen mit dem Beschluss vom 08.05.2025 eine insgesamt offene Diskussion angestoßen worden, die dazu führt, dass die künftige künstlerische Ausrichtung und die gesamtgesellschaftliche Wirkung des Theaters neu überdacht werden. Es ist stark anzunehmen, dass dieser Prozess wichtige Grundlagen für die noch bevorstehende Konkretisierung der Bedarfsplanung der Liegenschaften schaffen wird.

Die Theaterstandorte sind zudem historisch „gewachsen“, sie haben sich dabei selbstständig entwickelt, so dass viele Nutzungen parallel an allen drei Standorten stattfinden (vgl. die Farbgebungen der Flächenbedarfsübersichten). Es gilt künftig durch Zusammenführungen Synergieeffekte zu erreichen die in allen Szenarien eine Rolle spielen. Von daher ist davon auszugehen, dass sich bei einer nachhaltigen Gesamtbetrachtung aller Liegenschaften der absolute Gesamtbedarf reduzierter darstellen wird (unabhängig vom gewählten Szenario).

Im Besonderen sei auf Konflikte und Aufwendungen der Logistik verwiesen, übergreifend über die Liegenschaften, aber auch innerhalb der Liegenschaften, bspw. in Bezug auf die Produktionskette der Theaterwerkstätten. Mit einer Neukonzeptionierung der einzelnen Liegenschaften sollten die Flächenbedarfe hierfür durch Optimierung der Raumstrukturen zwingend reduziert werden, innerhalb der Liegenschaften und bei Reduzierung der Anzahl der Liegenschaften im Besonderen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass im Rahmen dieser Konzeptstudie vom „Worst-Case des Flächenbedarfes“ ausgegangen wurde (Bedarf gemäß Bestand). Die oben genannten Faktoren und letztlich die Auflage der Kosteneinsparung sollte und muss jedoch dazu führen, dass der künftige Flächenbedarf den aktuellen Bestand unterschreitet, bei gleichzeitiger Erhöhung des Nutzwertes.

Sehr gute Grundlagen für diese Denkweise wurden mit den Nutzer-Workshops am 01.12. und 18.12.2025 gelegt. Es zeigte sich, dass im gewählten Team der Nutzer ein sehr gut verarbeitbares Wissen vorhanden ist und – mit Denkanstößen – auch ein offener Blick für eine zukunftsfähige Entwicklung der Standorte möglich ist.

4 BAULICHE VARIANTENBETRACHTUNG

4.1 VARIANTENÜBERSICHT

In Abhängigkeit von den jeweiligen Bestandsanalysen je Standort ergeben sich theoretisch technisch umsetzbare Varianten je Standort. Dabei wurden grundsätzlich folgende Sanierungs- und Neubauoptionen betrachtet:

- **Akutmaßnahmen:** Maßnahmen, die für die Betriebssicherheit des Gebäudes mindestens erforderlich sind. Brandschutz, Verkehrssicherung, Arbeitsschutz. Somit Maßnahmen, die in den nächsten 5 Jahren erforderlich sind, um den Betrieb für diese Zeit zu sichern.
- **Sanierung:** Eine Sanierung ist die baulich-technische Wiederherstellung oder Modernisierung eines Gebäudes, um Schäden zu beseitigen, die Bausubstanz zu erhalten und den Nutzungsstandard zu verbessern. Gebrauchstaugliche Bestandteile und technische Anlagen werden dabei bestmöglich erhalten und weiterverwendet. Die Sanierung kann mit kürzeren bis moderaten Unterbrechungszeiten der Nutzung erfolgen.
- **Generalsanierung:** Eine Generalsanierung ist eine umfassende und tiefgreifende Erneuerung eines Gebäudes. Sie geht deutlich über eine normale Sanierung hinaus und umfasst den Rückbau bis auf den Rohbauzustand. Die gesamte technische Infrastruktur wird erneuert. Bei einer Generalsanierung muss der Betrieb geschlossen werden.
- **Abbruch und Neubau in Massivbauweise:** Die Massivbauweise zeichnet sich dadurch aus, dass die raumabschließenden Bauteile (Wände, Decken) gleichzeitig die tragende Funktion übernehmen. Tragwerk und Raumabschluss sind identisch. Typische Materialien sind Mauerwerk, Beton und Stahlbeton.
- **Abbruch und Neubau in Modulbauweise:** Ein Modulbau wird definiert über die industrielle Vorfertigung von dreidimensionalen Raumeinheiten (Modulen), die unter kontrollierten Bedingungen in Werkhallen hergestellt und anschließend auf der Baustelle montiert werden. Die Module sind statisch eigenständig und enthalten in der Regel bereits den Innenausbau sowie technische Installationen.

Beispiele für Modulbauten:

- Staatstheater Kassel
- Isarphilharmonie München
- Globe Coburg

4.1.1 EINGRENZUNG VON VARIANTEN

Aus rein baulicher Sicht wurden folgende Einzelvarianten für die drei Standorte als theoretisch umsetzbar definiert, die anschließend visuell aufbereitet und erläutert werden.

Standort Bonn-Innenstadt: heutiges Opernhaus

- Akutmaßnahmen (Sowieso), zum Betriebserhalt bis zur Umsetzung Zielvariante
- Generalsanierung
- Abbruch und Neubau Massivbau
- Abbruch und Neubau Modulbau 1 Sparte
- Abbruch und Neubau Modulbau 2 Sparten
- Abbruch (und Veräußerung oder städtische Nachnutzung des Grundstücks)

Standort Bonn-Bad Godesberg: heutiges Schauspielhaus

- Akutmaßnahmen (Sowieso), zum Betriebserhalt bis zur Umsetzung Zielvariante
- Sanierung – energetische Sanierung inkl. Villa
- Sanierung – ohne Villa (Annahme: Veräußerung Villa)
- Sanierung – inkl. Villa
- Veräußerung oder eigene Nachnutzung

Standort Bonn-Beuel: heutige Theaterwerkstätten

- Sowieso-Maßnahmen (Probep Bühnen, Werkstätten, Abbruch einsturzgefährdeten Bereich, Denkmalschutz, energetische Sanierung)
- Sowieso-Maßnahmen + Generalsanierung
- Sowieso-Maßnahmen + Generalsanierung + Neubau Modulbau 1 Sparte (Oper)
- Sowieso-Maßnahmen + Generalsanierung + Neubau Modulbau 2 Sparten

Übersicht der definierten Einzelvarianten je Liegenschaft:

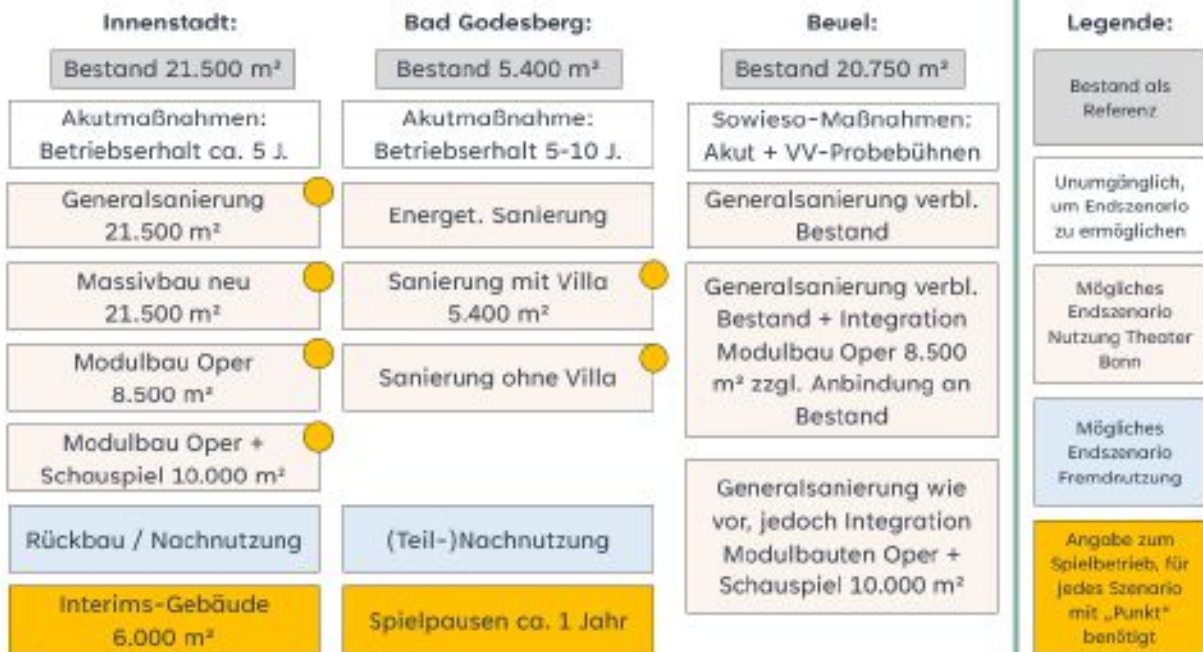


Abbildung 14: Übersicht Einzelvarianten je Liegenschaft

Die Akutmaßnahmen verstehen sich dabei als Sowieso-Maßnahmen, die an allen Standorten bis zur Umsetzung der jeweiligen Zielvariante herbeigeführt werden müssen. Dabei ist es für alle Standorte wichtig zu wissen, für wie lange Zeit eine jeweilige Akutmaßnahme den Betrieb aufrechterhalten muss, um die Investition zielgerichtet zu tätigen. Dies wird damit nicht als mögliche Zielvariante einbezogen, sondern stellt den notwendigen Lebenserhalt dar. Unter der Annahme, dass die Theaterwerkstätten in Beuel in allen Varianten an diesem Standort erhalten bleiben müssen, sind zwingend die dortigen Akutmaßnahmen und weiteren bereits festgelegten Maßnahmen (bspw. Probebühen) so umzusetzen, dass die Investitionen im Sinne der Zielvariante erfolgen und damit nicht als „verloren“ gelten. Diese wurden daher insgesamt als „Sowieso-Maßnahmen“ definiert. Die Investitionen für die Akutmaßnahmen in der Oper gelten in allen Varianten als „verloren“ (Kosten des Bauunterhalts). Auch in Bad Godesberg wird dies hier so betrachtet, jedoch ließe es sich mit früher Kenntnis der Zielvariante für diesen Standort einrichten, dass dies nicht oder nur anteilig so eintritt.

Beim Opernhaus ist eine Sanierung im laufenden Betrieb oder mit kürzeren Unterbrechungen aufgrund des erheblichen und flächendeckenden Schadensbilds nach neuesten Erkenntnissen technisch nicht möglich und wird demnach in den Einzelvarianten nicht berücksichtigt, siehe auch Ergebnisse Bestandserfassungen.

Beim Schauspielhaus werden drei Sanierungsoptionen aufgezeigt, die sich anhand der Qualität und Quantität von Sanierungsmaßnahmen sowie Berücksichtigung von Gebäudeteilen z.B. Berücksichtigung der Villa ja/nein unterscheiden.

In beliebiger Kombination aller Einzelvarianten ergeben sich theoretisch $5 \times 4 \times 4 = 80$ Varianten von möglichen baulichen Szenarien über alle drei Liegenschaften.

Zur Eingrenzung der möglichen Zielvarianten wurden ausgehend von der Betrachtung der Optionen je Liegenschaft folgende Varianten-Kombinationen A bis E definiert und detaillierter bewertet. Im Fokus stehen bei den Titeln die Anzahl der künftigen Standorte insgesamt und als „Herzstück“ das Opernhaus:

Variante	Beschreibung	Bonn-Innenstadt	Bonn-Bad Godesberg	Bonn-Beuel	Standorte
A	3 Standorte mit Generalsanierung Oper	Generalsanierung	Sanierung – Erhalt Villa	Sowieso-Maßnahmen	3
B	3 Standorte mit Neubau Oper als Massivbau	Neubau Massivbau	Sanierung – Erhalt Villa	Sowieso-Maßnahmen	3
C	3 Standorte mit Neubau Oper als Modulbau	Neubau Modulbau 1 Sparte (Oper)	Sanierung – Erhalt Villa	Sowieso-Maßnahmen + Generalsanierung	3
D	2 Standorte mit Neubau Oper als Modulbau in Bonn-Beuel	Abriss/Nachnutzung Grundstück	Sanierung – Erhalt Villa	Sowieso-Maßnahmen + Generalsanierung + Neubau Modulbau Oper	2
E	1 Standort mit Neubau Oper+Schauspiel als Modulbau in Bonn-Beuel	Abriss/Nachnutzung Grundstück	Nachnutzung Gebäude (kein Theater Betrieb)	Sowieso-Maßnahmen +Generalsanierung + Neubau Modulbau Oper+Schauspiel	1

Zusammenfassend nach Anzahl der künftigen Standorte ergibt sich folgende Übersicht zu den gewählten Kombinationsvarianten / Zielvarianten A bis E.

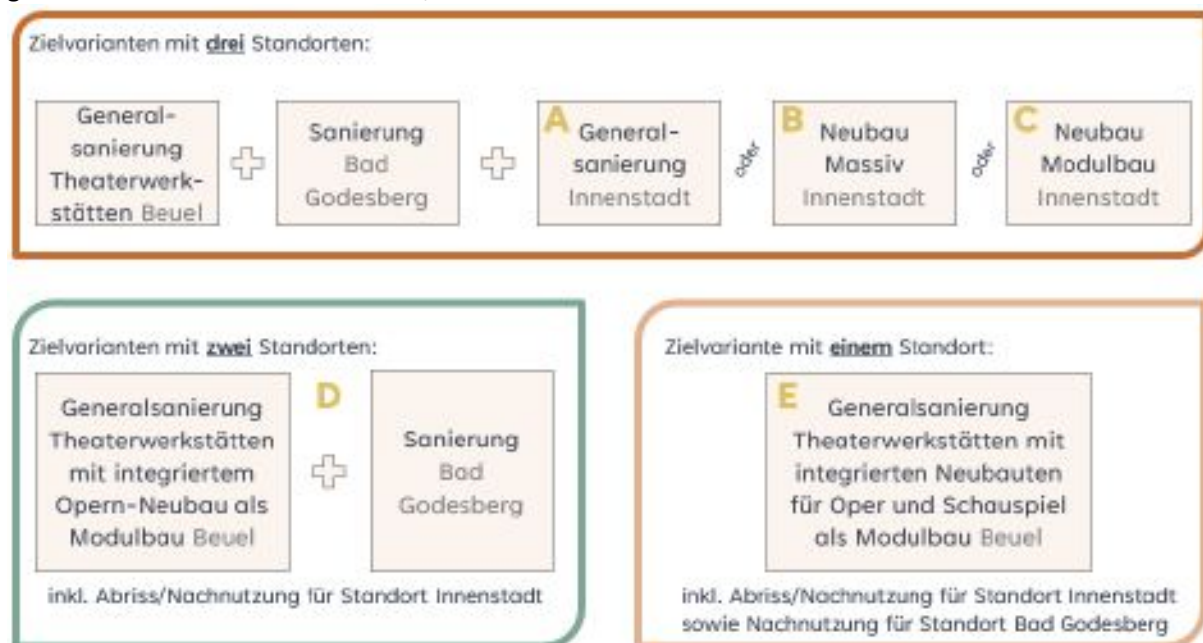


Abbildung 15: Übersicht bauliche Zielvarianten nach Standorten

4.1.2 VARIANTE A: 3 STANDORTE MIT GENERALSANIERUNG OPER

Alle drei Standorte bleiben in Funktion und Örtlichkeit grundsätzlich erhalten, wobei mögliche Zentralisierungen und Optimierungen der Logistik-Aufwendungen durchdacht werden müssen.



Abbildung 16: Übersicht Variante A: Maßnahme je Standort

Opernhaus Bonn-Innenstadt: Generalsanierung mit folgenden Annahmen/Bedingungen:

- BGF bleibt unverändert = Bestand = 21.500 m² BGF
- Keine strukturellen Veränderungen möglich. Rohbau bleibt erhalten.
- Vollständige Kernsanierung und Erweiterung mit mittlerem-hohem Standard und architektonischem Anspruch
- Vollständige technische Gebäudeausstattung, Bühnentechnik/Medientechnik und Küchentechnik, mittlerer-hoher Standard
- Vollständige energetische Sanierung nach Vorgaben der Stadt Bonn
- **Betrieb muss geschlossen werden**
- **Interim erforderlich.** In der Kosteneinschätzung ist ein Interims-Gebäude inkl. Baunebenkosten, aber **ohne** Grundstückskosten, berücksichtigt.
 - Annahme: 6.000 m² BGF Veranstaltungsfläche
 - Niedriger Ausbaustandard, reduzierter Umfang Bühnentechnik
 - Keine weiteren Funktions-/Verwaltungs-/Probereiche

Schauspielhaus Bad Godesberg: Sanierung inkl. Villa mit folgenden Annahmen/Bedingungen:

- BGF bleibt unverändert = Bestand = 5.400 m² BGF
- Herstellung einer vollständigen Barrierefreiheit
- Komplettsanierung der denkmalgeschützten Gebäudehülle
- Komplette Erneuerung der Dächer
- Energetische Sanierung sommerlich/winterlich (Kostenansatz Fassaden 50% der Neubaukosten) - Solardachpflicht ab 2026 -> bei Sanierung Dach mindestens 30% der Dachfläche mit PV.
- Ertüchtigung der TGA (Fokus Energie)
- Vollwertige Ertüchtigung der Bühnentechnik (ggf. können Einzelkomponenten wiederverwendet werden)
- Anpassung und Instandsetzung der Innenräume, kleinere Optimierungen
- Betrieb muss für mind. 1 Jahr geschlossen werden, weitere Sanierung im laufenden Betrieb mit Einschränkungen des Betriebs
- Als Interimsspielstätten könnten eigene oder andere städtische Spielstätten genutzt werden, so die Sanierung der anderen Liegenschaften hierauf zeitlich abgestimmt werden bzw. diese zur Verfügung stehen

Theaterwerkstätten Bonn-Beuel: Sowieso-Maßnahmen mit folgenden Annahmen/Bedingungen:

- Generalsanierung der denkmalgeschützten Gebäudeteile
- Vollständige energetische Dach- und Fassadensanierung. Solardachpflicht ab 2026 -> bei Sanierung Dach mindestens 30% der Dachfläche mit PV.
- Abbruch ehemaliges Holzlager, Gebäudeteile 8+9
- Einbau einer neuen Probebühne gemäß Vorlage Verwaltungsvorstand vom 20.10.2025
- Umbau/Sanierung von den weiteren Prohebühnen, den Sozialräumen, Werkstätten, Lagerflächen
- Mindestens temporär müssen die Lagerflächen anderweitig zur Verfügung stehen, beispielsweise in der Paulusstraße 21, dann scheint auch ein Weiterbetrieb mit mehreren Umzugsschritten innerhalb der Liegenschaft möglich – die Bauphase benötigt jedoch temporär „Beinfreiheit“; die Kosten für die externe Anmietung sind in der Kostenschätzung nicht berücksichtigt, da es sich um laufende Kosten handelt.
- Dieser Standort würde mit dieser Variante in Bezug auf seine Potentiale nicht ausgenutzt sein, es könnten Flächenanteile einer anderen Nutzung zugeführt und die Lagerflächen später wieder integriert werden.

4.1.3 VARIANTE B: 3 STANDORTE MIT NEUBAU OPER MASSIV

Alle drei Standorte bleiben in ihrer Funktion und Örtlichkeit erhalten, wobei mögliche Zentralisierungen und Optimierungen der Logistik-Aufwendungen durchdacht werden müssen. Das Opernhaus wird durch einen Neubau in Massivbauweise ersetzt.



Abbildung 17: Übersicht Variante B: Maßnahme je Standort

Opernhaus Bonn-Innenstadt: Neubau Massivbau mit folgenden Annahmen/Bedingungen:

- BGF bleibt unverändert = Bestand = 21.500 m² BGF
- Strukturelle Anpassung an heutige Bedarfe und Anforderungen möglich
- Abbruch Opernhaus
- Neubau mit mittlerem bis hohem Standard und architektonischem Anspruch
- Gebäudehülle nach Vorgaben Stadt Bonn und Zielvorgaben Klimaneutralität 2035 Stadt Bonn
- Vollständige technische Gebäudeausstattung, Bühnentechnik/Medientechnik und Küchentechnik, mittlerer bis hoher Standard, nach Vorgaben Stadt Bonn und Zielvorgaben Klimaneutralität 2035 Stadt Bonn
- **Interim erforderlich.** In der Kosteneinschätzung ist ein Interims-Gebäude inkl. Baunebenkosten, aber **ohne** Grundstückskosten, berücksichtigt.
 - Annahme: 6.000 m² BGF Veranstaltungsfläche
 - Niedriger Ausbaustandard, reduzierter Umfang Bühnentechnik
 - Keine weiteren Funktions-/Verwaltungs-/Probereiche

Schauspielhaus Bad Godesberg: Sanierung inkl. Villa

Die Annahmen/Bedingungen für diesen Standort entsprechen der Variante A.

Theaterwerkstätten Bonn-Beuel: Sowieso-Maßnahmen

Die Annahmen/Bedingungen für diesen Standort entsprechen der Variante A.

4.1.4 VARIANTE C: 3 STANDORTE MIT MODULBAU OPER

Alle drei Standorte bleiben in ihrer Örtlichkeit erhalten. Das Opernhaus wird durch einen Neubau als reine Veranstaltungsfläche in Modulbauweise ersetzt. In diesem Sinne sind Nutzungsanteile aus dem Bereich Prohebühnen, Verwaltung und Werkstatt, die derzeit noch an diesem Standort sind, künftig in Bonn-Beuel unterzubringen.



Abbildung 18: Übersicht Variante C: Maßnahme je Standort

Opernhaus Bonn-Innenstadt: Neubau Modulbau 1 Sparte mit folgenden Annahmen/Bedingungen:

- Modulbau als reine Veranstaltungsstätte mit 8.500 m² BGF
- Vollwertiger Bühnenbereich mit Bühnenturm und Seiten-/ Hinter-/Unterbühne
- Vollständige technische Gebäudeausstattung, Bühnentechnik/Medientechnik, mittlerer-hoher Standard, nach Vorgaben Stadt Bonn und Zielvorgaben Klimaneutralität 2035 Stadt Bonn
- Architektonischer Anspruch eingeschränkt
- Keine weiteren Funktionen, z.B. Probeflächen, Werkstätten, Verwaltung etc.
- Abbruch Opernhaus
- **Interim erforderlich.** In der Kosteneinschätzung ist ein Interims-Gebäude inkl. Baunebenkosten, aber **ohne** Grundstückskosten, berücksichtigt.
 - Annahme: 6.000 m² BGF Veranstaltungsfläche
 - Niedriger Ausbaustandard, reduzierter Umfang Bühnentechnik
 - Keine weiteren Funktions-/Verwaltungs-/Probereiche

Schauspielhaus Bad Godesberg: Sanierung inkl. Villa

Die Annahmen/Bedingungen für diesen Standort entsprechen der Variante A und B.

Theaterwerkstätten Bonn-Beuel: Sowieso-Maßnahmen + Generalsanierung

Die Annahmen/Bedingungen für diesen Standort entsprechen den Varianten A und B, somit werden die Sowieso-Maßnahmen durchgeführt. Jedoch sind weitere Flächen einer Generalsanierung zu unterziehen, um die am Standort Oper „entfallenden“ Funktionsbereiche zu kompensieren. Im Zuge dessen können und sollten die Sowieso-Maßnahmen auf die weiteren Nutzungen abgestimmt sein, somit würde es zu womöglich zu einer anderen – effizienteren Verortung der Nutzung kommen (Neusortierung mit Blick auf den Gesamtbedarf). Der Standort wird zudem insgesamt darauf ausgerichtet, dass dieser auch Publikumsverkehr empfangen kann:

- Weitere Probebühnen, Sozialräume, Werkstätten, Lagerflächen, Verwaltung, Gastronomie
- Parkhaus auf freier Fläche der Stadt erstellen (inkl. Einbindung Villa), um Stellplatzverfügbarkeit zu verbessern, auch für das Pantheon
- Außenanlagen

4.1.5 VARIANTE D: 2 STANDORTE MIT MODULBAU OPER IN BONN-BEUEL

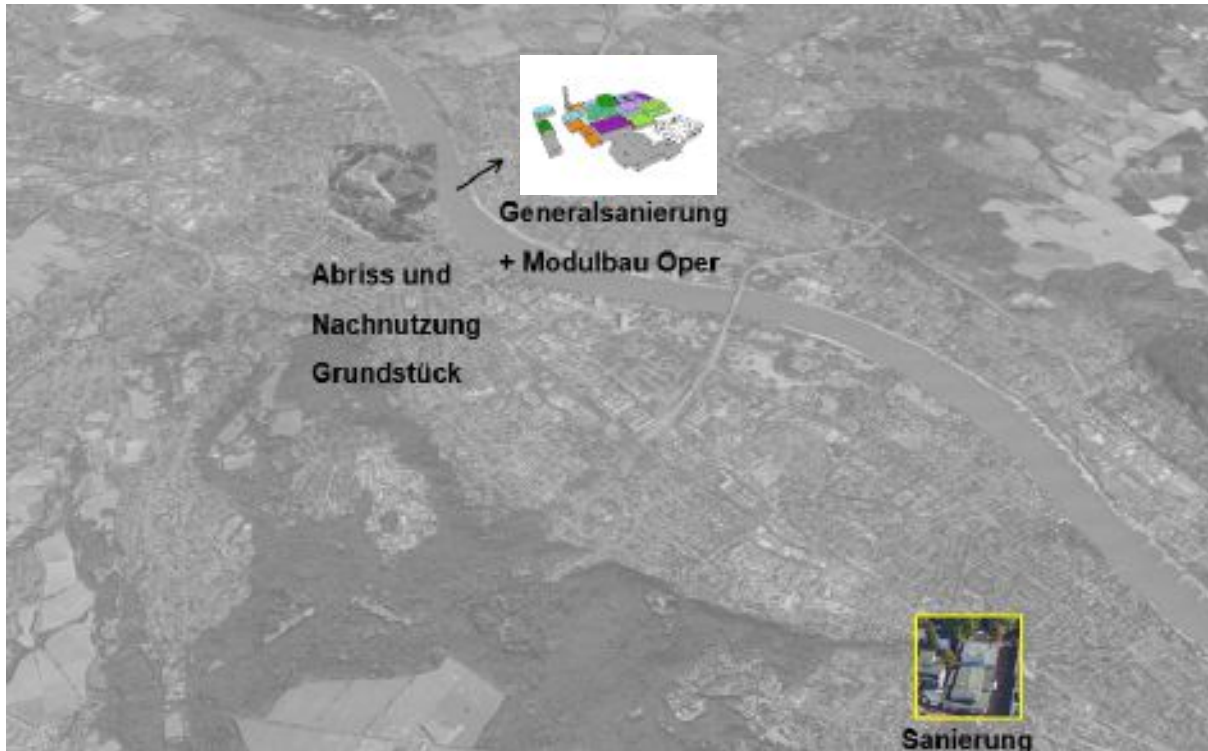


Abbildung 19: Übersicht Variante D: Maßnahme je Standort

Opernhaus Bonn: Abriss und Nachnutzung

- Abbruch Opernhaus
- Nachnutzung Standort am Rhein im weiteren Verlauf zu prüfen

Schauspielhaus Bad Godesberg: Sanierung inkl. Villa

Die Annahmen/Bedingungen für diesen Standort entsprechen der Variante A bis C.

Theaterwerkstätten Beuel: Sowieso-Maßnahmen + Generalsanierung + Neubau Modulbau Oper mit folgenden Annahmen/Bedingungen:

- Generalsanierung inkl. Sowieso-Maßnahmen grundsätzlich gemäß Variante C
- Unter Berücksichtigung der vorhandenen Flächenpotenziale sowie des parallellaufenden Struktur- und Optimierungsprozesses werden die „entfallenden“ Funktionsbereiche/Flächenbedarfe aus der Oper in Beuel realisiert. Der Standort wird insgesamt darauf ausgerichtet, dass dieser adäquat Publikumsverkehre empfangen kann.
- Neubau Modulbau Oper auf der Fläche des ehem. Holzlagers (Gebäudeteile 8+9) und Integration in die Theaterwerkstätten
 - Annahme Modulbau als reine Veranstaltungsstätte mit 8.500 m² BGF

- Vollwertiger Bühnenbereich mit Bühnenturm und Seiten- sowie Hinterbühne
 - Vollständige technische Gebäudeausstattung, Bühnentechnik/Medientechnik, mittlerer-hoher Standard
 - Architektonischer Anspruch eingeschränkt
 - Keine weiteren Funktionen, z.B. Probeflächen, Werkstätten, Verwaltung etc. in dem Modulbau
 - Bauliche Anbindung an den umliegenden Gebäudekomplex, so dass die Nutzung übergreifend erfolgen kann (Nebenräume im Bestand verortet).
- Parkhaus auf freier Fläche der Stadt erstellen (inkl. Einbindung Villa), um Stellplatzverfügbarkeit zu verbessern, auch für das Pantheon
 - Denkmalgeschützte Gebäude bieten Platz für Werkstätten, zentrale Verwaltung und zudem Flächen, die im Sinne des kulturellen Lebens auch anderen zur Verfügung gestellt werden könnten (Besprechung, Proben, Co-Working), ebenso ist die Integration einer öffentlich zugänglichen Gastronomie denkbar (in Kostenberechnung berücksichtigt)
 - Am 23.10.2025 wurden die Varianten D und E in Bezug auf das Planungsrecht und den Denkmalschutz mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauordnungsamt (Amt 61+63) vorbesprochen. Im Ergebnis werden die Varianten, unter Beachtung der notwendigen Prozesse und Auflagen, als grundsätzlich genehmigungsfähig eingestuft. Offensichtliche Hinderungsgründe liegen nicht vor.

Visualisierung Bonn-Beuel in Variante D

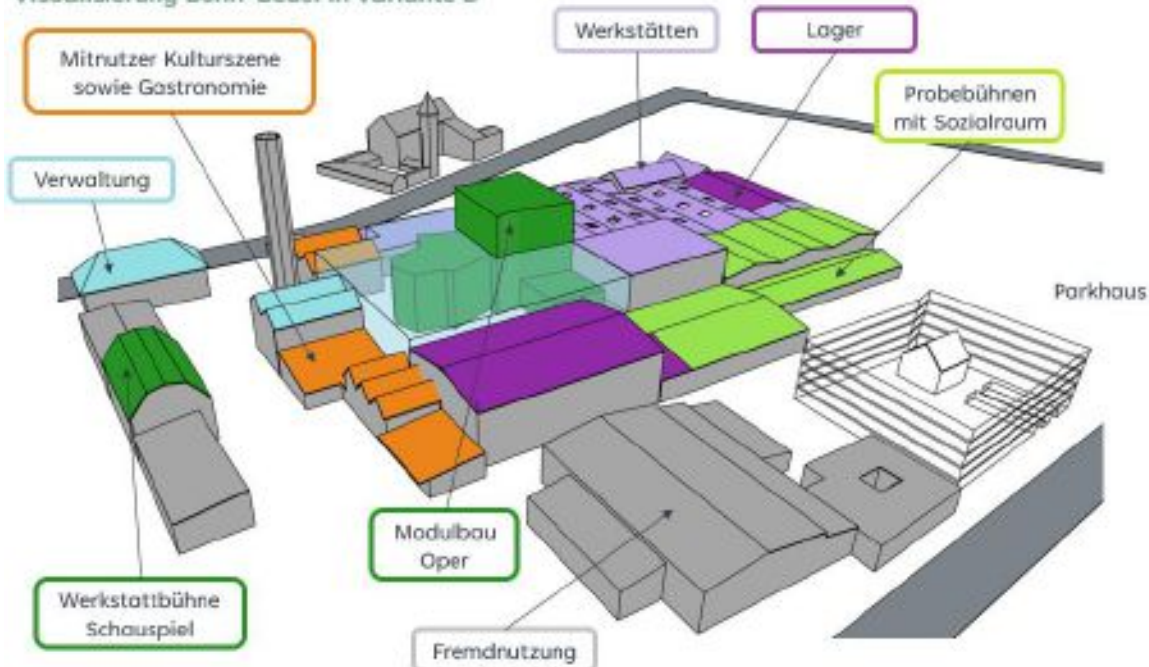


Abbildung 20: Visualisierung Variante D in Bonn Beuel

Wie sich die Umzugsschritte hin zu diesem Zielszenario praktisch darstellen könnten, wird in Abschnitt 5.1 aufgezeigt.

4.1.6 VARIANTE E: 1 STANDORT MIT MODULBAU OPER UND SCHAUSPIEL IN BONN-BEUEL

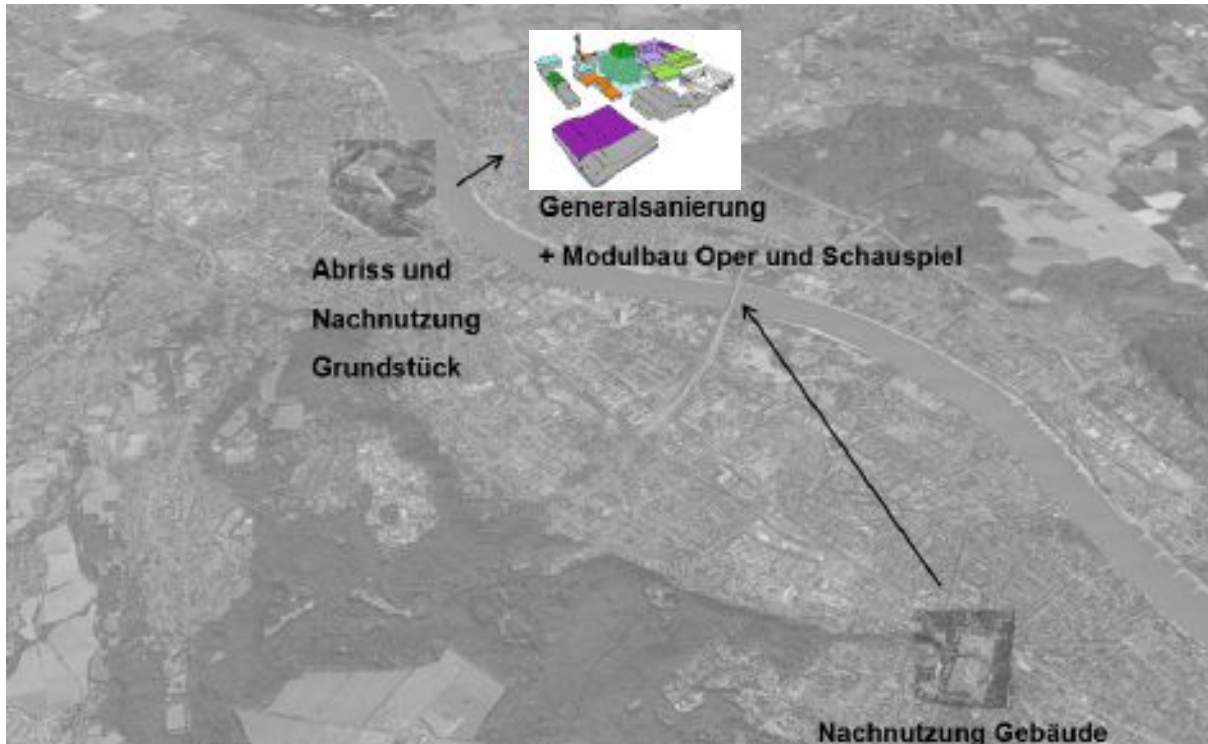


Abbildung 21: Übersicht Variante E: Maßnahme je Standort

Opernhaus Bonn: Abriss und Nachnutzung

- Abbruch Opernhaus
- Nachnutzung Standort am Rhein zu prüfen

Schauspielhaus Bad Godesberg: Nachnutzung Gebäude (kein Abriss, da denkmalgeschützt)

Theaterwerkstätten Beuel: Sowieso-Maßnahmen + Generalsanierung + Neubau Modulbau Oper+Schauspiel

Dabei entsprechen die Annahmen/Bedingungen der Variante D, jedoch davon abweichend:

- Neubau Modulbauten Oper und Schauspiel auf der Fläche der Gebäudeteile 8+9+14 und der heutigen Schreinerei, inkl. baulicher Anbindung in die Theaterwerkstätten
 - Annahme Modulbauten als reine Veranstaltungsstätte mit 10.000 m² BGF
 - Vollwertiger Bühnenbereich mit Bühnenturm und Seiten-/ Hinter-/Unterbühne
 - Vollständige technische Gebäudeausstattung, Bühnentechnik/Medientechnik, mittlerer bis hoher Standard
 - Architektonischer Anspruch der Modulbauten eingeschränkt, architektonisch adäquate Anbindung dieser an die umliegenden Bestandsbauten

- Parkhaus auf freier Fläche der Stadt erstellen (inkl. Einbindung Villa), um Stellplatzverfügbarkeit zu verbessern, auch für das Pantheon
- Denkmalgeschützte Gebäude bieten Platz für Werkstätten, zentrale Verwaltung und zudem Flächen, die im Sinne des kulturellen Lebens auch anderen zur Verfügung gestellt werden könnten (Besprechung, Proben, Co-Working), ebenso ist die Integration einer öffentlich zugänglichen Gastronomie denkbar (in Kostenberechnung berücksichtigt)
- Je nach Platzbedarf notwendige zusätzliche Lagerflächen (z.B. Anmietung Paulusstr. 21-23), in Investitionskostenberechnung nicht berücksichtigt, da laufende Kosten
- Die unterschiedlichen Maßnahmenpakete sollen kosten- und zeitsparend mit unterschiedlichen Vergabemodellen/Abwicklungsmodellen parallel umgesetzt werden
- Am 23.10.2025 wurden die Varianten D und E in Bezug auf das Planungsrecht und den Denkmalschutz mit dem Stadtplanungsamt und dem Bauordnungsamt (Amt 61+63) vorbesprochen. Im Ergebnis werden die Varianten, unter Beachtung der notwendigen Prozesse und Auflagen, als grundsätzlich genehmigungsfähig eingestuft. Offensichtliche Hinderungsgründe liegen nicht vor.

Visualisierung Bonn-Beuel in Variante E

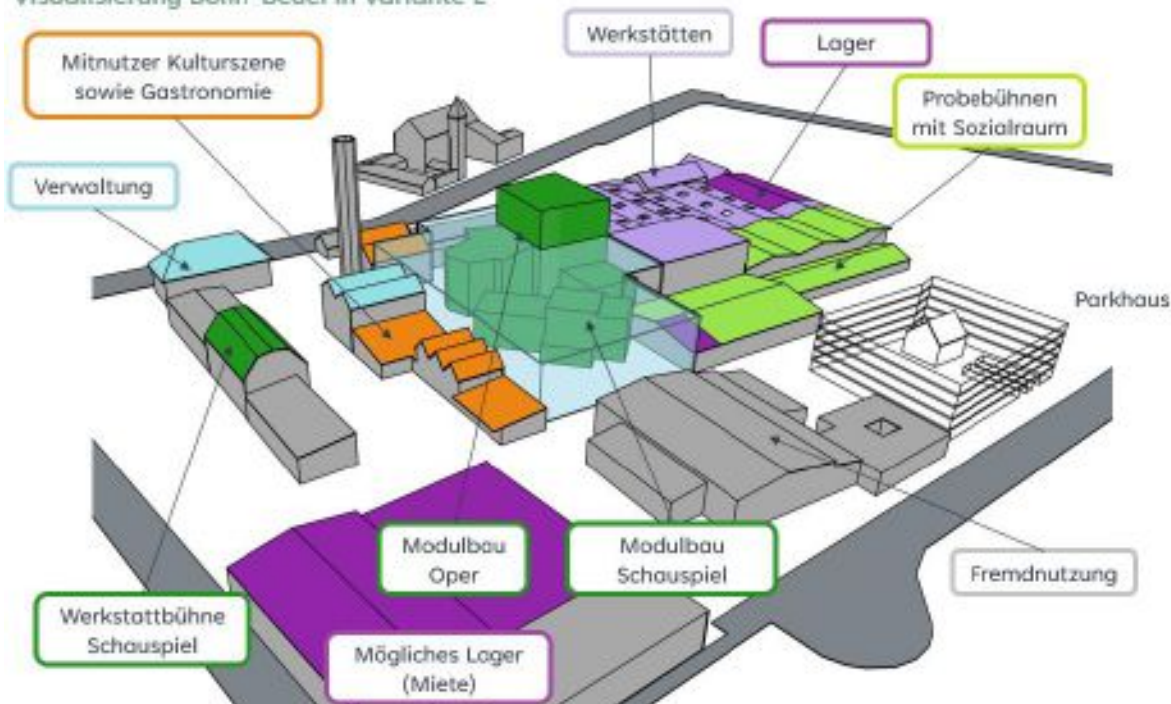


Abbildung 22: Visualisierung Variante E in Bonn Beuel

Wie sich die Umzugsschritte hin zu diesem Zielszenario praktisch darstellen könnten, wird in Abschnitt 5.1 aufgezeigt.

4.2 INVESTITIONSKOSTENSCHÄTZUNG

4.2.1 ERMITTLUNGSMETHODE

Die erstellte Kostenermittlung ist eine Kosteneinschätzung in der Zielfindungsphase (BGB § 650p).

Diese Kosteneinschätzung kalkuliert die Baukosten ohne vorliegende Planung oder Entwürfe. Die Ermittlung erfolgt über eine detaillierte Kennwertbetrachtung auf Basis der abgestimmten Flächenaufstellung unter Berücksichtigung kostenrelevanter Funktionsbereiche.

Auf Grundlage der vorgegebenen Flächenansätze für die einzelnen Nutzungsbereiche werden die Nutzungsflächen (NUF nach DIN 277) unter Berücksichtigung ihrer funktionalen Besonderheiten auf Grund von Erfahrungswerten in BGF-Flächen (Bruttogrundfläche, Summe aller Grundflächen eines Bauwerks über alle Geschosse) umgerechnet. Anhand dieser BGF werden für die Neubaubereiche über Verhältniswerte auf Basis von ausgewerteten Projekten hypothetische Gebäudedaten (Baugrube / Rohbau / Fassade / Dach) ermittelt. Für die Kernsanierungsbereiche ergeben sich diese Gebäudedaten aus dem verbleibenden realen Bestand.

Diese Grobelemente werden dann einzeln mit spezifischen Kennwerten / Einzelpreisen bewertet. Dabei erfolgt die Gliederung der Grobelemente so, dass kostenrelevante Material- und Nutzungsunterschiede gesondert bewertet werden. Die dazugehörigen Kostenansätze bauen auf detailliert kalkulierten und ausgewerteten Elementen auf. Zudem werden diese entsprechend der DIN 276 (1. Gliederungsebene) zugeordnet.

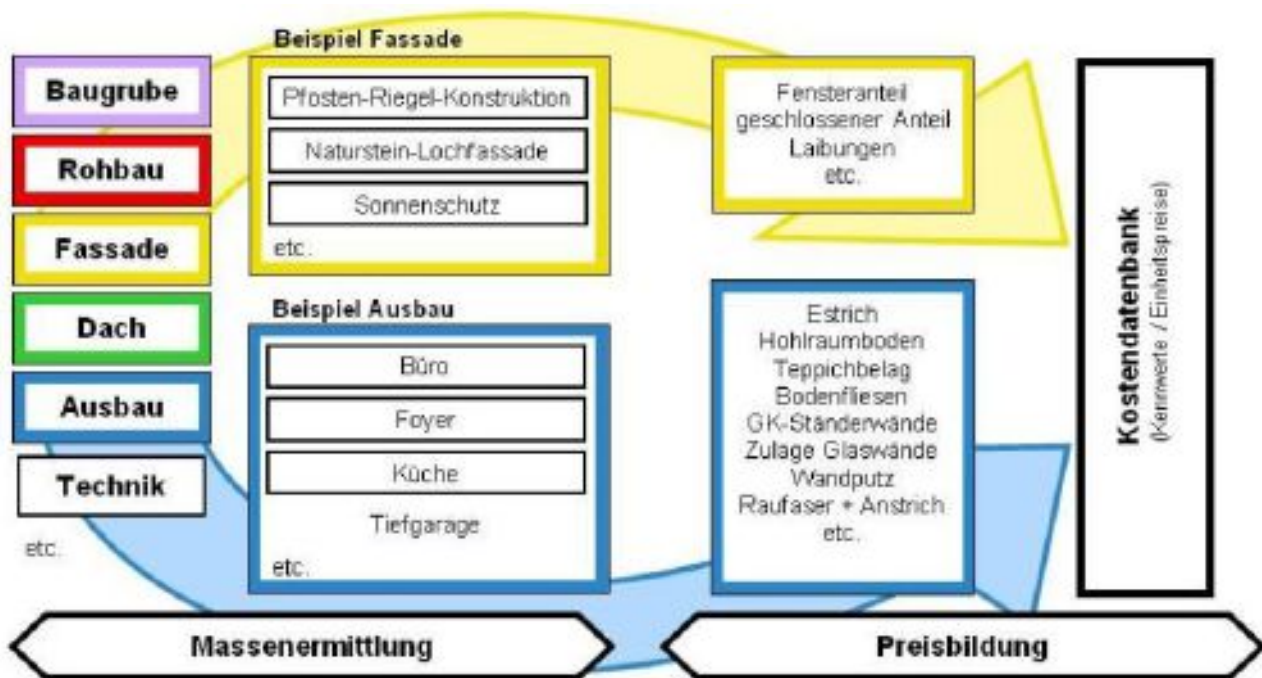


Abbildung 23: Kostenermittlungsmethode

Diese Kostenermittlung ist trotz dieser Aufschlüsselung lediglich als Betrachtung über die Gesamtsumme zu verstehen. Dies ist keine Kostenschätzung (nach DIN 276), da die vorliegende Planungstiefe eine solche Ermittlung nicht hergibt. Die einzelnen bewerteten Kostenelemente dienen

lediglich als „Stellschrauben“, um die spezifischen Eigenarten des angedachten Konzeptes in den Gesamtkosten möglichst korrekt zu erfassen. Der sich daraus ergebende Kostenkennwert des Gesamtgebäudes wird letztlich mit internen und externen Kostendatenbanken auf Plausibilität überprüft.

4.2.2 VERWENDETE UNTERLAGEN

Grundlage der vorliegenden Kosteneinschätzung sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen.

- Flächenübersicht je Variante und Standort
- Planunterlagen Bestand SGB
- Bestandsanalyse RKW/M.O.O.CON vom 18.10.2024
- Bestandserfassung Drees & Sommer vom 07.11.2025, 14.11.2025, 21.11.2025
- Machbarkeitsstudie Probebühne alter Malersaal SGB vom 13.10.2025

4.2.3 BAUPREISSTEIGERUNG

Die Kostenangaben wurden zunächst auf der Preisbasis 1. Quartal 2025 gebildet und im Weiteren auf den jeweiligen Ausführungsschwerpunkt der Varianten indiziert, um eine Prognose zu ermitteln. Die Kostenansätze gehen von aktuellen Wettbewerbspreisen aus.

Nach den Auswirkungen des Russland-Ukraine-Konflikts, vorrangig auf Grund der Energiepreise, haben sich die Baupreise wieder beruhigt. Die für den enormen Preisanstieg mitverantwortlichen Gewerke Stahlbeton und Stahlbau haben sich im letzten Jahr wieder stabilisiert, wodurch sich das Preisniveau derzeit wieder in einen normalen Verlauf auf immer noch hohem Niveau einstellt.

Für die zukünftige Baupreissteigerung haben wir uns an einem D&S-internen Baupreisspiegel orientiert, welcher die Werte aus dem Statistischen Bundesamt, Materialpreisindizes, Marktanalyse Tender24 und dem aktuellen Geschehen aus Politik und Markt berücksichtigt. Die Werte stellen selbstredend lediglich eine unverbindliche Prognose dar, versuchen aber bestmöglich eine seriöse Einschätzung zu geben.

Innerhalb dieser Prognosen gibt es eine obere und eine untere Grenze. In Abstimmung mit dem Kämmerer der Bundesstadt Bonn empfehlen wir eine „gesunde“ Baupreissteigerung im unteren Drittel anzusetzen. Diese ist im Folgenden Bild in blau dargestellt:



Abbildung 24: Auszug Baupreisentwicklung Drees & Sommer

Konkret sind das dann über die Jahre folgende Werte:

Prognose in %	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
	3,8	4,5	5,2	5,3	4,5	4,4	4,3

Die angegebene Prognose ist eine unverbindliche Einschätzung seitens D&S auf Grundlage der aktuellen Marktsituation. Grundsätzlich ist zu erwarten, dass die wirtschaftlichen Entwicklungen in diesem Zusammenhang auch weiterhin deutliche Auswirkungen auf Kosten und Termine haben werden. Wir empfehlen deshalb ausdrücklich, innerhalb der Kosteneinschätzungen Baupreissteigerungen mind. bis zum erwarteten Ausführungsschwerpunkt zu berücksichtigen. So ist es auch als separat ausgewiesene Zeile in den Kostentabellen enthalten.

4.2.4 KOSTENÜBERSICHT/ERGEBNIS

Zu jedem Standort wurden in Abhängigkeit von den baulichen Möglichkeiten verschiedene Varianten ermittelt. Die Kostenvarianten umfassen verschiedene Sanierungs- und Neubauoptionen, jeweils mit unterschiedlichen Standards und Bauweisen.

Dabei wurden die Kostengruppen (KG) 200-700 nach DIN276 zzgl. eines Risikopuffers ermittelt. Die Kostengruppe 100 (Grundstück) sowie KG 600 (lose Ausstattung) ist dabei nicht berücksichtigt. Die Kostengruppen können dabei wie folgt beschrieben werden:

Kostengruppe 200 (Vorbereitende Maßnahmen):

Hier werden alle Maßnahmen erfasst, die vor dem eigentlichen Hochbau notwendig sind:

- Erschließungskosten (z. B. Zufahrten, Medienanschlüsse)
- Abbrucharbeiten (z. B. Rückbau Bestandsgebäude, Entkernung)
- Schadstoffsanierung (z. B. Asbest, PCB)
- Sicherungsmaßnahmen für den Bestand
- Herrichten von Interimsgebäuden als Ausweichspielstätten während der Bauzeit
- Zulagen für laufenden Betrieb während der Bauzeit

Die Kosten wurden dabei entweder pauschal oder über Massen und Kostenkennwerte ermittelt.

Kostengruppe 300 (Baukonstruktion):

Diese Gruppe umfasst alle klassischen Bauleistungen am Gebäude:

- Rohbau (Fundamente, Wände, Decken, Dachtragwerk)
- Fassade (Sanierung, Erneuerung, Fenster, Schallschutz)
- Dach (Abdichtung, Terrassenbeläge, RWA-Anlagen)
- Ausbau (Innenwände, Bodenbeläge, Decken, Malerarbeiten)
- Einbauten (z. B. feste Möblierung, Garderoben)
- Abbruchmaßnahmen im Zuge der Sanierung
- Ergänzende Leistungen (Baustelleneinrichtung, Regiearbeiten)

Die Flächen und Nutzflächen wurden aus den vorliegenden Architekturplänen und dem Raumprogramm entnommen. Je nach Variante werden unterschiedliche Bereiche mit unterschiedlichen Ausprägungen und Kostenkennwerten versehen.

Kostengruppe 400 (Technische Anlagen):

Die technische Gebäudeausstattung ist nach Gewerken (Heizung, Lüftung, Elektro, Sicherheit, Automation) und Flächenarten differenziert. Die Werte orientieren sich an aktuellen Benchmarks und Erfahrungswerten.

Für die Generalsanierungs- und Neubauvarianten wurden ganzheitliche Kostenkennwerte je m² BGF von Vergleichsprojekten, Erfahrungswerten im Abgleich mit dem Baukostenindex herangezogen.

Kostengruppe 500 (Außenanlagen):

Für die Außenanlagen wurden grobe Annahmen getroffen, die die Herstellung der folgenden Flächen umfassen:

- Straßen und Wege inkl. Feuerwehrumfahrten
- Platzflächen inkl. Möblierung
- Grünflächen
- Außenbeleuchtung

Je nach Variante und Ausprägung ist der Kostenkennwert je Außenfläche zwischen 300€/m² und 600€/m² festgelegt.

Kostengruppe 600 (Ausstattung):

Lose Möblierung ist in den Kosteneinschätzungen nicht berücksichtigt. Die notwendige Zuschauerbestuhlung und feste Möblierung ist in der KG300 enthalten.

Kostengruppe 700 (Baunebenkosten):

Für die KG700 Baunebenkosten wurden prozentuale Ansätze von ca. 40 % auf die Kosten der KG200-KG500 berücksichtigt. Eine detaillierte Darstellung der KG 700 kann erst nach abgeschlossener Leistungsphase 1 (Grundlagenermittlung) und Leistungsphase 2 (Vorplanung mit hinreichender Präzision zur anschließenden Planungskostensteuerung) erfolgen.

Sicherheit/Rückstellung:

Als Sicherheit/Rückstellung werden prozentual 10% der Gesamtkosten (KG200-KG700) aufaddiert.

Kostenabgrenzung

Die Kosteneinschätzung enthält sämtliche Baukosten, die aus den genannten Grundlagen ersichtlich sind und in Abstimmungen vereinbart wurden.

Nachfolgend aufgeführte Kosten sind in der Kostenermittlung ausdrücklich nicht enthalten.

- Grundstückskosten (KG 100)
- Lose Ausstattungen (KG 600)

- Ablösungen im Zuge der Baumaßnahme, z.B. Baumbestand, Verbauanker, usw.
- Kontaminationen im Erdreich
- Kampfmittelentsorgung
- Werbeanlagen
- EDV-Hart und Software (inkl. Verkabelung)
- Besondere Bauauflagen
- Verwaltungskosten des Bauherrn
- Finanzierungskosten
- Mehrkosten wegen Bauzeitverlängerungen und zeitverschobener Bauteile
- Umzugskosten

4.2.4.1 INNENSTADT (OPER)

Es wurden verschiedene Szenarien betrachtet, die sich in Umfang und Zielsetzung unterscheiden. Die Gesamtkosten wurden nach den Kostengruppen 200-700 nach DIN276 zzgl. eines Risikopuffers unterteilt. Die detaillierten Kosten je Kostenelement sind der Anlage 11 zu entnehmen.

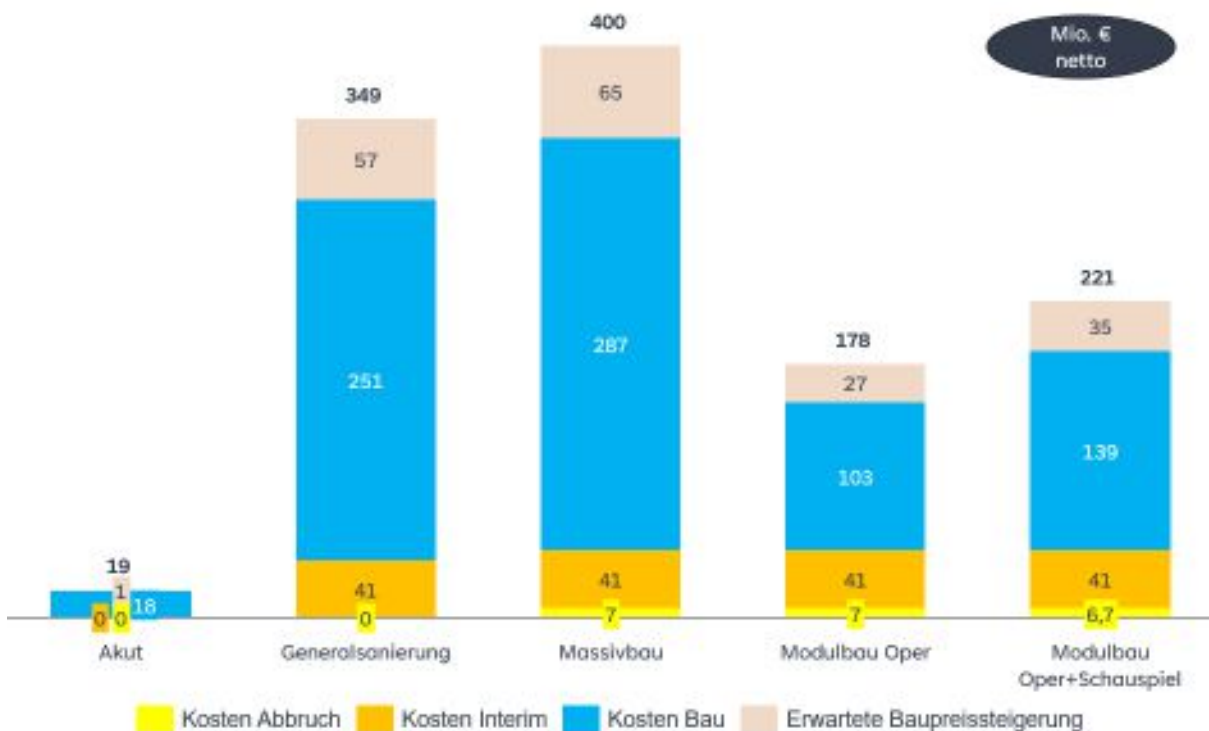


Abbildung 25: Übersicht Investitionskosten Varianten Innenstadt (Oper)

Die einzelnen Kostenvarianten haben folgenden Umfang:

a) Akutmaßnahmen mit folgenden Annahmen:

Maßnahmen, die für den Erhalt der Betriebssicherheit des Gebäudes über die nächsten ca. 5 Jahre erforderlich sind. Diese Maßnahmen ergeben sich aus den vorliegenden Bestandsanalysen von M.O.O.CON, D&S und den Maßnahmenlisten des SGB. Konkret ergibt sich dadurch insbesondere folgender berücksichtigter Leistungsumfang:

- Partielle Instandsetzung der Betonfassade, Einzelplattenaustausch inkl. UK Schiefer- und Alu-Fassade, Oberflächensanierung ohne energetische Optimierung
- Partielle Abdichtungsarbeiten Dach und Terrasse
- Notwendige bauliche Anpassungen von Rettungswegen
- Herstellung von Brandschutzwänden, Vermauern von unzulässigen Öffnungen, Ertüchtigungen Brandschutz (Schotts, Installationskanäle)
- Ertüchtigung der Technischen Gebäudeausstattung, nur Akutmaßnahmen z.B. Lüftung Gastronomie und Ertüchtigung BMA, Alarmierungsanlage (Kostenansatz TGA 15% der Neubaukosten)
- Partielle Instandsetzung Bühnenmaschinerie (Kostenansatz 10% der Neubaukosten)
- Für die KG700 Baunebenkosten wurden prozentuale Ansätze von ca. 40 % auf die Kosten der KG200-KG500 berücksichtigt.
- Ferner werden als Sicherheit/Rückstellung prozentual 10% der Gesamtkosten (KG200-KG700) aufaddiert.

Die Kosteneinschätzung schließt über alle Kostengruppen mit **ca. 19 Mio. € netto (Index Ausführungsschwerpunkt 2026)** ab.

b) Generalsanierung mit folgenden Annahmen:

- BGF bleibt unverändert = Bestand = 21.500 m² BGF
- Keine strukturellen Veränderungen möglich. Rohbau bleibt erhalten.
- Vollständige Kernsanierung und Erweiterung mit mittlerem-hohem Standard und architektonischem Anspruch
- Vollständige technische Gebäudeausstattung, Bühnentechnik/Medientechnik und Küchentechnik, mittlerer-hoher Standard
- Vollständige energetische Sanierung nach Vorgaben der Stadt Bonn
- **Betrieb muss geschlossen werden**
- **Interim erforderlich.** In der Kosteneinschätzung ist folgendes Interim-Gebäude inkl. Baunebenkosten aber **ohne** Grundstückskosten berücksichtigt:
 - Annahme: 6.000 m² BGF Veranstaltungsfläche
 - Niedriger Ausbaustandard, reduzierter Umfang Bühnentechnik
 - Keine weiteren Funktions-/Verwaltungs-/Probereiche

Die Kosteneinschätzung schließt über alle Kostengruppen mit ca. **349 Mio. € netto (Index Ausführungsschwerpunkt 2029)** ab.

c) Abbruch und Neubau in Massivbauweise mit folgenden Annahmen:

- Abbruch Bestands-Opernhaus
- BGF Neubau unverändert = Bestand = 21.500 m² BGF
- Strukturelle Anpassung an heutige Bedarfe und Anforderungen möglich
- Neubau mit mittlerem bis hohem Standard und architektonischem Anspruch
- Vollständige technische Gebäudeausstattung, Bühnentechnik/Medientechnik und Küchentechnik, mittlerer bis hoher Standard, nach Vorgaben Stadt Bonn und Zielvorgaben Klimaneutralität 2035 Stadt Bonn
- **Interim erforderlich.** In der Kosteneinschätzung ist folgendes Interim-Gebäude inkl. Baunebenkosten aber **ohne** Grundstückskosten berücksichtigt.
 - Annahme: 6.000 m² BGF Veranstaltungsfläche
 - Niedriger Ausbaustandard, reduzierter Umfang Bühnentechnik
 - Keine weiteren Funktions-/Verwaltungs-/Probereiche

Die Kosteneinschätzung schließt über alle Kostengruppen mit ca. **400 Mio. € netto (Index Ausführungsschwerpunkt 2029)** ab.

d) Abbruch und Neubau in Modulbauweise mit Bühne Musiktheater mit folgenden Annahmen:

- Abbruch Bestands-Opernhaus
- Neubau Modulbau als reine Veranstaltungsstätte mit 8.500 m² BGF
- Vollwertiger Bühnenbereich mit Bühnenturm und Seiten-/ Hinter-/Unterbühne
- Vollständige technische Gebäudeausstattung, Bühnentechnik/Medientechnik, mittlerer-hoher Standard, nach Vorgaben Stadt Bonn und Zielvorgaben Klimaneutralität 2035 Stadt Bonn
- Architektonischer Anspruch eingeschränkt
- Keine weiteren Funktionen, z.B. Probeflächen, Werkstätten, Verwaltung etc.
- **Interim erforderlich.** In der Kosteneinschätzung ist ein Interim Gebäude inkl. Baunebenkosten aber **ohne** Grundstückskosten berücksichtigt.
 - Annahme: 6.000 m² BGF Veranstaltungsfläche
 - Niedriger Ausbaustandard, reduzierter Umfang Bühnentechnik
 - Keine weiteren Funktions-/Verwaltungs-/Probereiche

Die Kosteneinschätzung schließt über alle Kostengruppen mit ca. **178 Mio. € netto (Index Ausführungsschwerpunkt 2029)** ab.

e) Abbruch und Neubau in Modulbauweise mit Bühne Musiktheater (Oper) + Bühne Schauspiel mit folgenden Annahmen:

- Abbruch Bestands-Opernhaus
- Neubau Modulbau als reine Veranstaltungsstätte mit 10.000 m² BGF, 2 Bühnen, gemeinsames Foyer und Sozial- sowie Nebenräume
- Vollwertiger Bühnenbereich mit Bühnenturm und Seiten-/ Hinter-/Unterbühne
- Vollständige technische Gebäudeausstattung, Bühnentechnik/Medientechnik, mittlerer-hoher Standard, nach Vorgaben Stadt Bonn und Zielvorgaben Klimaneutralität 2035 Stadt Bonn
- Architektonischer Anspruch eingeschränkt
- Keine weiteren Funktionen, z.B. Probeflächen, Werkstätten, Verwaltung etc.
- **Interim erforderlich.** In der Kosteneinschätzung ist folgendes Interim-Gebäude inkl. Baunebenkosten, aber **ohne** Grundstückskosten, berücksichtigt.
 - Annahme: 6.000 m² BGF Veranstaltungsfläche
 - Niedriger Ausbaustandard, reduzierter Umfang Bühnentechnik
 - Keine weiteren Funktions-/Verwaltungs-/Probereiche

Die Kosteneinschätzung schließt über alle Kostengruppen mit ca. **221 Mio. € netto (Index Ausführungsschwerpunkt 2029)** ab.

4.2.4.2 BAD GODESBERG (SCHAUSPIELHAUS)

Es wurden verschiedene Varianten betrachtet, die sich in Umfang und Zielsetzung unterscheiden. Die Gesamtkosten wurden nach den Kostengruppen 200-700 nach DIN276 zzgl. eines Risikopuffers unterteilt. Die detaillierten Kosten je Kostenelement sind der Anlage 13 zu entnehmen.

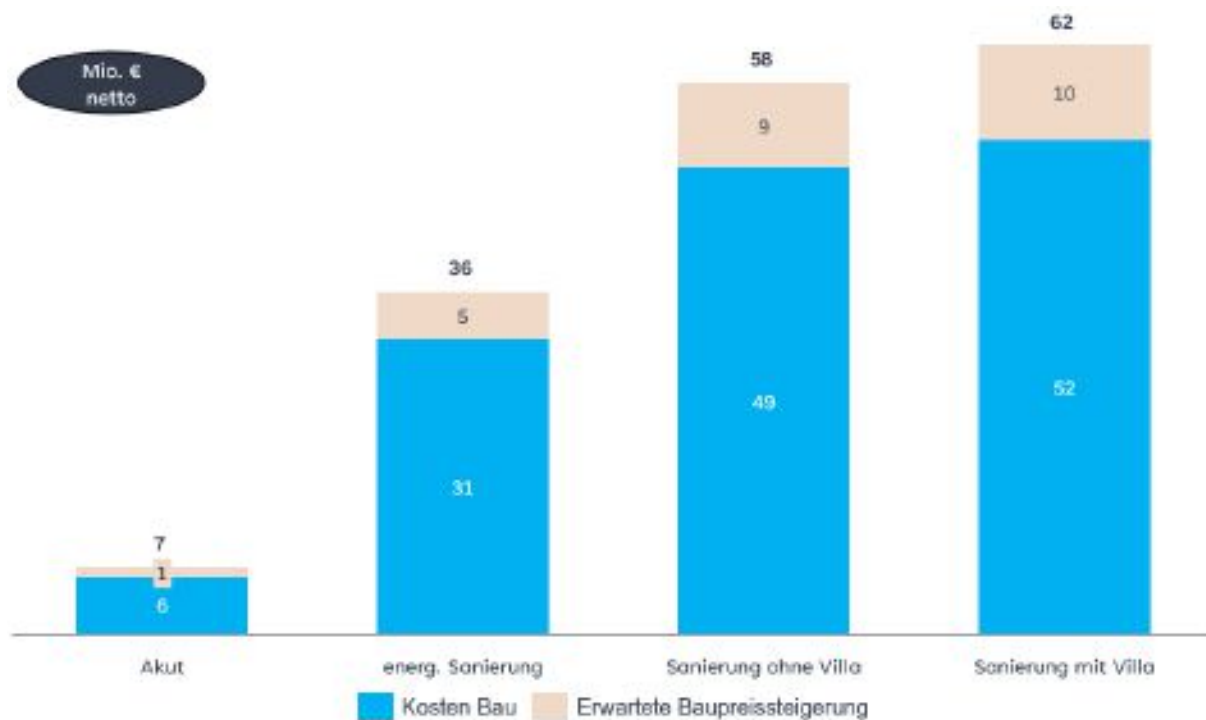


Abbildung 26: Übersicht Investitionskosten Varianten Bad Godesberg (Schauspielhaus)

Die einzelnen Kostenvarianten haben folgenden Umfang:

a) Akutmaßnahmen mit folgenden Annahmen:

Maßnahmen, die für die Betriebssicherheit des Gebäudes über die nächsten ca. 5 Jahre erforderlich sind. Diese Maßnahmen ergeben sich aus den vorliegenden Bestandsanalysen von M.O.O.CON, D&S und den Maßnahmenlisten des SGB. Konkret ergibt sich dadurch insbesondere folgender berücksichtigter Leistungsumfang:

- Bestandsaufnahme, Planung und Konzeptionierung, vor allem Brandschutzkonzept, Statik, notwendige Genehmigungen
- Sanierung der Balkone
- Ertüchtigung des Dachtragwerks
- Notwendige bauliche Anpassungen von Rettungswegen
- Herstellung von Brandschutzwänden, Vermauern von unzulässigen Öffnungen, Ertüchtigungen Brandschutz (Schotts, Installationskanäle)

- Ertüchtigung der Technischen Gebäudeausstattung und Bühnentechnik (Kostenansatz TGA 10% der Neubaukosten und Einzelkosten zu bereits vorliegenden Maßnahmen wie die Sanierung der Dimmeranlage)
- Kompletterneuerung der Dachabdeckung und Abdichtung

Die Kosteneinschätzung schließt über alle Kostengruppen mit ca. **7 Mio. € netto (Index Ausführungsschwerpunkt 2026)** ab.

b) Energetische Sanierung mit folgenden Annahmen:

Maßnahmen wie Akutmaßnahmen zzgl.:

- Herstellung einer vollständigen Barrierefreiheit
- Energetische Sanierung sommerlich/winterlich
- Anpassung und Instandsetzung der Innenräume
- Ertüchtigung TGA (Fokus Energie)
- Keine Ertüchtigung Bühnentechnik

Die Kosteneinschätzung schließt über alle Kostengruppen mit ca. **36 Mio. € netto (Index Ausführungsschwerpunkt 2029)** ab.

c) Sanierung ohne Villa mit folgenden Annahmen:

- Herstellung einer vollständigen Barrierefreiheit
- Komplette energetische Sanierung sommerlich/winterlich
- Sanierung der denkmalgeschützten Bereiche (Kasse, Fassade, Lager) ohne Villa
- Ertüchtigung TGA (Fokus Energie)
- Erneuerung der vorh. Bühnentechnik
- Kompletterneuerung der Dächer und Statik des Gebäudes
- Anpassung und Instandsetzung der Innenräume, kleinere Optimierungen
- Ohne Villa, Villa ggf. Veräußerung oder Umnutzung

Die Kosteneinschätzung schließt über alle Kostengruppen mit ca. **58 Mio. € netto (Index Ausführungsschwerpunkt 2029)** ab.

d) Sanierung mit Villa mit folgenden Annahmen:

- Herstellung einer vollständigen Barrierefreiheit
- Komplette energetische Sanierung sommerlich/winterlich
- Sanierung der denkmalgeschützten Bereiche (Kasse, Fassade, Lager, Villa)
- Ertüchtigung TGA (Fokus Energie)
- Erneuerung der vorh. Bühnentechnik

- Kompletterneuerung der Dächer und Statik des Gebäudes
- Anpassung und Instandsetzung der Innenräume, kleinere Optimierungen

Die Kosteneinschätzung schließt über alle Kostengruppen mit ca. **62 Mio. € netto (Index Ausführungsschwerpunkt 2029)** ab.

4.2.4.3 BEUEL (THEATERWERKSTÄTTEN)

Die Theaterwerkstätten bestehen aus 25 Gebäudeteilen, die in den Kosten in folgenden drei Gruppen erfasst wurden:

1. Kernbereich mit einsturzgefährdeten Bereich Nr. 8 sowie der angrenzenden Bereiche 9,14,19 - siehe grün gestrichelte Markierung (Abriss dieser Gebäudeteile vorgesehen).
2. Alle Gebäudeteile westlich der gelben Linie, der „vordere Bereich“: Gebäudeteile 2-7, 10-13 und 20
3. Alle Gebäudeteile östlich der gelben Linie, der „hintere Bereich“: Gebäudeteile 15-18, 21-23, 25 (ohne Gebäude 24 Pantheon, da langfristig verpachtet)



Abbildung 27: Übersicht Bauteil-Gruppen Theaterwerkstätten Bestand

Die dazugehörigen Einzelkosten sind der Anlage 15 und die Flächenansätze der Anlage 16 zu entnehmen.

Für die unterschiedlichen Gebäude-Gruppen und deren Maßnahmen empfiehlt es sich mit unterschiedlichen Vergabemodellen/Abwicklungsmodellen parallel in die Umsetzung zu gehen.

So kann – abhängig von der jeweiligen Maßnahme – ein hinsichtlich Kosten und Zeit geeignetes Abwicklungsmodell gewählt werden, z.B. der Modulbau als Generalunternehmerleistung mit funktionaler Leistungsbeschreibung.

Es wurden verschiedene Varianten betrachtet, die sich in Umfang und Zielsetzung unterscheiden. Die Gesamtkosten wurden nach den Kostengruppen 200-700 nach DIN276 zzgl. eines Risikopuffers unterteilt. Die detaillierten Kosten je Kostenelement sind der Anlage 13 zu entnehmen.

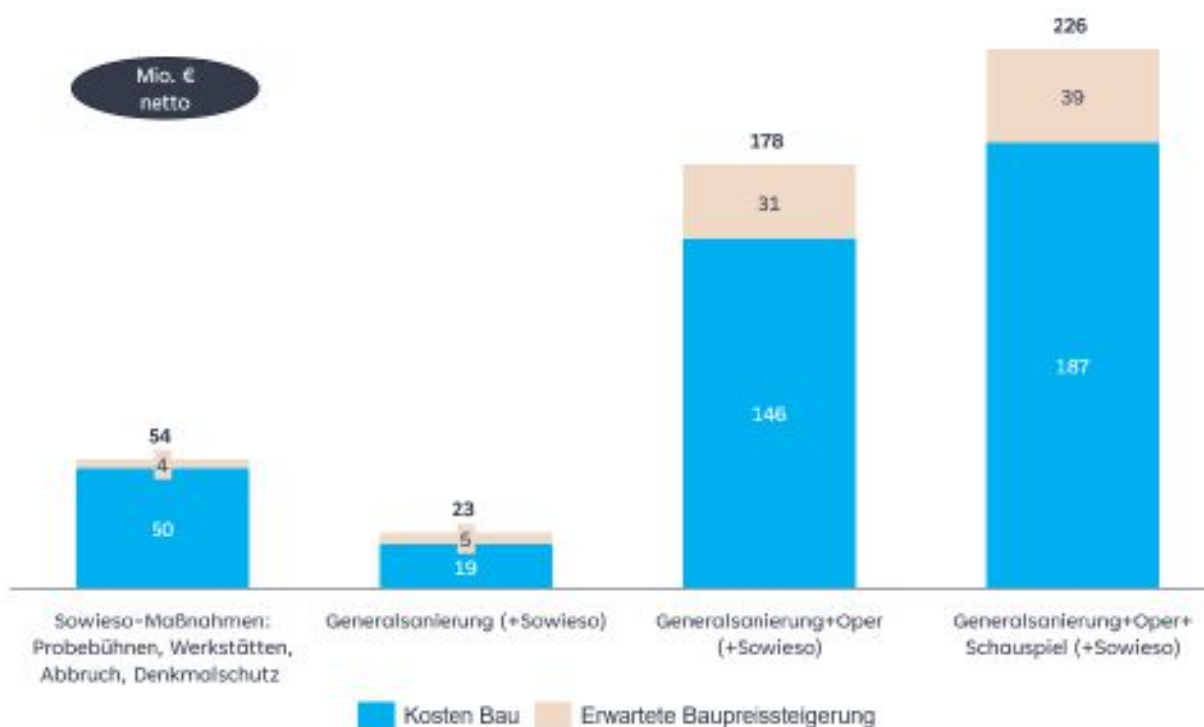


Abbildung 28: Übersicht Investitionskosten Varianten Beuel (Theaterwerkstätten)

Die einzelnen Kostenvarianten haben folgenden Umfang:

a) Sanierung „Sowieso-Maßnahmen“

Hier sind die Maßnahmen beschrieben, die für die Zukunftsfähigkeit der Liegenschaft aufgrund der ohnehin notwendigen Denkmalsanierung, dem Abbruch des einsturzgefährdeten Bereichs, der Vorlage Verwaltungsvorstand vom 20.10.2025 Probebühnen, der energetische Sanierung der Hülle und der notwendigen Ertüchtigung der Werkstätten „sowieso“ erforderlich sind. Diese setzen sich zusammen aus der Kostenschätzung „Generalsanierung“ abzgl. der Anteile für Büro/Verwaltungsflächen, Gastronomie, reduzierte Probebühnen und Sozialräume, Außenanlagen und Parkhaus.

- Generalsanierung der denkmalgeschützten Gebäudeteile
- energetische Dach- und Fassadensanierung
- Abbruch Gebäudeteile 8+9

- Einbau neuer Probebühnen gemäß der Vorlage Verwaltungsvorstand vom 20.10.2025
- Umbau/Neubau von Sozialräumen, Werkstätten, Lagerflächen

Mit den Maßnahmen kann ohne weiteren Beschluss gestartet werden, da diese die „sowieso notwendigen“ Akutmaßnahmen und die Maßnahmen aus der VV-Vorlage Probebühnen umfassen.

Die Kosteneinschätzung schließt über alle Kostengruppen mit ca. **54 Mio. € netto (Index Ausführungsschwerpunkt 2028)** ab.

b) Generalsanierung

Neben den Sowieso-Maßnahmen können weitere Flächen und Funktionsbereiche ergänzt werden, um die Gesamtmaßnahmen im Sinne einer Generalsanierung zu komplettieren.

- Weitere Anpassungen Probebühnen, Sozialräume, Werkstätten, Lagerflächen, Verwaltung, Gastronomie
- Parkhaus Neubau
- Außenanlagen
- Exkl. notwendige zusätzliche Lagerflächen (z.B. Anmietung Paulusstr.)

Die Kosteneinschätzung schließt über alle Kostengruppen mit ca. **23 Mio. € netto (Index Ausführungsschwerpunkt 2028)** ab.

c) Generalsanierung mit Integration Modulbau Oper

- Generalsanierung der denkmalgeschützten Gebäudeteile
- Vollständige Dach- und Fassadensanierung
- Abbruch Gebäudeteile 8+9, Teile von 19
- Neubau Modulbau Oper auf der Fläche des ehem. Holzlagers (Gebäudeteile 8+9) und Integration in die Theaterwerkstätten (aufgrund der erschwerten technischen Erschließung ist das Modul am Standort Beuel leicht teurer als das gleiche Modul am Standort am Rhein).
 - Annahme Modulbau als reine Veranstaltungsstätte mit 8.500 m² BGF
 - Vollwertiger Bühnenbereich mit Bühnenturm und Seiten- Hinterbühne
 - Vollständige technische Gebäudeausstattung, Bühnentechnik/Medientechnik, mittlerer-hoher Standard
 - Architektonischer Anspruch eingeschränkt (jedoch unkritisch, da sich der Modulbau in das denkmalgeschützte Ensemble einbettet)
 - Keine weiteren Funktionen, z.B. Probeflächen, Werkstätten, Verwaltung etc. (wird über sonstige Flächen Theaterwerkstätten realisiert)

- Einbau neuer Probebühnen anstelle der drei Bestands-Probebühnen (Neuverortung)
- Umbau/Neubau/Sanierung von Sozialräumen, Werkstätten, Lagerflächen, Verwaltung, Gastronomie (Neuverortung)
- Neubau Parkhaus
- Verbindungsbauwerk zwischen Modulbau und Bestand mit architektonischem Standard
- Exkl. notwendige zusätzliche Lagerflächen (z.B. Anmietung Paulusstr. 21-23)

Die Kosteneinschätzung schließt über alle Kostengruppen mit ca. **178 Mio. € netto (Index Ausführungsschwerpunkt 2029)** ab.

d) Generalsanierung mit Integration Modulbauten Oper und Schauspiel wie folgt:

- Generalsanierung der denkmalgeschützten Gebäudeteile
- Vollständige Dach- und Fassadensanierung
- Abbruch Gebäudeteile 8+9+14, Teile von 19
- Neubau Modulbau Oper und Schauspiel auf der Fläche der Gebäudeteile 8+9+14 und Integration in die Theaterwerkstätten (aufgrund der erschwerten technischen Erschließung ist das Modul am Standort Beuel leicht teurer als das gleiche Modul am Standort am Rhein)
 - Annahme Modulbau als reine Veranstaltungsstätte mit 10.000 m² BGF
 - Vollwertiger Bühnenbereich mit Bühnenturm und Seiten- Hinterbühne
 - Vollständige technische Gebäudeausstattung, Bühnentechnik/Medientechnik, mittlerer-hoher Standard
 - Architektonischer Anspruch eingeschränkt (jedoch unkritisch das sich Modulbau in das denkmalgeschützte Ensemble einbettet)
 - Keine weiteren Funktionen, z.B. Probeflächen, Werkstätten, Verwaltung etc. (wird über sonstige Flächen Theaterwerkstätten realisiert)
- Einbau neuer Probebühnen anstelle der drei Bestands-Probebühnen (Neuverortung)
- Umbau/Neubau/Sanierung von Sozialräumen, Werkstätten, Lagerflächen, Verwaltung, Gastronomie
- Neubau Parkhaus
- Verbindungsbauwerk zwischen Modulbau und Bestand
- Exkl. notwendige zusätzliche Lagerflächen (z.B. Anmietung Paulusstr. 21-23)

Die Kosteneinschätzung schließt über alle Kostengruppen mit ca. **226 Mio. € netto (Index Ausführungsschwerpunkt 2029)** ab.

4.2.5 KOSTENÜBERSICHT FÜR ZIELVARIANTEN A BIS E

Bei der Kombination der Varianten werden sämtliche Projektkosten je Variante über alle drei Liegenschaften hinweg vollständig dargestellt. Dabei sind die als „Sowieso“- bzw. „Akut“-Maßnahmen definierten Einzelmaßnahmen in allen Varianten identisch.

Als „Sowieso“- bzw. Akut-Maßnahmen gelten die je Liegenschaft erforderlichen Maßnahmen zur Sicherstellung des Betriebs in den kommenden etwa fünf Jahren sowie die unter 4.2.4.3 a) (Theaterwerkstätten) genannten Sanierungsmaßnahmen. Diese ergeben sich aus der ohnehin notwendigen Denkmalsanierung, dem Abbruch des einsturzgefährdeten Bereichs, der Umsetzung der VV-Vorlage Probebühnen vom 20.10.2025 sowie der erforderlichen Ertüchtigung der Werkstätten.

Darüber hinaus werden die jeweiligen variantenabhängigen Projektkosten additiv ausgewiesen. Hierbei handelt es sich um sämtliche Maßnahmen, die aus einem zukünftigen Grundsatzbeschluss resultieren und als eigenständige Projektkosten zur Schaffung eines strukturellen und funktionalen Mehrwerts anzusehen sind.

Hinweis: Im Vergleich zu den detaillierten Angaben in den Anlagen können sich Abweichungen im Bereich <1% ergeben, da hier mit den gerundeten Zahlenangaben gearbeitet wurde.

Aufgrund der Ermittlungsmethodik und der ganzheitlichen Betrachtung inkl. KG700 und Rückstellungen für Unvorhergesehenes sowie Baupreissteigerung rechnen wir mit einer Genauigkeit von +/- 20%. (Vergleich: In der Rechtsprechung wird einem Objektplaner für eine Kostenschätzung auf Grundlage einer Vorplanung, die hier nicht vorliegt, ein Toleranzrahmen von ca. 30 % zugestanden).

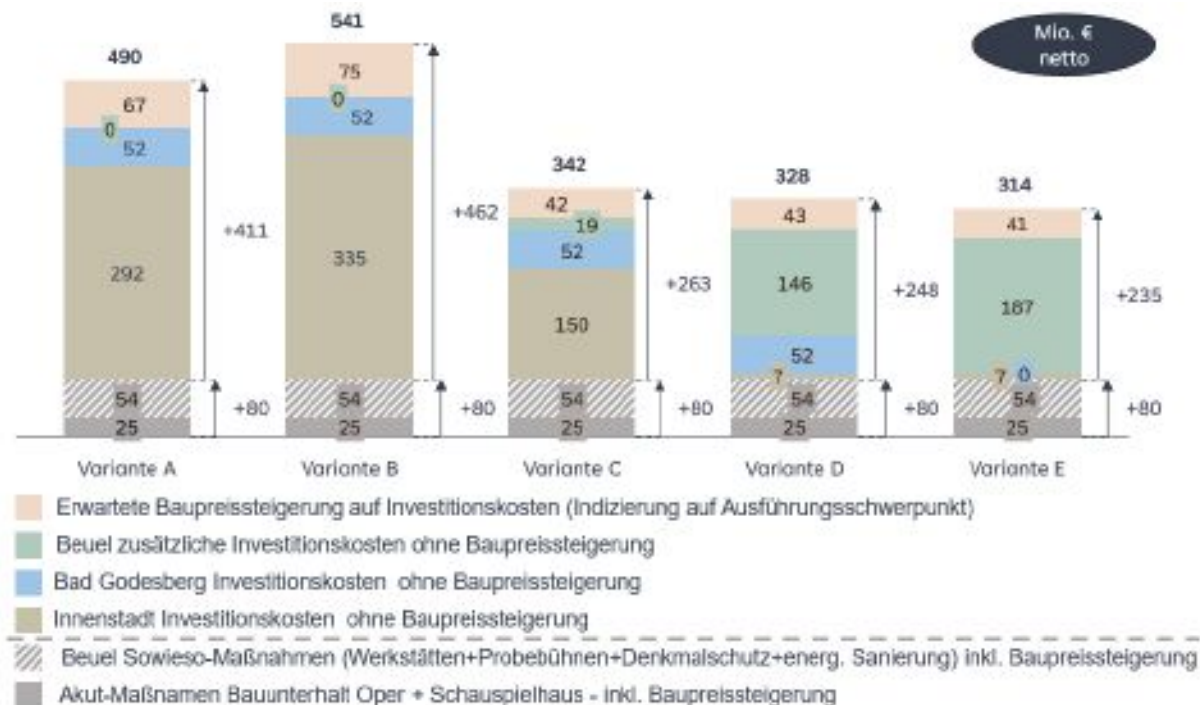


Abbildung 29: Investitionskostenübersicht Zielvarianten A bis E

Insgesamt ergibt sich folgendes Bild. Die Sowieso- bzw. Akut-Maßnahmen sind dabei in allen Varianten identisch. (Hinweis: Abweichungen in den Gesamt-Summen ergeben sich durch Rundungen der Zwischensummen)

Variante A:

3 Standorte mit Generalsanierung der Oper:

Sowieso- bzw. Akut-Maßnahmen:	ca. 80 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung
Projektkosten:	ca. 411 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung
Gesamt:	ca. 490 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung

Variante B:

3 Standorte mit Neubau in Massivbauweise der Oper:

Sowieso- bzw. Akut-Maßnahmen:	ca. 80 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung
Projektkosten:	ca. 462 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung
Gesamt:	ca. 541 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung

Variante C:

3 Standorte mit Modulbau Oper Innenstadt:

Sowieso- bzw. Akut-Maßnahmen:	ca. 80 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung
Projektkosten:	ca. 263 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung
Gesamt:	ca. 342 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung

Variante D:

2 Standorte mit Modulbau Oper am Standort Bonn-Beuel:

Sowieso- bzw. Akut-Maßnahmen:	ca. 80 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung
Projektkosten:	ca. 248 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung
Gesamt:	ca. 328 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung

Variante E:

1 Standort mit Modulbauten Oper und Schauspiel am Standort Bonn-Beuel:

Sowieso- bzw. Akut-Maßnahmen:	ca. 80 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung
Projektkosten:	ca. 235 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung
Gesamt:	ca. 314 Mio. € netto inkl. Baupreissteigerung

4.2.6 KOSTENRISIKO BEI VERZUG

Bei einer „Nichtentscheidung“ bzw. Vertagung der Entscheidung um 1 Jahr ist je nach Variante mit einer Preissteigerung von 10-20 Mio. € zu rechnen. Zu Grunde gelegt sind dabei die angenommenen Baupreissteigerungsraten gemäß Kapitel 4.2.3. Eine Verschiebung des Ausführungsschwerpunkts von 2029 auf 2030 bedeutet somit eine Baupreissteigerung von 25,6% statt 20,2% Baupreissteigerung gegenüber der Kostenbasis 2025.

Unabhängig von der Grundsatzentscheidung empfehlen wir, mit den „Sowieso“-Maßnahmen in den Theaterwerkstätten zu beginnen. Diese sind aufgrund der ohnehin notwendigen Denkmalsanierung, des Abbruchs des einsturzgefährdeten Bereichs, der Umsetzung der VV-Vorlage Probebühnen vom 20.10.2025 sowie der erforderlichen Ertüchtigung der Werkstätten notwendig.

Für die weiteren Maßnahmen sei betont, dass von einer Entscheidung im Mai 2026 ausgegangen wird. Die Zielvarianten müssen aktiv und durch arbeitsfähige Projektteams ab Juli 2026 umgesetzt werden. Jede Vertagung dieses Beginns um ein Jahr bedeutet Mehrkosten von 10 bis 20 Mio. € netto, allein aus den prognostizierten Baupreissteigerungen.

4.3 WIRTSCHAFTLICHKEITSBETRACHTUNG

Die derzeitigen Nutzungskosten wurden mit Stand 07/2025 vom SGB und Theater Bonn abgefragt. Die Nutzungskosten wurden dabei anhand der DIN-18960 ermittelt, siehe Anlage 17 und Anlage 18.

Die jährlichen Nutzungskosten stellen sich nach Kostengruppen der DIN-18960 wie folgt dar:

Die nach diesem Dokument ermittelten Nutzungskosten können bei Verwendung für andere Zwecke (z. B. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Zykluskostenbetrachtung, Nachhaltigkeitsstrategien, Finanzierung, Investitionsentscheidung, Vermarktung) den dabei erforderlichen Ermittlungen zugrunde gelegt und um weitere Sachverhalte (z. B. kalkulatorische Abschreibungen) ergänzt werden.

Stand: 25.06.2025

Nr.	Nutzungskostengruppe	Erläuterung	Oper €/Jahr in netto	Schauspielhaus €/Jahr in netto	TWS €/Jahr in netto	Gesamt €/Jahr in netto
100	Kapitalkosten	Finanzierungskosten des Gebäudes über die Nutzungsdauer (Zinsaufwand etc.). Dazu gehören Fremd- und Eigenkapitalzinsen sowie kalkulatorische Abschreibungen (Wertverzehrer auf die Investitionskosten).	- €	- €	- €	- €
200	Objektmanagementkosten	Kosten für Gebäudeverwaltung und -management (Hausverwaltung). Dazu gehören sowohl Personal- als auch Sach- und Fremdleistungskosten, die für technische, kaufmännische und infostrukturelle Managementaufgaben anfallen.	- €	- €	- €	- €
300	Betriebskosten	Laufende Nutzungs- und Bewirtschaftungskosten (z. B. für Energie, Wasser, Reinigung, Sicherheit, Abfall etc.). Sie entstehen regelmäßig während des laufenden Betriebs.	1.547.736,12 €	614.121,55 €	990.551,52 €	3.122.835,17 €
400	Instandhaltungskosten	Wiederkehrende Kosten für wesentliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am Gebäude und dessen Anlagen.	1.847.581,76 €	589.076,34 €	646.460,34 €	2.882.918,44 €
		Gesamtkosten pro Jahr netto:	3.395.317,88 €	1.803.197,87 €	1.637.012,86 €	6.835.528,61 €
		Gesamtkosten pro Monat netto:	282.926,49 €	150.266,49 €	136.417,74 €	569.610,72 €

Abbildung 30: Übersicht Nutzungskosten nach Angabe Theater Bonn

Die Betriebskosten in Höhe von ca. 3,1 Mio. € netto pro Jahr wurden auf Übereinstimmung mit dem Wirtschaftsplan 2024/25 des Theaters Bonn, siehe Anlage 19, geprüft.

Aus dem Wirtschaftsplan lassen sich folgende Positionen der KG300 nach DIN-18960 zuordnen:

Pos. 4 a) Energiekosten Strom und Wasser: 950.000 € netto → KG 311/316

Pos. 9 c) Energiekosten Heizung: 850.000 € netto → KG 310 (Wärme)

Pos. 9 c) Reinigungskosten: 680.000 € netto → KG 330 (Unterhaltsreinigung)

Pos. 9 b) Mietaufwendungen: 300.000 € netto → Gebäude-Nutzung

Pos. 9 c) Grundbesitzabgaben: 150.000 € netto → abgabennahe Betriebskosten

Summe: 2,93 Mio. € netto pro Jahr, was somit ungefähr den tatsächlichen Angaben des Theater Bonn in obiger Abbildung entspricht.

Weiter sind im Wirtschaftsplan Objektmanagementkosten (KG200) aufgeführt, die in den IST-Tabellen nicht eingetragen wurden. Dies betrifft:

Die Summe aus k) Verwaltungskosten (1.243.000 € netto) und l) Vertriebskosten (849.000 € netto) ergibt zusammen ca. 2,1 Mio. € netto.

Ergänzt man dies in den Tabellen ergibt sich folgende Übersicht zu den jährlichen Nutzungskosten:

Die nach diesem Dokument ermittelten Nutzungskosten können bei Verwendung für andere Zwecke (z. B. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Zykluskostenbetrachtung, Nachhaltigkeitstrategien, Finanzierung, Haushaltsveranschlagung, Vermarktung) den dabei erforderlichen Korrekturen zugrunde gelegt und am weiteren Sachverhalte (z. B. kalkulatorische Abschreibungen) ergänzt werden.
Stand: 25.06.2025

Nr.	Nutzungskostengruppe	Beschreibung	Opfer €/Jahr in netto	Schietzschloßhaus €/Jahr in netto	TWS €/Jahr in netto	Gesamt €/Jahr in netto
100	Kapitalkosten	Finanzierungskosten des Gebäudes über die Nutzungsdauer (Zinsaufwand etc.). Dazu gehören Fremd- und Eigenkapitalzinsen sowie kalkulatorische Abschreibungen (Wertverfall auf die Investitionskosten).	- €	- €	- €	- €
200	Objektmanagementkosten	Kosten für Gebäudeverwaltung und -management (Hausverwaltung). Dazu gehören sowohl Personal- als auch Sach- und Fremdleistungskosten, die für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementaufgaben anfallen.	- €	- €	- €	2.042.000,00 €
300	Betriebskosten	Laufende Nutzungs- und Bewirtschaftungskosten (z. B. für Energie, Wasser, Reinigung, Sicherheit, etc.), die entstehen regelmäßig während des laufenden Betriebs.	1.547.790,13 €	614.121,53 €	968.981,52 €	3.132.893,17 €
400	Instandhaltungskosten	Wiederkehrende Kosten für wesentliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am Gebäude und dessen Anlagen.	1.047.381,78 €	289.076,34 €	648.460,34 €	2.882.918,46 €
		Gesamtkosten pro Jahr netto:	1.395.117,88 €	1.903.187,87 €	1.607.441,86 €	8.887.757,61 €
		Gesamtkosten pro Monat netto:	282.426,48 €	398.599,52 €	333.452,60 €	1.014.528,60 €

Abbildung 31: Übersicht Nutzungskosten inkl. Ergänzungen ARGE

Aufgrund von fehlenden vergleichbaren Konstellationen der Liegenschaften kann kein vollständiger Abgleich zur Einordnung der Nutzungskosten erstellt werden. Dennoch können in Bezug auf folgende Punkte wirtschaftlich betriebliche Aussagen getroffen werden.

- Objektmanagement- und Betriebskosten (KG200+KG300 gem. DIN-18960)
 - Status quo: 3 Standorte ca. 50.000 m² BGF
 - Im Falle der Variante E optimiert auf 1 Standort Reduzierung auf ca. 32.000 m² BGF (somit um -36 %)
 - Flächenreduktion ermöglicht:
 - Reduzierte Betriebskosten (weniger Gebäude, weniger Heizfläche, weniger Reinigung etc.)
 - Reduzierte Verwaltungskosten (weniger Gebäude, weniger Verwaltungskosten, weniger Versicherungskosten etc.)
 - Bessere Energiebilanz; bei einem Standort ein zentrales Liegenschaftsenergiekonzept möglich, möglicherweise mit Wärmenetz; geringerer Wartungsaufwand, geringere Investitionskosten. Außerdem ist flächen- und energieoptimiertes Bauen möglich. Bei 3 Standorten sind drei verschiedene Energiekonzepte notwendig mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Anforderungen --> 3x Planung.
- Instandhaltungskosten (KG400 gem. DIN-18960)
 - IST-Kosten: ca. 2,9 Mio. € netto
 - Im Falle der Variante E optimiert auf 1 Standort ca. 32.000 m² BGF (-36 %)
 - hinzu kommt weitere Optimierung durch Generalsanierung und Neubauanteil
 - Kosteneinsparpotenzial: ca. -50 %

- Logistik
 - Status quo:
 - Oper am Rhein (Standort A)
 - Schauspiel Bad Godesberg (Standort B, ca. 8 km von A entfernt)
 - Werkstätten Beuel (Standort C, ca. 5 km von A und 10 km von B entfernt)
 - Täglich werden Kulissen, Kostüme, Requisiten, Bühnenelemente zwischen diesen drei Standorten transportiert:
 - Annahme: Transport-Fahrzeuge (2–3 große Lkw, regelmäßige Fahrten)
 - Transport-Personal (Fahrer, Helfer)
 - Doppelte Lagerverwaltung (Fundus an mehreren Orten)
 - Höhere Versicherungskosten (mehrere Gebäude, mehrere Adressen)
 - Kosten-Ansatz:
 - Fahrzeug-Betrieb (Treibstoff, Wartung, Fahrerpersonal): ca. 150–200 Tsd. € netto/Jahr
 - Doppelte Lagerverwaltung & administrativer Aufwand: ca. 80–120 Tsd. € netto/Jahr
 - Versicherungen, Sicherheit (mehrere Objekte): ca. 100–150 Tsd. € netto/Jahr
 - Gesamt Dezentralisierungs-Kosten: €330–470 Tsd. € netto /Jahr
 - Ein 1-Standort-Modell (Variante E) könnte diese komplett Kosteneinsparen (ca. 400 Tsd. € netto/Jahr)
 - Kosteneinsparpotenzial: 100 %
- Personalkosten

Die Personalkostenstruktur wird über den parallel beauftragten Strukturprozess geprüft und hier nicht betrachtet.

Zusammenfassend ergeben sich unter Berücksichtigung der o.g. Annahmen folgende IST- und SOLL-Kosten sowie aus der Differenz entsprechende Einsparpotentiale:

Koste in Mio. € netto pro Jahr	IST	SOLL									
		Variante A		Variante B		Variante C		Variante D		Variante E	
Objektmanagementkosten	2,1	2,1	0%	2,1	0%	2,1	0%	1,68	-20%	1,344	-36%
Betriebskosten	3,1	2,48	-20%	2,17	-30%	2,17	-30%	1,86	-40%	1,55	-50%
Logistikkosten	0,4	0,4	0%	0,4	0%	0,4	0%	0,264	-33%	0,132	-66%
Instandhaltungskosten	2,9	2,32	-20%	2,03	-30%	2,03	-30%	1,74	-40%	1,45	-50%
Summe:	8,5	7,3		6,7		6,7		5,544		4,476	
Einsparpotential ggü. IST		1,2	-14%	1,8	-21%	1,8	-21%	2,956	-35%	4,024	-47%

Abbildung 32: Vergleich Nutzungskosten und Einsparpotentiale in Mio.€ netto / Jahr und prozentual (Tabelle)

Im Diagramm visuell dargestellt:

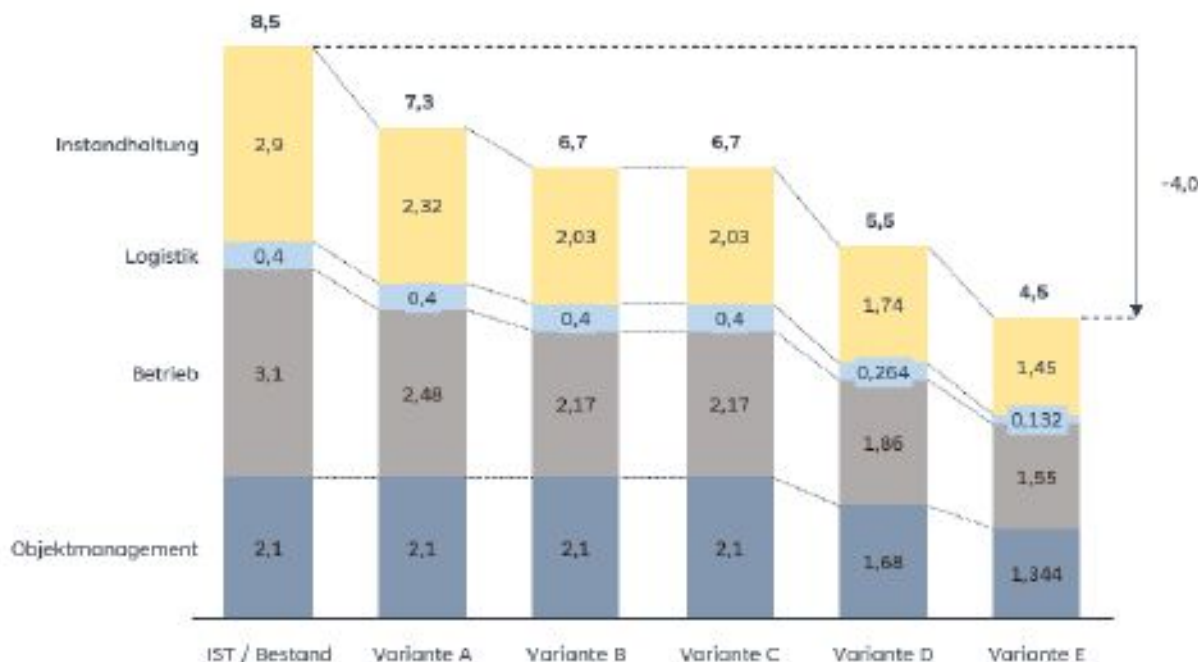


Abbildung 33: Vergleich Nutzungskosten und Einsparpotentiale in Mio.€ netto / Jahr und prozentual (Diagramm)

Um die Varianten auch unter Berücksichtigung der Investitionskosten vergleichbar zu machen, wird eine Lebenszykluskostenrechnung aufgestellt.

Ziel dieser Lebenszykluskostenrechnung ist der wirtschaftliche Vergleich der Varianten A bis E unter Berücksichtigung der Investitionskosten sowie der laufenden jährlichen Kosten über einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren. Die Bewertung erfolgt auf Basis der Barwertmethode.

Annahmen:

- Betrachtungszeitraum: 40 Jahre
- Kalkulationszins: 3,0 % p.a. (real)
- Berücksichtigte Kostenarten: Investitionskosten sowie Objektmanagement-, Betriebs-, Logistik- und Instandhaltungskosten
- Nicht berücksichtigt: Ersatzinvestitionen, Restwerte, Preissteigerungen
- Barwertfaktor für konstante Jahreskosten: $PVF = (1 - (1 + r)^{-n}) / r = 23,11477$

Variante	Investitionskosten	Barwert laufend	LZK Barwert gesamt	Einsparung ggü. A
A	491	168,74	659,74	–
B	542	154,87	696,87	-5,60%
C	343	154,87	497,87	24,50%
D	328	128,17	456,17	30,90%
E	314	103,43	417,43	36,70%

Abbildung 34: Lebenszykluskostenrechnung - gewählte Basisvariante: Variante A (Tabelle)

Im Diagramm visuell dargestellt:

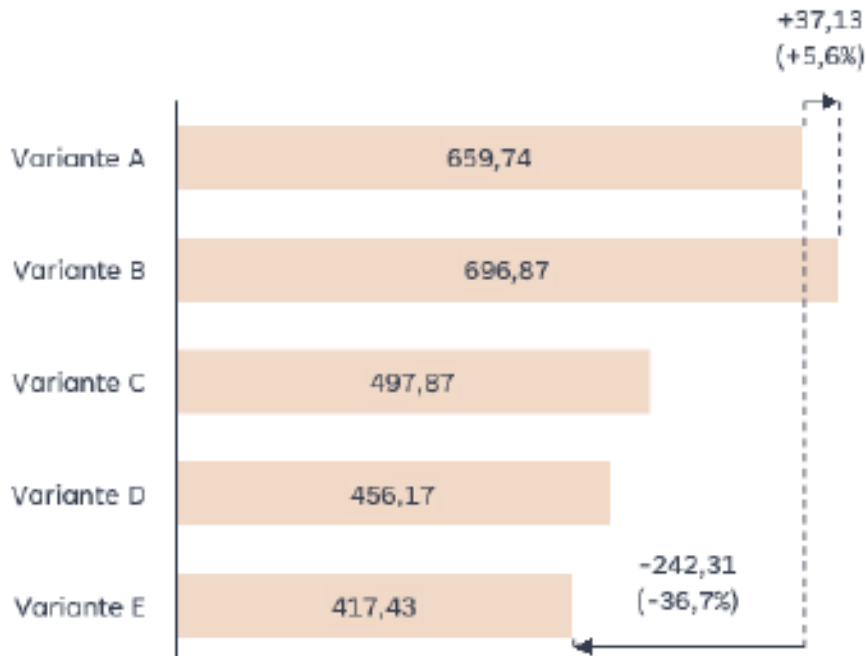


Abbildung 35: Lebenszykluskostenrechnung - gewählte Basisvariante: Variante A (Diagramm)

Die durchgeführte Lebenszykluskostenrechnung über einen Betrachtungszeitraum von 40 Jahren (Kalkulationszins 3 % p. a. real) zeigt eine deutliche wirtschaftliche Differenzierung zwischen den Varianten A–E.

Variante E weist die niedrigsten Lebenszykluskosten auf und ist damit über den gesamten Betrachtungszeitraum die wirtschaftlichste Lösung. Dies liegt insbesondere daran, dass bei einem Betrachtungszeitraum von 40 Jahren die laufenden Kosten die Wirtschaftlichkeit stärker dominieren als moderate Unterschiede in der Investitionshöhe.

Variante D folgt an zweiter Stelle, jedoch mit einem signifikanten Abstand zu Variante E.

Die Ergebnisse sind als vergleichende Wirtschaftlichkeitsanalyse zu verstehen.

Sie zeigen, welche Variante unter identischen Rahmenbedingungen die geringsten abgezinsten Gesamtkosten verursacht.

4.4 GROB-TERMINPLANUNG FÜR ZIELVARIANTEN A BIS E

Zum Vergleich der terminlichen Auswirkungen wurden Grob-Terminpläne erstellt, deren Vorgänge sich zusammenfassen lassen. Dabei umfasst der Vorgang „Planen“ jeweils die Leistungsphasen 1 bis 7 der HOAI und der Vorgang „Bauen“ die Leistungsphase 8 der HOAI. Gewerke des Innenausbaus können grundsätzlich auch noch während der Phase „Bauen“ geplant und ausgeschrieben werden. In der Phase „Planen“ sollten jedoch die Gewerke der Gebäudehülle und notwendigen Anteile der technischen Gebäudeausstattung geplant und ausgeschrieben sein (Sicherstellung Baustelleneinrichtung, Baugrube, Abriss, Gebäudehülle, Technische Erschließungsmaßnahmen).

Neben den dargestellten Hauptplanungs- und Bauphasen sind untergeordnete Planungs- und Bauphasen nötig, insbesondere in Bezug auf die Akutmaßnahmen und Ermöglichung notwendiger Umzugsschritte, um die Auswirkungen auf den laufenden Betrieb so gering wie möglich zu halten.

Die geplanten Maßnahmen stehen auch unter wirtschaftlichem Druck, daher sei betont, dass „Zeit Geld ist“. In diesem Sinne wurden sportlich realistische Annahmen für die Grobterminpläne zugrunde gelegt. Es gilt laufend die Voraussetzung zu schaffen und zu halten, um diese möglich zu machen.

Folgende Parameter sind dabei unter anderem relevant:

- Es braucht einen umfassenden Grundsatzbeschluss mit Handlungsfreiheit im Frühjahr 2026.
- Die Projektstruktur inkl. wesentlicher interner und externer Mitwirkenden muss zum 01.07.2026 arbeitsfähig etabliert sein.
- Es braucht eine klare Projektstruktur, wobei die einzelnen Bauprojekte mit Budgethoheit unabhängig voneinander umgesetzt werden können – die Aufgaben des Tagesgeschäfts der Stakeholder und des Auftraggebers dürfen keinen negativen Einfluss auf den terminlichen Verlauf der Bauprojekte haben. In diesem Sinne müssen die Ziele der Bauprojekte, so sie einmal verabschiedet wurden, über den Zielen einzelner Stakeholder stehen.
- Da die Bauprojekte für sich betrachtet, ausgenommen Bad Godesberg, Großbauprojekte sein werden, wird jeweils eine externe Projektleitung mit Projektmanagementteam sowie externer Projektsteuerung empfohlen. Beide Instanzen müssen in den dargestellten Terminabläufen ab 07/2026 arbeitsfähig und beauftragt sein.
- Bei der Ausführung sind Einzelvergaben zu vermeiden, sondern sinnvolle Pakete der Projektabwicklung zu schnüren – so bspw. Totalunternehmer für Modulbauten, Generalplaner und Generalunternehmer für gesamte Projekte oder Teilprojekte bzw. Gewerkepakete. Ebenso sind mögliche Zeiteinsparungen durch die Übernahme von Planungspaketen durch ausführende Gewerke zu nutzen.
- Architektur- und Realisierungswettbewerbe sind zu vermeiden, wenn sie sich negativ auf den Terminablauf auswirken (für Modulbauten ggf. dennoch möglich); für Bonn-Beuel sollte die künstlerische Leitung / Entwurfsplanung über klar definierte Parameter mit Referenz-Anforderungen ausgeschrieben werden, als Ersatz für Wettbewerbe; dies spart Zeit und Kosten.
- Ebenso wird angenommen, dass die Varianten innerhalb des Planungsrechtes geplant werden, so dass keine Anpassung der Bauleitplanung notwendig ist.

- Der Standort Beuel muss in allen Varianten als erstes baulich angegangen werden, um den Sowieso-Maßnahmen gerecht zu werden und die notwendige „Beinfreiheit“ zu schaffen.
- Der Standort Bad Godesberg würde in der Reihenfolge der Umsetzung jeweils an letzte Stelle gesetzt, somit hängt die zeitliche Einordnung der Maßnahmen an diesem Standort vom Umfang der Maßnahmen an den anderen Standorten ab. Hier wurde zunächst der Fokus auf die Angabe der Dauer von Planen und Bauen gelegt. Aufgrund der baulichen Defizite kann ein „Schieben“ dieses Standortes jedoch nicht ohne Enddatum erfolgen.

Für die Varianten A, B und C, die an den bisherigen drei Standorten festhalten, ergeben sich unter obigen Annahmen folgende Terminübersichten:

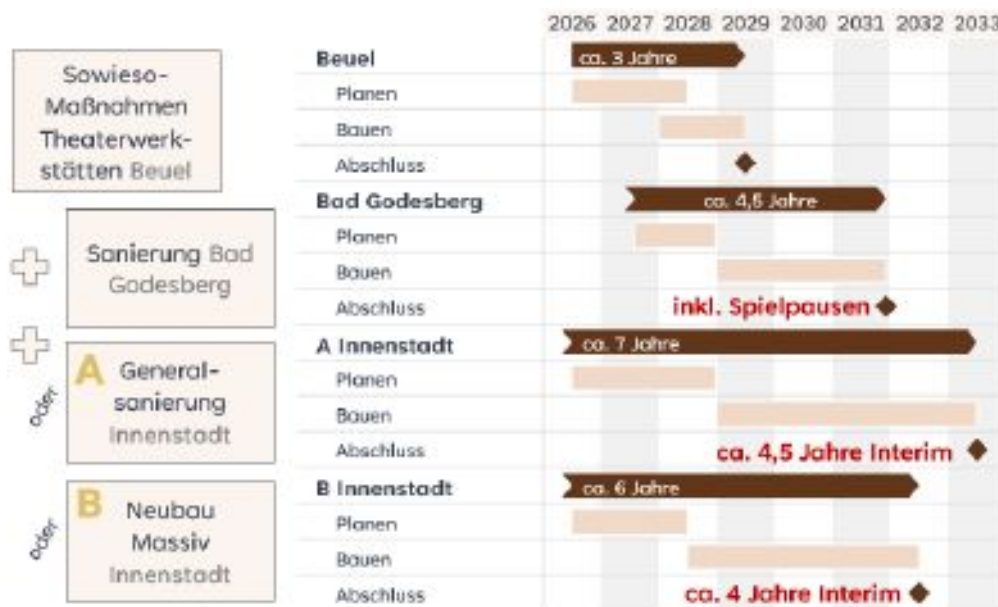


Abbildung 36: Terminübersichten Varianten A-B



Abbildung 37: Terminübersicht Variante C

Unter der Annahme, dass in Bonn-Beuel im Zuge der Generalsanierung neben Probebühnen und adäquaten Nebenräumen auch eine Werkstattbühne entsteht, könnte diese Bühne – neben anderen Bühnen im Konvolut – ein Interim für Bad Godesberg bieten.

Für die Sparte Oper des Standorts Bonn-Innenstadt braucht es bei den Varianten A bis C in jedem Fall eine Interims-Spielstätte, für die unterschiedliche Dauer der Bauphasen.

Im Zeitplan-Vergleich hat die Modulbauweise klare Vorteile, somit ist in diesem Vergleich die Variante C zu favorisieren.

Vergleichen wir die Variante D mit zwei Standorten und E mit einem Standort untereinander, so ist davon auszugehen, dass die Integration von zwei Modulbauten (Variante E) statt einem Modulbau (Variante D) eine etwa 6 Monate längere Bauzeit ergibt. Grundsätzlich sind die Terminabläufe in Bonn-Beuel jedoch so aufgebaut, dass auch ein gleichzeitiger Betrieb möglich ist, somit sind Teilbetriebnahmen mit eingeplant. In diesem Sinne ist es aus unserer Sicht so planbar, dass der Standort Beuel ab Sommer 2032 für den Opernbetrieb zur Verfügung stehen kann und – ggf. ein halbes Jahr später – dann auch für den Schauspielbetrieb. Bestenfalls steht beides zur gleichen Zeit mit Beginn des Spieljahres zur Verfügung und andere Maßnahmen der Peripherie werden nachlaufend abgeschlossen, dies sollte das organisatorische Ziel sein.

Der Standort Innenstadt müsste in beiden Versionen noch so lange über Akut-Maßnahmen gehalten werden, bis der Standort Beuel den Ersatz bietet, wobei eine sonstige Interims-Spielstätte womöglich nicht viel schneller realisiert werden würde. In diesem Sinne könnte bestenfalls die Bestands-Oper ihr eigenes Interim darstellen, ggf. zzgl. Spielpause, bis in Bonn-Beuel eine neue Spielstätte geschaffen ist.

In Variante E könnte der Standort Bad Godesberg noch bis zum Abschluss der Maßnahmen in Bonn-Beuel erhalten bleiben und anschließend einer für die Stadtgesellschaft attraktiven Nachnutzung zugeführt werden.



Abbildung 38: Terminübersichten Variante D-E

4.5 ZUSAMMENFASSENDE VARIANTENVERGLEICH UND EMPFEHLUNG

Die abschließende Empfehlung basiert auf der Zielstellung, eine langfristig tragfähige Strategie für die bauliche Zukunft des Theaters Bonn zu entwickeln. Ein „Weiter so“ unter Beibehaltung der bestehenden Defizite sowie eine Strategie, die lediglich einen zeitlich begrenzten Aufschub bewirkt, kommt nicht in Betracht. Kurzfristige Maßnahmen dienen ausschließlich der Sicherstellung des laufenden Betriebs für ca. 5 Jahre (Akutmaßnahmen) und stellen ausdrücklich keine strukturelle und nachhaltige Lösung dar.

Diese Konzeptstudie hat daher bewusst aus einer sehr großen Anzahl grundsätzlich möglicher Einzelvarianten für die jeweiligen Liegenschaften sowie aus der daraus resultierenden Vielzahl an Kombinationsmöglichkeiten eine begrenzte Anzahl deutlich unterscheidbarer Zielvarianten ausgewählt. Ziel war es, Varianten zu betrachten, die sich hinsichtlich Struktur, Kosten, Risiken und langfristiger Wirkung klar voneinander abgrenzen.

Grundlage der Betrachtungen war jeweils die Analyse der einzelnen Liegenschaften unter Berücksichtigung ihres baulichen Zustands, ihrer Entwicklungspotenziale sowie der Kostenabschätzung für bewusst unterschiedlich ausgeprägte, technisch machbare Zukunftsvarianten. Auf dieser Basis wurden im weiteren Schritt Kombinationsvarianten für alle Liegenschaften entwickelt und bewertet.

Aus ingenieurtechnischer baulich wirtschaftlicher Sicht lassen sich die untersuchten Varianten zusammenfassend wie folgt referenzierend (nicht absolut) bewerten:

(Skala: sehr niedrig, niedrig, mittel, hoch, sehr hoch)

Varianten	A	B	C	D	E
Investitionskosten	hoch	sehr hoch	mittel	mittel	mittel
Kostenrisiken	sehr hoch	mittel	mittel	mittel	niedrig
Terminrisiken	sehr hoch	mittel	mittel	mittel	mittel
Betriebs- und Instandhaltungskosten	mittel	mittel	mittel	niedrig	sehr niedrig
Produktions- und Logistikkosten	hoch	hoch	hoch	niedrig	sehr niedrig

Dabei wird deutlich, dass jede Mehrstandort-Variante (Varianten A–D) strukturell höhere Betriebs-, Logistik- und Baukosten verursacht.

Ferner ist festzuhalten, dass eine Generalsanierung des Opernhauses technisch zwar grundsätzlich möglich ist, jedoch mit sehr hohen bis Kosten- und Terminrisiken verbunden wäre. Sie stellt die risikoreichste aller untersuchten Varianten dar.

Im direkten Kostenvergleich ist die Modul- bzw. Hybridbauweise (Modulbauweise in Kombination mit Bestand) zu bevorzugen. Dies gilt sowohl für die Investitionskosten als auch für den Terminablauf, da hier signifikant kürzere Realisierungszeiten zu erwarten sind.

Gemäß der durchgeführten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung würde eine Reduzierung auf einen Standort die jährlichen Nutzungskosten um ca. 4 Mio. € ggü. dem IST-Stand reduzieren (Variante E im Vergleich zu Variante A). Ein abgestuftes, jedoch geringeres Einsparpotenzial ergibt sich bei Aufgabe des Standorts Innenstadt (Oper) unter Beibehaltung des Schauspielhauses Bad Godesberg, entsprechend der Zwei-Standorte-Variante D.

Von besonderer Bedeutung waren zudem folgende Überlegungen als „weiche Faktoren“:

- Die Oper in der Innenstadt ist historisch gewachsen und besitzt eine hohe kulturelle und emotionale Bedeutung als Herzstück des Theaters. Die grundsätzliche Entscheidung, ob dieser Standort aufgegeben oder bewusst erhalten werden soll, kann ausschließlich von der Stadtgesellschaft und damit von den gewählten politischen Gremien getroffen werden. Vor diesem Hintergrund wurden mit den Zielvarianten A–C diejenigen Varianten miteinander verglichen, die bei einem Erhalt des Standorts Innenstadt jeweils die günstigsten baulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bieten. Rein rational und wirtschaftlich betrachtet ist jedoch die Aufgabe dieses Standorts zu empfehlen.
- Ähnlich gelagert ist die Situation beim Schauspielhaus in Bad Godesberg. Auch hier ist eine politische Entscheidung erforderlich, jedoch unter anderen Rahmenbedingungen: Die Liegenschaft befindet sich im städtischen Eigentum und steht teilweise unter Denkmalschutz, wodurch sich andere Voraussetzungen und Einschränkungen für eine Nachnutzung ergeben. Unter Berücksichtigung der Potenziale der Stadthalle Bad Godesberg könnten jedoch alternative Nutzungskonzepte entwickelt werden, die für die örtliche Stadtgesellschaft gegebenenfalls einen höheren Mehrwert bieten als die heutige Nutzung. Unabhängig davon ist davon auszugehen, dass es auch künftig städtische Bühnenangebote im Stadtbezirk Bad Godesberg geben wird und dass das Theater dort weiterhin präsent bleibt.

Für alle Varianten mit Erhalt des Schauspielhauses gilt, dass der Erhalt der Villa separat bewertet werden sollte (Aufwand/Nutzen). Zur Vergleichbarkeit und da auch dies nicht nur rationalen Aspekten unterliegt, wurde in alle Varianten der Erhalt der Villa angenommen, rein wirtschaftlich ist dies jedoch nicht die favorisierte Variante.

Weitere sogenannte „weiche Faktoren“ sowie eine vertiefte Nutzwertanalyse wurden zum jetzigen Zeitpunkt bewusst nicht durchgeführt, da deren Gewichtung in hohem Maße von emotionalen, politischen und gesellschaftlichen Bewertungen abhängt, die nicht durch den Autor festgelegt werden können. Bei Bedarf können diese Aspekte gemeinsam mit den zuständigen Entscheidungsträgern ergänzend betrachtet werden.

Zur nach bestem Wissen vorgenommenen Kosteneinschätzung sind folgender Aussagen zu beachten:

Allgemein

- Die erstellte Kostenermittlung ist eine Kosteneinschätzung in der Zielfindungsphase (BGB § 650p).
- Die Ermittlung der Baukosten erfolgt über eine detaillierte Kennwertbetrachtung auf Basis der abgestimmten Flächenaufstellung unter Berücksichtigung kostenrelevanter Funktionsbereiche, jedoch ohne vorliegende Planung oder Entwürfe. Ergänzt werden Baunebenkosten, Rückstellungen für Unvorhergesehenes und Baupreissteigerungen berücksichtigt.

Baukosten - Ermittlung KG200-500 (KG100 Grundstück und KG600 lose Möblierung nicht enthalten)

- Auf Grundlage der vorgegebenen Flächenansätze für die einzelnen Nutzungsbereiche werden die Nutzungsflächen (NUF nach DIN 277) unter Berücksichtigung ihrer funktionalen

Besonderheiten auf Grund von Erfahrungswerten in BGF-Flächen (Bruttogrundfläche, Summe aller Grundflächen eines Bauwerks über alle Geschosse) umgerechnet.

- Die BGF-Flächen werden dann einzeln je Kostengruppe und wenn möglich je Grobelemente (z.B. Rohbau, Fassade, Dach) mit Elementspezifischen Kennwerten bewertet.
- Diese Kostenkennwerte je m² BGF werden von Vergleichsprojekten und Erfahrungswerten im Abgleich mit dem Baukostenindex herangezogen.

Baunebenkosten - Ermittlung KG700

- Unter der Annahme einer Abwicklung mit alternativen Abwicklungsmodellen z.B. Generalplaner und Generalunternehmen werden die Baunebenkosten in Höhe von ca. 40 % auf die Kosten der KG200-KG500 berücksichtigt.

Sicherheit/Rückstellungen

- Als Sicherheit/Rückstellung für Unvorhergesehenes werden prozentual 10% der Gesamtkosten (KG200-KG700) aufaddiert.

Baupreissteigerung

- Die Kostenangaben wurden auf der Preisbasis 1. Quartal 2025 gebildet. Die Kostenansätze gehen von aktuellen Wettbewerbspreisen aus. Für die zukünftige Baupreissteigerung haben wir uns an einem D&S-internen Baupreisspiegel orientiert, welcher die Werte aus dem Statistischen Bundesamt, Materialpreisindizes, Marktanalyse Tender24 und dem aktuellen Gestehen aus Politik und Markt berücksichtigt. Die Werte stellen selbstredend lediglich eine unverbindliche Prognose dar, versuchen aber bestmöglich eine seriöse Einschätzung zu geben.
- Jede Variante wird auf den Ausführungsschwerpunkt (z.B. 2029) mit dem von uns abgeschätzten Baupreissteigerungsindex beaufschlagt.

Genauigkeit

- Aufgrund der Ermittlungsmethodik und der ganzheitlichen Betrachtung inkl. KG700 und Rückstellungen für Unvorhergesehenes sowie Baupreissteigerung rechnen wir mit einer Schwankungsbreite von +- 20%. (Vergleich: In der Rechtsprechung wird einem Objektplaner für eine Kostenschätzung auf Grundlage einer Vorplanung ein Toleranzrahmen von ca. 30 % zugestanden)

Fazit

Mit dem Beschluss vom 08.05.2025 ist festgelegt, dass das Theater Bonn auch künftig drei Sparten betreiben wird. Eine Festlegung hinsichtlich der Anzahl der Standorte wurde hingegen bewusst nicht getroffen. Gleichzeitig besteht der politische Auftrag, die heute sehr hohen laufenden Kosten zu reduzieren, bestehende Defizite abzubauen und die Rahmenbedingungen für Kulturproduktion und Mitarbeitende nachhaltig zu verbessern.

Aus rein rationaler und wirtschaftlicher Sicht ist dies am konsequentesten erreichbar, wenn sich das Theater Bonn künftig auf den Standort Bonn-Beuel konzentriert und dort die vorhandenen erheblichen baulichen und funktionalen Potenziale nutzt. Die **empfohlene Variante E** sieht hierfür einen Investitionsaufwand von ca. 314 Mio. € netto inklusive Baupreissteigerung vor, inklusive 80 Mio.€ netto für Sowieso-Maßnahmen. In Bonn-Beuel würden in dieser Variante eine adäquate Opernbühne, eine Schauspielbühne sowie eine zusätzliche Werkstattbühne entstehen, deren Größenordnung den heutigen Bestandsbühnen entspricht. Ebenso sind die anderen Funktionen an diesem Standort abdeckbar (ausgenommen Großlager) und würden zudem um weitere ergänzt (bspw. Gastronomie und Parkhaus). Aus Produktions- und Logistiksicht stellt dieser Standort den strategisch wichtigsten Hebel für Effizienzgewinne dar – sowohl baulich als auch betrieblich.

Sollte aus emotionalen, politischen oder gesamtgesellschaftlichen Gründen das **Schauspielhaus in Bad Godesberg** erhalten bleiben, ist die **Variante D** zu favorisieren. Für diese Variante wurden Investitionskosten von ca. 328 Mio. € netto inklusive Baupreissteigerung ermittelt.

Sofern hingegen zudem ein separates **Operngebäude in der Innenstadt** ausdrücklich gewünscht ist, stellt die **Variante C** die vorzugswürdige Lösung dar. Die hierfür ermittelten Investitionskosten belaufen sich auf ca. 342 Mio. € netto inklusive Baupreissteigerung.

Eine mögliche Refinanzierung der Maßnahmen durch Nachnutzung oder Veräußerung des Standorts in der Innenstadt wurde in dieser Betrachtung nicht einkalkuliert, da dies außerhalb der hier betrachteten baulichen Varianten steht und die wirtschaftliche Bewertung der Varianten weiter zugunsten einer Standortkonzentration verschieben würde. Das bestehende Nachnutzungspotenzial sollte jedoch in einem späteren Schritt vertieft untersucht werden, da es – unabhängig von wirtschaftlichen Effekten – auch zur politischen und gesellschaftlichen Bewertung eines eigenständigen Opernstandorts beitragen kann.

5 PRAKTISCHE ERGÄNZUNGEN ZUR UMSETZBARKEIT

5.1 UMZUGSSCHRITTE BONN-BEUEL VARIANTEN D UND E

Für den Standort Bonn-Beuel sind in den Varianten D und E Modulbauten vorgesehen. Wie die Integration dieser Modulbauten in der Praxis funktionieren kann, wird in Form von idealisierten Umzugsschritten im Folgenden dargestellt.

Neben der Zielstellung, dass die Zielszenarien möglich gemacht werden sollen, wurden folgende Aspekte beachtet:

- Beachtung der notwendigen Sowiesomaßnahmen und ihrer Randbedingungen, somit auch Berücksichtigung des baulichen Zustandes der Bestandsgebäude und Zwangspunkte der technischen Erschließung
- Betrieb der im Bestand ansässigen Nutzungen aufrecht erhalten (Bauen im laufenden Betrieb)
- Zielstellung: Interims-Zustände und damit Mehrfach-Umzüge sowie Nutzungseinschränkungen für den laufenden Betrieb auf ein Minimum reduzieren
- Verbesserung der Nutzwerte so früh wie möglich spürbar werden lassen, auch mit den Umzugsschritten
- Optimierung der Nutzungs-Verteilungen, weg von heutiger gewachsener Struktur hin zur Bündelung der Nutzungen und Optimierung der Wege
- Reduzierung der logistischen Aufwendungen im Betrieb
- Bessere Ausnutzbarkeit des Areals im Sinne eines Werterhalts und einer Wertschöpfung

Alle Schritte können dabei nicht unabhängig voneinander konzeptioniert und geplant werden, es muss eine frühzeitige Gesamtkonzeptionierung, Grundlagenermittlung und Vorplanung für das Gesamtareal geben, damit die hier vorgestellten Schritte weiter durchdacht und möglich gemacht werden können.

Das folgende Bild zeigt idealisiert die aktuelle Nutzungsverteilung am Standort Bonn-Beuel. Dabei stellen die Beschriftungen der Bauteile gleichzeitig eine Legende dar. Die im oberen Bereich dargestellte Pauluskirche ist nicht im Eigentum der Bundesstadt Bonn. Das im unteren Bereich dargestellte Pantheon ist im Eigentum der Bundesstadt Bonn, jedoch langfristig verpachtet. Im Sinne der Nachhaltigkeit der Maßnahmen sollte dieses Gebäudestruktur mit ihren heutigen und künftigen Bedarfen jedoch mit beachtet werden (Sicht auf das Gesamtareal inkl. Pantheon), so werden sich gegenseitig positive Effekte einstellen.

Standort Bonn-Beuel - aktuelle Nutzungsverteilungen

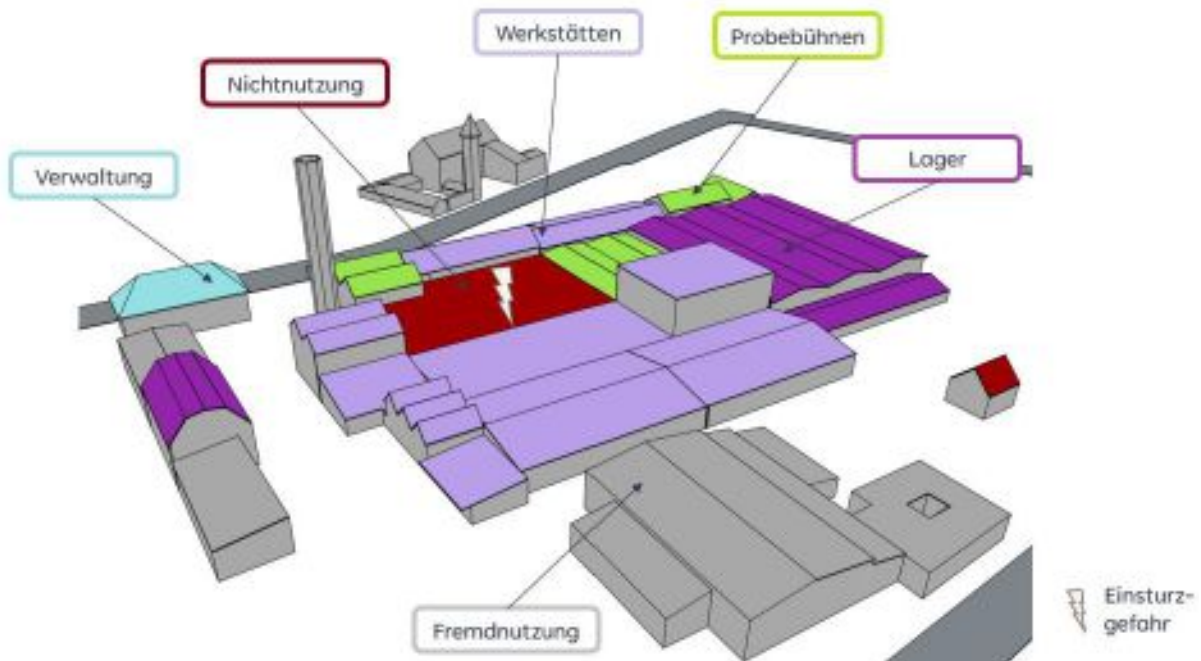


Abbildung 39: Standort Bonn-Beuel, aktuelle Nutzungsverteilungen

Im folgenden Bild werden die ersten beiden Umzugsschritte dargestellt. Zunächst einmal muss mit dem Auszug der Lagerflächen (Schritt 1) die notwendige „Beinfreiheit“ für die bevorstehenden Baumaßnahmen geschaffen werden. Lagerflächen lassen sich grundsätzlich besser zu temporären Zwecken anmieten als Probebühnen, da sie universeller nutzbar sind.

Der Schritt 2 bezieht sich auf die Zielstellung, die Situation um die Probebühnen zeitnah zu verbessern und die Basis für eine langfristige Lokalisierung der Probebühnen inkl. Nebenräumen zu schaffen.

Im linken Bereich dargestellt wird der Einbau einer Probebühne in den alten Malersaal, der heute zu Lagerzwecken genutzt wird. Hierzu liegt bereits eine positive Prüfung der Machbarkeit vor und zusätzlich kann diese Probebühne auch langfristig als Werkstattbühne (öffentliche Aufführungen) genutzt werden. Damit würden diese Investitionen die heutige Situation zeitnah verbessern und gleichzeitig einen Mehrwert für das Endszenario darstellen.

Im rechten Bereich dargestellt ist die Lokalisierung des geplanten neuen Probebühnen-Zentrums. Dabei sollen die Probebühnen einen zentralen Bereich mit Sozialräumen, Nebenräumen und kleineren Proberäumen in dem heutigen Möbellager erhalten (flacheres langes Gebäude mit lila'nem Dach). In den anschließenden höheren Hallen würden die Probebühnen als House-in-House-Lösung platziert werden. Im heutigen Kulissenlager sind mit diesem Schritt 2 zwei große Probebühnen eingeplant. Der weitere Ausbau dieses Probebühnen-Zentrums und die Vorstellung der House-in-House-Lösung ist in Schritt 4a dargestellt.

Zudem besteht, nach aktuellem Stand der Gespräche, die Möglichkeit, die im oberen Bereich dargestellte Pauluskirche zu Probezwecken nutzbar zu machen. Dies könnte auch eine temporäre Maßnahme sein. Der konkrete Bedarf hierfür muss im weiteren Verlauf verifiziert werden.

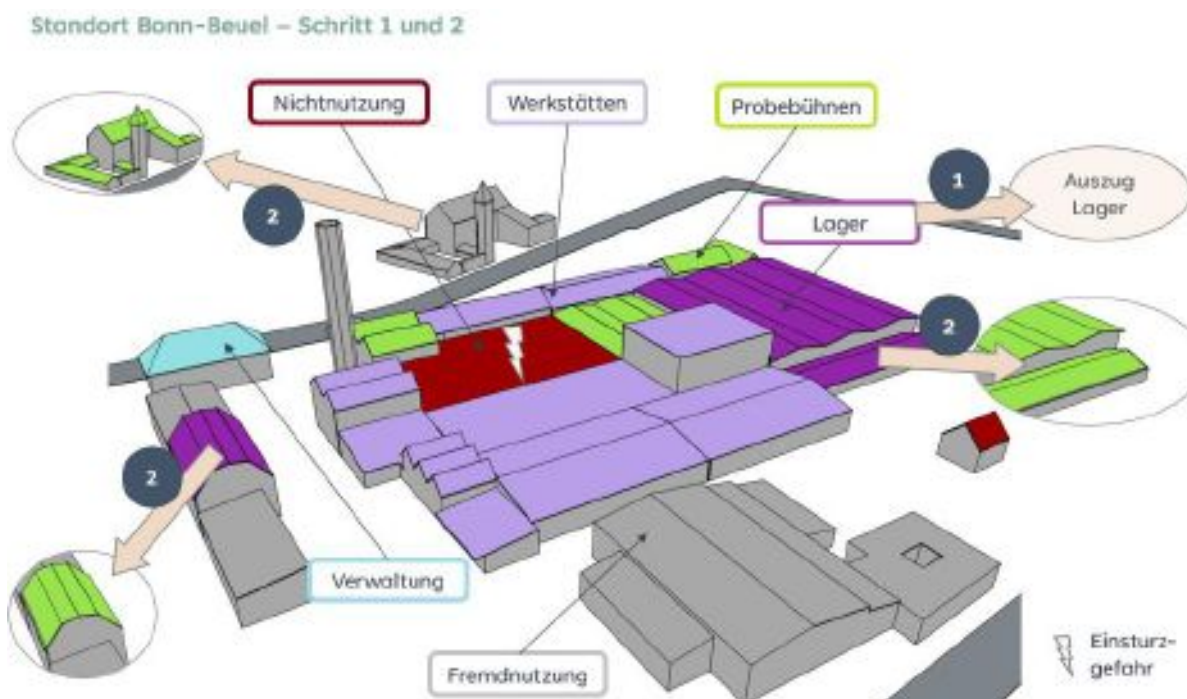


Abbildung 40: Standort Bonn-Beuel, Schritte 1 und 2

Der Schritt 3 umfasst gemäß Folgebild den ersten großen Umzugsschritt für die Werkstätten in ihre neue Verortung im Areal. Ziel ist es, alle Werkstattfunktionen im rechten Bereich zu bündeln, um die Flächeneffizienz zu erhöhen und die betrieblichen Aufwendungen zu reduzieren.

Der Schritt 3a ist Teil dieses Schrittes 3, jedoch ist hierfür die Aufstockung der heutigen Probebühne 5 (siehe helllilafarbenes Dach mit Dachfenstern) vorgesehen. Ob und inwieweit dies umgesetzt werden kann, so die danebenstehenden Gebäude noch nicht rückgebaut sind, müssen die weiteren Untersuchungen zeigen. Womöglich könnte dieser Schritt 3a aber auch vor bzw. im Zuge des Schrittes 3 erfolgen (erklärtes Ziel). Alternativ würde der große Malersaal zunächst noch in Nutzung bleiben, bis der Schritt 3a im Kontext des 4. Schrittes umgesetzt werden kann. Womöglich würden auch andere kleinere Werkstattanteile noch bis dahin in ihrer vorherigen Verortung bleiben.

Standort Bonn-Beuel – Schritt 3 und 3a

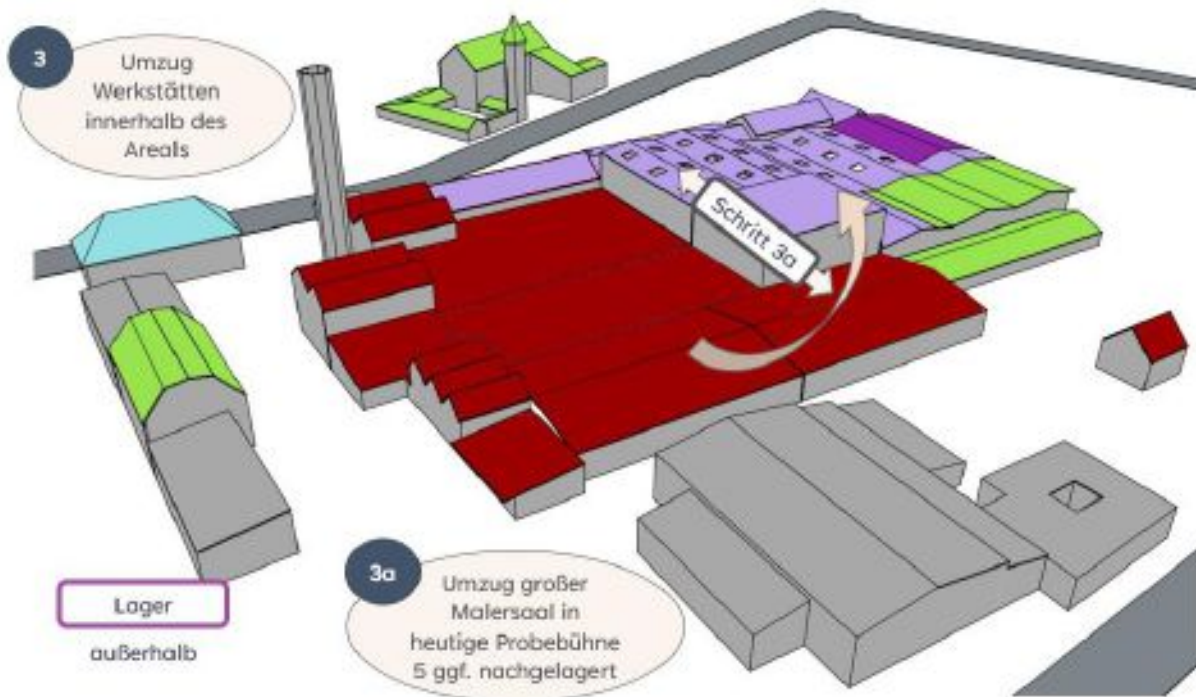


Abbildung 41: Standort Bonn-Beuel, Schritte 3 und 3a

Im folgenden Bild dargestellt ist der 4. Schritt, der im konkreten vor allem ein Schritt der baulichen Umsetzung ist. Um den mittleren einsturzgefährdeten Bereich abzureißen und für die Modulbauten vorzubereiten, braucht es Platz. Hierfür ist auch eine temporäre Öffnung des Areals im unteren Bereich vorgesehen. Dort befindet sich heute die Schreinerei, jedoch ist das Dach sehr stark sanierungsbedürftig und auch die sonstige Gebäudehülle hat wenig Wertschubstanz. Mit dem Schritt 4 folgt also:

- Vereinfachte Umsetzung der Akutmaßnahmen (Rückbau einsturzgefährdeter Bereich)
- Vereinfachte Zugänglichkeit zur Sanierung und Aufstockung oder Abriss und Neubau der heutigen Probebühne 5 (siehe Schritt 3a) für die künftige Werkstattnutzung sowie sehr viel bessere Ausnutzung der vorhandenen Grundfläche, die Hinterbühne des Modulbaus Oper könnte hier integriert werden.
- Schaffung von Fläche für die Baustelleneinrichtung, bspw. zentrale Kranstellung und Verbesserung der Baustellenlogistik
- Vereinfachung der Sanierung der umliegenden historischen Gebäude, deren Hülle teilweise unter Denkmalschutz steht
- Schaffung von Fläche für die geplanten Modulbauten

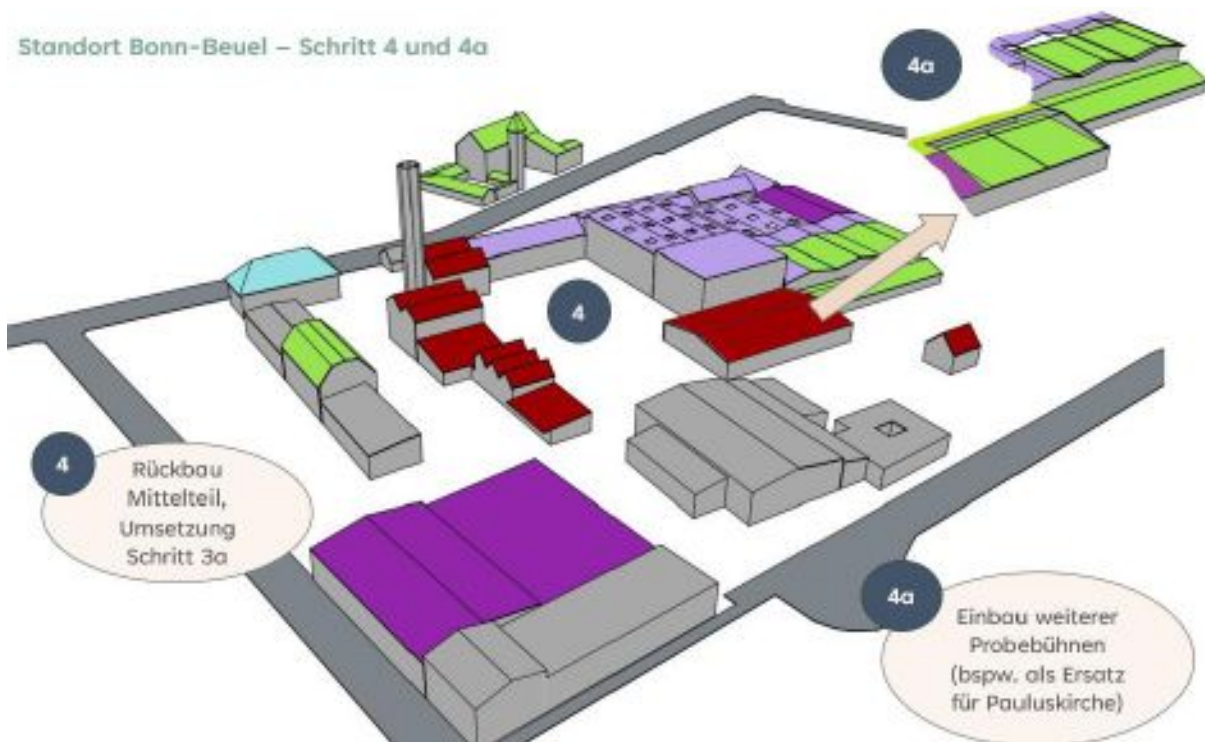


Abbildung 42: Standort Bonn-Beuel, Schritte 4 und 4a

Im Schritt 4a dargestellt ist der Endzustand des neuen Probebühnen-Zentrums. Wie bereits im Schritt 3 beschrieben soll das heutige Möbellager das neue soziale und funktionale Zentrum bilden. Im Kulissenlager wurden bereits mit dem 3. Schritt zwei große Probebühnen als House-in-House Lösung geplant. So nach Umsetzung des Schrittes 3 der heutige Malersaal frei werden würde, könnten hier zwei weitere Probebühnen als weitere „Satelliten“ um das soziale und funktionale Zentrum entstehen. Somit sind hier insgesamt vier große und hohe Probebühnen denkbar. Ob und wann diese

beiden Probebühnen notwendig sind, hängt von den Entscheidungen und Entwicklungen rund um die Pauluskirche, den Strukturprozess und die Notwendigkeiten der anderen beiden Standorte des Theaters Bonn ab.

Im Folgenden dargestellt sind vergleichend die Ziel-Varianten D und E für den Standort Bonn-Beuel, so wie sie im Bericht detailliert beschrieben werden. Ausgehend von den beschriebenen Umzugsschritten wird in diesem Kapitel noch die Überleitung zu diesen Endszenarien ergänzt.

In Abhängigkeit von dem gewählten Zielszenario sind zwischen den Schritte 4/4a und den Zielszenarien noch folgende Schritte vorgesehen:

- Einbau des Modulbaus (Variante D) bzw. der Modulbauten (Variante E) in den Kern des Hauptareals. Die Anordnungen dieser Modulbauten bietet dabei Vorteile. So sind die Bühnen, Seitenbühnen und Hinterbühnen auf eine Nähe zum Probebühnen-Zentrum und den Werkstätten hin ausgerichtet. Durch den bereits vorhandenen Montagesaal (höherer quadratischer Block in der Mitte) kann eine Bestückung der Bühnen erfolgen. Über kurze Wege zum Probebühnen-Zentrum gibt es einen Funktions-, Aufenthalts- und Probereich nahe den Bühnen, der auch während und vor den Auftritten genutzt werden kann. Die Hinterbühne der Oper ist in diesem schemenhaften Entwurf in den drei bis viergeschossigen Werkstattbau integriert (ehemalige Probebühne 5).
- Die Modulbauten bzw. der Modulbau wird durch einen noch zu entwerfenden Verbindungsbau mit den umliegenden Gebäuden verbunden. Dadurch kann eine ausreichende Belichtung sichergestellt werden. In Variante E können Schauspiel und Oper zudem die für beide erforderliche Infrastruktur gemeinsam nutzen (z. B. Garderoben, Gastronomie, Sanitäranlagen, Fluchtwege, Theaterkasse und weiteres).
- In Variante E ist davon auszugehen, dass nur ein kleiner Anteil der benötigten Lagerfläche im Areal vorhanden ist. Ergänzend könnte, nach aktuellem Stand der Erkenntnisse, beispielsweise Lagerfläche in der Paulusstraße 21 angemietet werden (in Variante E unten dargestellt).
- In Variante D ist dafür womöglich denkbar, dass im Areal ein neuer Hallenbau zur Lagerung entsteht, wobei der Bedarf an Lagerfläche dann noch verifiziert werden muss. Auch in Variante D braucht es für die Bauzeit jedoch temporär externe Lagerfläche.

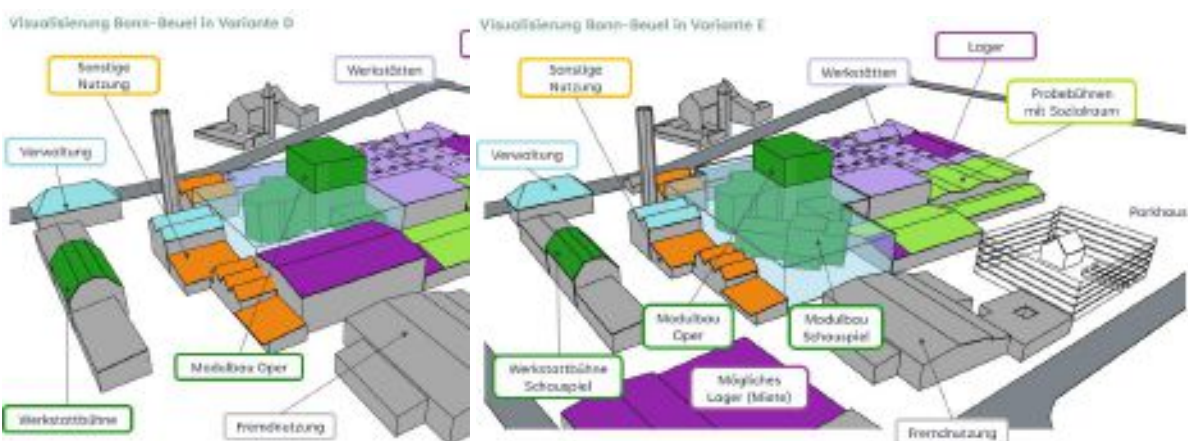


Abbildung 43: Standort Bonn-Beuel, mögliche Varianten D (Ausschnitt) und E

- Zur Zentralisierung der Verwaltung könnten neben dem heute bereits genutzten Gebäude an der Straße weitere Gebäudeteile herangezogen werden.
- Die Gebäudeteile mit der Angabe „sonstige Nutzung“ würden für die Nebenräume der Bühnen, Verkehrswege, Gastronomie, Garderobe und aber auch möglichen weiteren Räumen zur gemeinsamen Nutzung mit der freien Szene verwendbar sein. Dies hängt von der konkreten Ausbildung des Verbindungsbaus ab, da dieser auch Funktionen beherbergen kann, die für die Veranstaltungsstätten nötig sind.
- Der Verbindungsbau (Modulbauten zu umliegenden Gebäuden) ist nicht geplant, sondern nur schemenhaft dargestellt. Der scheinbare gläserne Kasten soll nur symbolisch die bauliche Verbindung zeigen und entspricht in seinen Maßen dem zulässigen Maß der Bebauung. In diesem Sinne ist ein hohes Maß an Spielraum gegeben, diesen architektonisch wie auch funktional auszugestalten.
- Im rechten Bereich ist schematisch dargestellt, wo möglicherweise ein Parkhaus planbar ist, um für das Areal den Stellplatznachweis erbringen zu können. Dieses könnte auch für das Pantheon eine Qualitätsverbesserung darstellen. Die Integration der vorhandenen kleinen Villa ist im weiteren Verlauf zu prüfen. Die Zufahrt könnte über die Christian-Kölbach-Straße erfolgen.

Technische Due Diligence - Bericht

Opernhaus Bonn
Am Boeselagerhof 1
53111 Bonn



Drees & Sommer SE
Derendorfer Allee 6
40476 Düsseldorf

Telefon +49 211 23390-0
info.duesseldorf@dreso.com
www.dreso.com

Ansprechpartner:

Herr Valerij Körbel
Tel.: +49 211 23390-158
E-Mail: valerij.koerbel@dreso.com

Datum:
Projekt-Nr.

07.11.2025, Aktualisiert 02.03.2026
001-18165

Projektdaten

Auftraggeber Städtisches Gebäudemanagement Bonn
SGB / 85-512
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Ansprechperson:
Daniel Bangrazi

Immobilie **Opernhaus Bonn**
Am Boeselagerhof 1
53111 Bonn

Zeitraum der Analyse 19.09.2025 bis 07.11.2025

Stichtag Begehung 19.09.2025

Stichtag Datenraum 24.10.2025

Bearbeitende Personen: Frau Marianne Wyrwoll
Herr Erik Käsbach
Herr Lewin Domning
Herr Jan Konstantin Roth

Geprüft:

24.10.2025 Martin Wrobel

05.11.2025 Adriano Pondruff

Inhaltsverzeichnis

A	Einleitung	4
B	Zusammenfassung	5
I	Objektdaten	5
II	Fazit.....	5
III	Erforderliche Maßnahmen/Offene Punkte.....	8
C	Objektanalyse	9
1	Bau- und Unterhaltungszustand	9
1.1	Außenanlagen	11
1.2	Bauwerk und Baukonstruktion	12
1.3	Technische Gebäudeausrüstung.....	23
2	Technische Prüfprotokolle/Wiederkehrende Prüfungen	38
2.1	Technische Prüfprotokolle	38
2.2	Wartung	39
3	Baugenehmigung	40
4	Gebäudeenergiegesetz (GEG)	43
5	Dokumentations- und Revisionsunterlagen.....	44
D	Anlagen	45

A Einleitung

Drees & Sommer wurde am 02.09.2025 vom Städtischen Gebäudemanagement Bonn mit der Durchführung einer technischen Due Diligence zur technischen Einschätzung der Liegenschaft Am Boeselagerhof 1 in Bonn auf Basis des Angebots vom 29.08.2025 beauftragt.

Die Beurteilung des Objekts beschränkt sich auf die durch den Auftraggeber bis zum Stichtag zur Verfügung gestellten Informationen bzw. Unterlagen und den mit ihm gemäß Angebot festgelegten Leistungsumfang und den vorgenannten Zeitrahmen. Bei der technischen Due Diligence handelt es sich nicht um ein Gutachten oder eine Einzelaufnahme von Mängeln oder Gebäudebestandteilen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Altlastenuntersuchungen und Schadstoffprüfungen nicht in der Betrachtung enthalten sind.

Der Bericht bezieht sich auf den Zustand des Objekts und deren Anlagen im Betrachtungszeitraum bis zum Stichtag und nimmt nicht Bezug auf zukünftige Entwicklungen, es sei denn, diese werden ausdrücklich dargestellt.

Es wird keine Garantie im Hinblick auf Marktfähigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck gegeben, ebenfalls sind die im Bericht dargestellten Informationen keine rechtliche Empfehlung. Es gelten die Haftungsregelungen, wie sie im Angebot vereinbart wurden.

Dieser Technische Due Diligence Bericht wird nur für die Zwecke des Auftraggebers erstellt. Wir weisen daher darauf hin, dass der Bericht nicht zu dem Zweck erstellt wird, dass Dritte auf eigene Berichte eines unabhängigen Gutachters verzichten können. Soweit der Auftraggeber den Bericht an Dritte weitergibt oder die Inhalte des Berichts anderen Personen auf sonstige Weise zugänglich macht, dürfen diese nicht auf die Inhalte des Reports vertrauen. Insoweit übernimmt Drees & Sommer keine Haftung gegenüber Dritten, es sei denn dies wird ausdrücklich von Drees & Sommer in Form eines Reliance Letters autorisiert.

B Zusammenfassung**I Objektdaten**

Gebäude:	Opernhaus Bonn
Adresse:	Am Boeselagerhof 1, 53111 Bonn
Baujahr:	ca. 1962 - 1965
Letzte Sanierung des Objekts:	2018 (Umbau Orchestergraben, brandschutztechnische Maßnahmen)
Flurstücke:	152/64
Grundstücksgröße:	ca. 11.362 m ² (gem. Aufmaß Tim Online am 10.10.2025)
Anzahl der Gebäude:	1
Anzahl der Geschosse:	7 oberirdisch 2 unterirdisch
Nutzung:	Oper
Anzahl Zuschauerplätze:	ca. 1.037
Fläche:	ca. 21.547 m ² BGF gem. Flächenberechnung vom 11.01.2023
PKW-Stellplätze:	k.A.

II Fazit**Bau- und Unterhaltungszustand****Hochbau:**

Insgesamt befindet sich das Gebäude unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres (1965) und der einzelnen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen in einem befriedigenden (beispielsweise in den Außenanlagen) bis mangelhaften Zustand (z.B. Tragwerk) und weist überwiegend einen einfachen bis mittleren Standard auf. Die Dachflächen und Fassaden befinden sich überwiegend in einem altersbedingten ausreichenden bis mangelhaften Zustand. Die Fensteranlagen sind zu einem großen Anteil noch aus dem Ursprungsbaubaujahr und sind in entsprechend in einem mangelhaften energetischen Zustand. Die Stahlbetonfassade ist großflächig verwittert und es platzen Betonteile ab. Teilweise liegt die Bewehrung frei.

An den Dachflächen sind regelmäßig Feuchtigkeitseintritte festzustellen, die Bitumenabdichtungen weisen Krakeelenbildungen auf. Das Tragwerk befindet sich in einem mangelhaften Zustand. Es sind Rissbildungen im Wandbereich festzustellen, Ursache und Ausmaß (z.B. Gefährdung Standsicherheit) des Schadensbildes sind unbekannt. Gemäß Aussage vor Ort ist die Tragfähigkeit der Dachfläche nicht bekannt und wird als kritisch bewertet. Das Fachwerkbinder-Tragwerk (F0) entspricht keinen brandschutztechnischen Anforderungen. Die Innenräume befinden sich aufgrund von Abnutzungserscheinungen im Boden und Wandbereich in einem insgesamt befriedigendem bis ausreichenden Zustand.

Grundsätzlich weist die gesamte Liegenschaft einen erheblichen baulichen Instandsetzungstau auf. Das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernissen wird für den aktuellen Zeitpunkt als auch zukünftig als hoch eingestuft. Im Zuge von Umbaumaßnahmen bzw. Planung einer zukünftigen Nutzungsstrategie sind Einschränkungen insbesondere in Hinblick auf Tragwerk, Brandschutz und Fassade zu erwarten.

Technische Due Diligence

Technische Gebäudeausrüstung:

Im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung (HKLS) sind kurzfristige Sofortmaßnahmen erforderlich, um den sicheren Betrieb aufrechtzuerhalten. Dazu zählen insbesondere die Durchführung einer Gefährdungsbeurteilung für die raumlufttechnischen Anlagen sowie die umgehende Beseitigung von Mängeln, die in den Sachverständigenberichten aufgeführt sind. Hierzu gehören unter anderem Defizite an Brandschutzklappen, Abweichungen bei Volumenströmen, bedenkliche Hygienezustände und Korrosionserscheinungen. Ebenfalls kurzfristig umzusetzen sind der Nachweis der Trinkwasserhygiene und die Überprüfung der Dichtigkeit der Grundleitungen.

Im Bereich der Sprinkleranlagen sind als Sofortmaßnahmen die Beseitigung von Sprühhinderungen, die Überprüfung der Zuordnung der Strömungswächter zur Brandmeldezentrale, die Verbesserung der Zugänglichkeit der Handauslösung der Sprühflutanlage sowie der Austausch alter Sprinklerköpfe in der Garderobe/Foyer vorzusehen.

Für die natürlichen Entrauchungsanlagen ist kurzfristig zu prüfen, ob Hinweise aus den Prüfberichten – wie der Betrieb der RWA über 230 V ohne Zentrale, eingeschränkte Zugänglichkeit und die Prüfung nach alter Versammlungsstättenverordnung – zeitnah abgearbeitet werden können.

Im mittelfristigen Zeitraum (bis 5 Jahre) sind bei den HKLS-Gewerken die Sanierung der raumlufttechnischen Anlagen, die Erneuerung der Fernwärmübergabestation sowie die Erneuerung der redundanten Sprinklerpumpe vorzusehen. Auch die Erneuerung einzelner Komponenten der Sanitärtechnik und die Trennung von Trinkwasser und Feuerlöschanlage fallen in diesen Zeitraum.

Langfristig (innerhalb der nächsten 10 Jahre) sind umfassende Generalsanierungen zu planen: Dies betrifft die Heizungs-, Sanitär-, Raumluft- und Kältetechnik, Feuerlöschanlagen, sowie die Anpassung an die Gebäudeautomation. Auch die Generalsanierung des WRG-Systems (Wärmerückgewinnung) und die Altanlagenprüfung der Sprinkleranlagen sind in dieser Kategorie verortet.

Insgesamt zeigt sich, dass ein erheblicher Investitionsbedarf besteht, um die technische Infrastruktur des Gebäudes nachhaltig zu sichern und den Betrieb langfristig zu gewährleisten. Die Maßnahmen reichen von kurzfristigen Eingriffen zur Betriebssicherung bis hin zu umfassenden Sanierungen, die eine zukunftsfähige und sichere Nutzung ermöglichen sollen.

Die elektrotechnische Anlage befindet sich insgesamt in einem Zustand, der als ausreichend bis gut zu bewerten ist. Während zentrale Hauptkomponenten wie Mittelspannungsanlage, Transformatoren und Niederspannungshauptverteilung erneuert wurden und somit einen mittleren Standard repräsentieren, schränken die veraltete Verkabelung aus den 1960er Jahren sowie nicht normgerechte Sicherheitsbeleuchtung die Gesamtbeurteilung ein.

Zusätzliche Mängel bestehen in der Blitzschutzanlage sowie in der uneinheitlichen Netzstruktur (Mischung aus 4- und 5-Leiter-System), was die Betriebssicherheit und Normkonformität weiter beeinträchtigt.

Die Anlagen der Kostengruppe 450 befinden sich hingegen in einem befriedigenden Zustand ohne gravierende Mängel, sodass kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Technische Due Diligence

Die vorhandene Sprachalarmierungsanlage entspricht nicht den geltenden Normen und sollte im Rahmen einer zukünftigen Modernisierung angepasst werden.

Nach dem aktuellen örtlichen Eindruck ergibt sich folgendes Gesamtbild: Zentrale technische Anlagen, insbesondere die Lüftungsanlagen, befinden sich im End-of-Life-Stadium und weisen einen erheblichen Modernisierungsbedarf auf. Zwar wurden einzelne Komponenten, wie beispielsweise die MSR-Technik inklusive der Feldgeräte, bereits erneuert, jedoch stehen diese neuen Geräte häufig in einem deutlichen Kontrast zu den weiterhin vorhandenen, teils korrosiven und veralteten Leitungsstrukturen. Dies führt dazu, dass moderne Technik auf einen überalterten Bestand trifft, was die Betriebssicherheit und Nachhaltigkeit der Anlagen langfristig beeinträchtigt.

Die aktuelle Handhabung ist klar auf die Sicherstellung des laufenden Betriebs ausgerichtet, ohne dass eine grundlegende, zielgerichtete Sanierung der technischen Infrastruktur erfolgt ist. Maßnahmen werden überwiegend reaktiv und punktuell umgesetzt, anstatt einer strategischen und ganzheitlichen Modernisierung zu folgen. Daraus ergibt sich das Risiko, dass trotz einzelner Verbesserungen die Gesamtanlage weiterhin störanfällig bleibt und mittelfristig ein erhöhter Investitionsbedarf besteht, um den Betrieb dauerhaft sicherzustellen.

Technische Prüfprotokolle/Wiederkehrende Prüfungen

Die nach PrüfVO NRW und BetrSichV erforderlichen aktuellen Prüfprotokolle durch amtlich anerkannte Sachverständige sind durch den zur Verfügung gestellten Dokumentationsumfang nicht vollumfänglich abgebildet.

Eine Überprüfung auf Erfüllung der geforderten Wirksamkeit und Funktionssicherheit der sicherheitstechnischen Anlagen ist nicht abschließend umsetzbar. Wir empfehlen die in der **Anlage 1** zu diesem Bericht als fehlend markierten SV Berichte im Sinne der lückenlosen Sachverständigen-Dokumentation nachzuliefern.

Die im Datenraum zur Verfügung gestellten Wartungsverträge und -protokolle lassen darauf schließen, dass ein Großteil der technischen Anlagen regelmäßig und systematisch gewartet wird. Dies bestätigt den visuell vor Ort gewonnenen Eindruck einer regelmäßig durchgeführten Instandhaltung. Daher lassen sich regelmäßige Wartungsintervalle nachweisen, und es kann insgesamt ein dem Alter entsprechender, jedoch gut gewarteter Zustand der Anlagen bestätigt werden.

Baurechtliche Situation

Es liegen die Baugenehmigungen ab dem Ursprungsbaujahr 1965 bis 2018 (Brandschutztechnische Änderungen) vor. Die Chronologie der vorliegenden Baugenehmigungen kann als plausibel und nachvollziehbar beurteilt werden. Die im Rahmen der Baugenehmigungen geforderten Abnahmebescheinigungen (Az. 2530/61 und 112370) liegen nicht vor. Weiterhin ist die Genehmigungsdokumentation zur Nachrüstung des 2. Rangs (Baujahr um 1990) nicht vorliegend. Baurechtliche Abweichungen konnten vor Ort nicht festgestellt werden. Unklar ist die Sicherstellung des 2. Rettungsweges aus dem Rang. Hinsichtlich der aktuellen Nutzung wird das Risiko von Handlungserfordernissen aufgrund der aufgeführten aktuell nicht eingehaltenen brandschutztechnischen Anforderungen als hoch eingestuft. Im Rahmen zukünftiger Umbaumaßnahmen und der damit verbundenen Genehmigungsverfahren sind voraussichtlich wesentliche Anforderungen zu erwarten – insbesondere in Bezug auf den Brandschutz sowie statische Belange.

Technische Due Diligence

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Ein Energieausweis liegt aktuell nicht vor und ist zu erstellen. Aufgrund des Baujahrs sowie des aktuellen baulichen Zustands des Gebäudes ist davon auszugehen, dass einzelne Nachrüstpflichten gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) bestehen. Dies betrifft insbesondere die Dämmung der obersten Geschossdecke gemäß § 47 GEG. Im Zuge geplanter Sanierungsmaßnahmen ist darüber hinaus mit zusätzlichen energetischen Ertüchtigungsmaßnahmen zu rechnen, insbesondere im Bereich der Gebäudehülle (z. B. Fassadendämmung bei Änderung der Fassade um mind. 10 %).

Dokumentations- und Revisionsunterlagen

Eine stichprobenartige Prüfung vorhandener Dokumentations- und Revisionsunterlagen hat ergeben, dass diese für den Bestand und für die Umbauarbeiten (einzelne Sanierungsmaßnahmen) nicht vollständig vorliegen. Es wird empfohlen, einzelne relevante Dokumentations- und Revisionsunterlagen aus dem Bestand hinsichtlich zukünftiger Nutzungsstrategien einzuholen.

Plausibilisierung Gebäudebestandsanalyse

Die Gebäudebestandsanalyse Theater Bonn für das Opernhaus vom 15.10.2024 umfasst eine Beurteilung der Architektur, Technischer Ausbau, Statik, Bühnentechnik, Brandschutz, Bauphysik und Schadstoffe. Im Rahmen der Analyse wird die Liegenschaft als erheblich sanierungsbedürftig (u.a. Feuchtigkeitsschäden am Tragwerk, Abplatzungen und Rissbildungen an der Fassade und sicherheitsrelevant Brandschutzmängel) eingestuft. Insgesamt umfasst die Analyse eine Bewertung zum Ist-Zustand ohne Berücksichtigung zukünftig zu erwartender, lebenszyklusbedingte Handlungserfordernisse. Einzelne Mängel wie beispielsweise verstärkte Rissbildungen im Wandbereich im Innenausbau wurden nicht im Rahmen der Analyse erfasst.

III Erforderliche Maßnahmen/Offene Punkte

Folgende Punkte empfehlen wir zu berücksichtigen:

- Erstellung Energieausweis
- Nachreichung fehlende behördliche Abnahmebescheinigungen
- Durchführung Statische Untersuchungen der Rissbildungen im 3. Obergeschoss
- Erstellung eines Sanierungskonzept einschl. Kosteneinschätzung für die Fassade
- Klärung bereits durchgeführter Maßnahmen
- Nachreichen der fehlenden SV-Berichte nach PrüfVO-NRW gemäß **Anlage 1**
- Durchführung einer Befahrung und Überprüfung der Dichtigkeit der Grundleitungen
- Erneuerung des Nachweises der Trinkwasserhygiene durch Beprobung und ggf. Erstellung eines Spülplans
- Durchführung einer Gefährdungsbeurteilung für die raumluftechnischen Anlagen
- Fortführung der Mängelbeseitigungen aus den SV-Berichten
- Überprüfung der Blitzschutzanlage und Erstellung eines aktuellen Prüfberichts
- Planung zur Erneuerung des Lastenaufzuges zur Sicherstellung des Spielbetriebes
- Maßnahmenplan zur Sicherstellung des technischen Brandschutzes

Technische Due Diligence**C Objektanalyse****1 Bau- und Unterhaltungszustand**

Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer stichprobenartigen Inaugenscheinnahme des Objekts im Rahmen von Kurzbegehungen der Gebäude ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Es wurden beispielhafte Bereiche der Nutzflächen, Verkehrsflächen und Technikräume begangen. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Bauteile wurden nicht inspiziert, demontiert oder geöffnet. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen.

Gegebenenfalls festgestellte Schäden oder Mängel wurden in Augenschein genommen, wobei keine tiefergehende Prüfung erfolgte. Die angesetzten Kosten für die Beseitigung von Mängeln und Schäden schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen weitere, in diesem Bericht nicht erwähnte Mängel vorhanden sind.

Zur Beurteilung der Liegenschaft wurden folgende vorliegende Gutachten und Bestandserfassungen ergänzend berücksichtigt:

- Schreiben Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH vom 10.11.2023
- Fassadengutachten des Ingenieurbüros Dr.-Ing. Peter Küffner vom 28.02.2005
- Orientierende Gefahrstoffuntersuchung Schadstoffverdachtsstellen des SVB Sachverständigenbüro Dr. Sedat vom 25.04.2024
- Brandschutztechnische Bestandserfassung der Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH vom 02.09.2024
- Gutachten der Bauingenieur Sozietät Sasse & Friedrich vom 23.07.2020
- Bauteilfeuchtemessungen der ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH vom 26.09.2024
- Bestandsanalyse der thermischen Bauphysik der ISRW Dr.-Ing. Klapdor GmbH vom 26.09.2024
- Orientierende Gefahrstoffuntersuchung Schadstoffverdachtsstellen 1. Fortschreibung der SVB Sachverständigen Büro Dr. Sedat vom 20.09.2024 sowie 06.07.2024

Im Rahmen dieser Beurteilung erfolgt eine Plausibilisierung der Ergebnisse aus der Gebäudebestandsanalyse Theater Bonn für das Opernhaus, zusammengestellt von M.O.O.CON vom 15.10.2024, deren Schwerpunkt auf der Bewertung der Architektur (RKW Architektur+), Technischer Ausbau (Werner Sobek Green Technologies GmbH), Statik (Weihermüller & Vogel GmbH), Bühnentechnik (theapro GmbH), Brandschutz (Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH, Bauphysik (ISRW Dr. Ing Klapdor GmbH) und Schadstoffe (ISRW Dr. Ing. Klapdor GmbH und SVB Sachverständigenbüro Dr. Sedat) liegt.

Begehungsdatum / Uhrzeit: 19.09.2025, 09.00 – 15.00 Uhr

Teilnehmende Personen: Marianne Wyrwoll (Drees & Sommer)
Lewin Domning (Drees & Sommer)
Erik Käsbach (Drees & Sommer)

Nicht begangene Bereiche: Dachfläche Bauteil A, einzelne Proberäume, Küchenbereich des Restaurants

Wetterlage während der Begehung: trocken, sonnig

Beurteilung:

Zustand	sehr gut	Capex keine keine Gebrauchsspuren oder Mängel, gepflegt, gewartet
	gut	Capex möglich unwesentliche Gebrauchsspuren oder Mängel, gepflegt, gewartet
	befriedigend	Capex vorhanden Gebrauchsspuren oder Mängel vorhanden, gewartet
	ausreichend	Capex vorhanden Funktionsfähig aber wesentliche Gebrauchsspuren, anzunehmende technische Restnutzungsdauer in 2 bis 5 Jahren erreicht erhöhtes Ausfallrisiko
	mangelhaft	Capex 1 vorhanden Akute Defekte/Mängel - anzunehmende technische Nutzungsdauer erreicht bzw. überschritten
Standard		einfach, mittel, gehoben Gem. Anlagen (Tabelle 1 bis 15) der SW-RL - Beschreibung der Gebäudestandards nach NHK2010; Standardstufe 3, 4 und 5 als Richtlinie/Definition für einfach, mittel, gehoben.

Technische Due Diligence**1.1 Außenanlagen****Beschreibung:**

- Die Erschließung der Liegenschaft wird über einen Haupteingang zum Opern-Vorplatz (in Richtung Berliner Freiheit), einen Bühneneingang zur Straße Am Boeselagerhof sowie über diverse Nebeneingänge zur Rheingasse und Brassertufer sichergestellt.
- Die Zuwegung zum Haupteingang erfolgt über einen gepflasterten, ebenerdigen Vorplatz über die Straße Am Boeselagerhof.
- Der Eingangsbereich wird durch eine Auskragung der darüberliegenden Geschosse überdacht.
- Über eine Schrankenanlage im Bereich zur Rheingasse erfolgt eine direkte Erschließung der Liegenschaft für Lieferzwecke. Ebenfalls schließt das Grundstück dort mit einem Metallgeländer und Treppenaufgängen zur angrenzenden Straße ab.
- Im Bereich zu Brassertufer ist ein Geländesprung vorhanden, der über einen breiten Treppenaufgang aus Basaltsteinen erschlossen und über Klinkerwände eingefasst wird.
- Der Bodenbelag der geschlossenen Geländeoberfläche ist aus kleinformatischen Pflastersteinen und größeren Basaltplatten ausgeführt. Die Entwässerung erfolgt über Fugen und Flächendrainagen.
- Das Grundstück verfügt ebenfalls über großflächige Rasenflächen und Wildblumenbereiche. Zum Teil ist eine Heckenbepflanzung am Haupteingang vorhanden.
- Die Grundstücksbereiche angrenzend an die Straße Am Boeselagerhof sowie zur Rheingasse verfügen über Pflanzbeete mit Baum- und Strauchbewuchs, welche mit Basaltsteinen eingefasst sind.
- An die Rheingasse angrenzend befindet sich ein in Metallelementen eingefasster Müllcontainerbereich.
- Im Bereich des Haupteingangs sind Fahrradständer vorhanden. Vor dem Haupteingang befinden sich vier Fahnenständer.
- Für eine Außenbeleuchtung sind Laternenmasten auf dem Grundstück hergestellt.
- Der Platz vor dem Haupteingang ist größtenteils durch eine zweigeschossige Tiefgarage unterkellert. Die zulässigen Nutzlasten der obersten Geschossdecke sind gemäß Aussage SGB definiert.



Gepflasterte Zuwegung Haupteingang



Grünflächen vor Haupteingang



Pflanzbeete



Baumbewuchs Pflanzbeete

Beurteilung:

Standard:

mittel

Zustand:

befriedigend

- Die Außenanlagen befinden sich überwiegend in einem befriedigenden Zustand. Einschränkungen für zukünftige Nutzungsszenarien sind aktuell nicht zu.
- Das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernissen wird als gering eingestuft.
- Im gepflasterten Grundstücksbereich ist verstärkter Moosbewuchs in den Fugen festzustellen. Zukünftig sind nutzungsbedingt Absenkungen der Pflastersteine zu erwarten. Mittel- bis langfristig sind entsprechende Nivellerierungsmaßnahmen sowie Reinigungsarbeiten an den Pflastersteinen zu erwarten.
- Die Gebäudebestandsanalyse zum Opernhaus vom 15.10.2024 umfasst keine Bewertung der Außenanlagen.
- Der Basaltbelag auf der Geländeoberfläche im Bereich des Haupteingangs ist auf seine Eignung für den häufig stattfindenden Lieferverkehr hin zu prüfen und ggf. auszutauschen.

1.2 Bauwerk und Baukonstruktion**1.2.1 Tragwerk****Beschreibung:**

- Bei dem Tragwerk handelt es sich um einen Massivbau aus Stahlbeton.
- Die Gründung des Baukörpers erfolgt gem. vorliegender statischer Dokumentation von 1962 über Lorenz-Senkrohr-Beton-Pfeiler.
- Aussteifungen des Baukörpers erfolgen über die Treppenhauskerne und Aufzugschächte.
- Die tragenden Wände, Stützen (rechteckig, im Bereich der Auskragung am Vordereingang) und die Decken sind aus Stahlbeton gefertigt.
- Die Geschossdecken sind größtenteils als Stahlbeton-Kassettendecke ausgebildet, in Teilbereichen ist diese als Flachdecke aus Stahlbeton gefertigt.
- Im Untergeschoss sind zum Teil Mauerwerkswände vorhanden.
- Der Großteil der obersten Dachflächen sind über Stahlfachwerkbinder abgestützt. Einzelne Dachflächen bestehen aus Stahlbeton-Kassetten.
- Die Treppen im Gebäude sind in Massivbauweise ausgeführt.
- Angaben über die Abdichtung von Kelleraußenwänden gegen Erdreich liegen nicht vor.
- Nutzlasten für die allgemeinen Bereiche $5,0 \text{ kN/m}^2$, für Betriebsräume $10,0 \text{ kN/m}^2$, für den Restaurantbereich/Zuschauerraum und Foyer $2,0 \text{ kN/m}^2$ und für die Verwaltung $3,5 \text{ kN/m}^2$ (gemäß Gebäudebestandsanalyse zum Opernhaus vom 15.10.2024).



Stahlbetonwände - Untergeschoss



Mauerwerkswände Untergeschoss



Stahlbeton-Treppenhaus



Stahltragwerk – unterhalb Dachebene



Stahlbetonkassettendecke



Stahlbetonkassettendecke

Beurteilung:

Standard:
Zustand:

einfach
mangelhaft

- Im Bereich der Leitung Kostüm im 3. Obergeschoss sind verstärkte Rissbildungen an den Bauteiloberflächen festzustellen. Die Risse verlaufen überwiegend vertikal und weisen unterschiedliche Breiten und Längen auf.
- Gemäß Aussage vor Ort sind die Dachflächen an ihre zulässigen Lastgrenzen gelangt. Die Tragfähigkeit der Dachkonstruktion ist als kritisch einzustufen. Gemäß vorliegender Objektdokumentation sind die Bauteile nur unzureichend verdichtet und es besteht an verschiedenen Bauteilen kein ausreichender Korrosionsschutz.
- Gemäß Bestandsanalyse Opernhaus aus dem Jahr 2024 erfüllt das Dachtragwerk nicht die brandschutztechnischen Anforderungen (F90). Vor Ort konnten keine Brandschutzmaßnahmen zur Sicherung des Stahlfachwerktragwerks festgestellt werden (aktueller Zustand F0). Ob das Tragwerk dem Bestandsschutz unterliegt, ist unklar.

Technische Due Diligence

- An der Unterseite der Kassettendecken sind im Bereich der Sprinkleranlage und in Teilbereichen der Werkstätten Verankerungen am Tragwerk vorhanden. Gemäß Schreiben Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH vom 10.11.2023 ist die Tragfähigkeit der Decken bewerten zu lassen. Ergebnisse liegen hierzu nicht vor. Unklar ist, ob eine Bewertung erfolgt ist.
- Es wird eine vollumfängliche Untersuchung des Tragwerks mit Berücksichtigung von Kosten für ggf. anfallende Ertüchtigungsmaßnahmen empfohlen. Die vorhandenen Rissbildungen sind durch einen Sachverständigen hinsichtlich Schadensursache und -umfang zu prüfen.
- Aufgrund der Baujahre ist das Vorhandensein von Gebäudeschadstoffen als wahrscheinlich einzustufen. Bei Sanierungsmaßnahmen oder Umbauten ist mit erhöhten Kosten zu rechnen, da ggf. eine fachgerechte Schadstoffentsorgung, zusätzliche Schutzmaßnahmen sowie behördliche Abstimmungen erforderlich werden.
- Die im Rahmen der Gebäudebestandsanalyse zum Opernhaus vom 15.10.2024 beschriebenen Mängel am Tragwerk konnten im Rahmen der Begehung nachvollzogen werden und decken sich mit dem hier aufgeführten Zustand. Die Rissbildungen im Innenbereich wurden bisher in der vorliegenden Dokumentation nicht aufgegriffen.
- Das Tragwerk ist aufgrund der aufgeführten statischen Risiken als mangelhaft zu bewerten. Es bestehen für die aktuelle Nutzung bereits erhebliche statische Risiken. Hinsichtlich Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ist das Tragwerk als kritisch zu bewerten und wird zukünftige Nutzungsstrategien wesentlich einschränken.

1.2.2 Dach**Beschreibung:**

- Die Dachflächen stammen überwiegend aus dem Ursprungsbaujahr 1965 und wurden partiell im Laufe der Jahre ausgebessert.
- Die Dachflächen sind überwiegend als Flachdach bzw. Pultdach ohne Attikaausbildung ausgeführt.
- Die Flachdächer sind größtenteils mit Bitumendachbahnen (Baujahr unbekannt, Annahme: Sanierung Anfang 2000) verkleidet. Zum Teil sind die Flächen bekiest ausgeführt (Bauteil C und teilweise B). Der Terrassenbereich zum Brassertufer (Bauteil E) oberhalb der Kantine verfügt über einen Bodenbelag aus kleinformatigen Fliesen. In Teilbereichen wurde dieser mit Bitumenbahnen überdeckt.
- Auf den bekiesten Flachdachflächen sind mehrere Lichtkuppeln in die Dachhaut eingelassen. Ein Durchtrittsschutz konnte nicht festgestellt werden.
- Auf den Dachflächen der Gebäudeteile C und D sind PV-Anlagen auf der Bitumenbahnfläche installiert.
- Im Bereich der Bitumendächer B2, B3, C und D ist teilweise zum Dachrand eine nachträglich installierte Metallabsperrung als Absturzsicherung vorhanden. Die Terrassenflächen verfügen über eine massive Absturzsicherung aus Beton mit Metallhandläufen.
- Die Entwässerung erfolgt über einzelne in die Dachhaut eingelassene Entwässerungspunkte. Eine Notentwässerung ist nicht vorhanden.



Bitumendachfläche oberhalb Foyer



Fliesenbekleidung Dach Bauteil E



Bitumendachfläche Bauteil B



Bitumendachfläche Bauteil D



Lichtkuppeln



Seitliche Absturzsicherung

Beurteilung:

Standard: einfach

Zustand: ausreichend bis mangelhaft

- Die Dachflächen stammen überwiegend aus dem ursprünglichen Bauzustand (1965) und weisen partielle Ausbesserungen auf.
- Größere Undichtigkeiten sind derzeit nicht festzustellen. Feuchtigkeitseintritte erfolgen punktuell, vorrangig im Bereich der Dachanschlüsse an die darunterliegenden Außenwände. Ein letzter dokumentierter Feuchtigkeitseintritt durch das Dach wurde in der KW 37 gemeldet. Zudem sind erste Anzeichen von Materialermüdung und Alterungsprozessen in Form von Krakeelenbildungen festzustellen.
- Im Bereich der Bitumendachflächen konnte lokal stehendes Wasser festgestellt werden. Eine Notentwässerung ist nicht vorhanden.
- Im Bereich der gefliesten Dachterrasse ist das Fugenmaterial stark beschädigt bzw. herausgebrochen. Darüber hinaus sind einzelne Fliesen gebrochen.

Technische Due Diligence

- Die Betonbrüstung im Bereich der Terrasse ist stark vermoost und weist sichtbare Feuchtigkeitsschäden auf. Die Feuchtigkeitsschäden und Vermoosung deuten auf eine unzureichende Ableitung von Niederschlagswasser und eine erhöhte Durchfeuchtung hin.
- Die Lichtkuppeln weisen erste Erscheinungen von porösen Oberflächenmaterial auf. Es konnte vor Ort kein Durchtrittsschutz festgestellt werden. Im Innenbereich unterhalb der Lichtkuppeln sind in Teilbereichen Feuchtigkeitseindringungen festzustellen, die zu Feuchtigkeitsschäden im Putzbereich führen.
- Kurzfristig sind Anschlusspunkte der Dachflächen an die Außenwände zu überprüfen. Partuell sind die Abdichtungen in den Bereichen zu erneuern. Langfristig ist die Abdichtung der Dachflächen inkl. Abdichtungen sowie Fliesenbeläge der Terrassen und Balkone zu erneuern. Im Zuge der Dachsanierung ist eine Notentwässerung einzubringen.
- Die Verankerung des Handlaufs an den Terrassen ist zu überprüfen. Der Bewuchs an den Betonflächen ist zu entfernen und die beschädigten Betonteile instandzusetzen. Zusätzlich sollte die Oberseite der Brüstung mit einer geeigneten Abdichtung versehen und gegebenenfalls mit einer Abdeckung geschützt werden.
- Kurzfristig wird aufgrund der technischen Lebensdauer und dem festgestellten Zustand der Austausch der Lichtkuppeln (inkl. Durchtrittsschutz) empfohlen.
- Der Zustand der Dachflächen wird als ausreichend bis mangelhaft bewertet.
- Das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernissen wird als hoch eingestuft.
- Aufgrund der Baujahre ist das Vorhandensein von Gebäudeschadstoffen als wahrscheinlich einzustufen. Bei Sanierungsmaßnahmen oder Umbauten ist mit erhöhten Kosten zu rechnen, da ggf. eine fachgerechte Schadstoffentsorgung, zusätzliche Schutzmaßnahmen sowie behördliche Abstimmungen erforderlich werden.
- Die im Rahmen der Gebäudebestandsanalyse zum Opernhaus vom 15.10.2024 beschriebenen Mängel (Undichtigkeiten an der Dachhaut oberstes Geschoss sowie an den Terrassenabdichtungen) an den Dachflächen konnten im Rahmen der Begehung an der obersten Dachebene nachvollzogen werden und decken sich mit dem hier aufgeführten Zustand. Akute Undichtigkeiten im Bereich der Terrassen waren zum Zeitpunkt nicht bekannt bzw. ersichtlich. Die Analyse beschränkt sich damit lediglich auf die Abdichtung der Dachflächen. Die fehlende Notentwässerung sowie der Zustand der Lichtkuppeln inkl. fehlender Durchtrittsschutz ist nicht Bestandteil der Bewertung und sind bei zukünftigen Nutzungsplanungen ebenfalls zu berücksichtigen.

1.2.3 Fassade**Beschreibung:**

- Die Fassade konnte aufgrund des vorgehängten Fassadennetzes (als Fassadenschutz) nicht vollständig eingesehen werden.
- Fassadenverkleidung im Bereich des Opersaales und Foyer ist aus quadratischen Aluminiumkassettenblechen in Aluminiumstrangpressprofilen auf einer Holzsparschalung als Vorhangfassade hergestellt. Die Wärmedämmung erfolgt über Mineralfaser.
- Die Fassade im Bereich der Pforte (Am Boeselagerhof) sowie zum Brassertufer verfügt über eine hinterlüftete Elementfassadenverkleidung aus Glaselementen. Im Erdgeschoss ist teilweise eine Natursteinfassade vorhanden.
- Der rückwärtige Gebäudebereich verfügt im Erdgeschoss über eine Natursteinfassade, ab dem 1. Obergeschoss ist die Fassade als einschalige Betonfassade ausgeführt.
- Zum Teil sind zum Brassertufer Balkone ausgebildet, welche über eine Stahlbetonbrüstung verfügen.

- Die Fensterflächen stammen überwiegend aus dem Ursprungsbaupjahr (1960) und sind überwiegend einfachverglast. In den Trakten C und D wurden die Fenster in den 1990er-Jahren gegen zweifachverglaste Aluminiumrahmenfenster ausgetauscht.
- Die Fensterbänke bestehen aus beschichteten Aluminiumprofilen.
- Im Bereich des Foyers ist die Fassade bis in das 2. Obergeschoss aus Einscheiben-Glasplatten auf einem Doppel-T-Stahlträger hergestellt.
- Der Hauptzugang zum Foyer erfolgt über zweiflügelige Glastüren mit Aluminiumabschluss zum Boden.
- Die Werkstattbühnen sowie die Pforte verfügen über einen Zugang aus doppelflügeligen Glas-Metalltüren.
- Nebeneingänge werden über beschichtete, ein- und doppelflügelige Metalltüren erschlossen. Im Bereich der Anlieferung ist ein schweres Schiebetor aus Metalllamellen vorhanden.



Frontfassade



Netzverhangene Stahlbetonfassade



Übergang Vorhangfassade – Stahlbeton



Aluminiumkassettenblech-Verkleidung



Zugang Werkstattsbühne



Notausgang

Beurteilung:

Standard:

mittel

Zustand:

mangelhaft

- Die Fassadenflächen in Einfachverglasung (Ursprungsbaupjahr) verfügen über mangelhafte energetische Eigenschaften. Eine Überhitzung der Räumlichkeiten ist im Sommer zu erwarten. Das Dichtungsmaterial ist brüchig und löst partiell ab.
- Die Glastüren im Foyer schließen nicht luftdicht ab, sodass Zugwind in den Innenräumen festzustellen ist.
- Die zweifachverglaste Aluminiumrahmenfenster (Baujahr 1990er-Jahre) sind augenscheinlich in einem befriedigenden Zustand, werden jedoch mittel- bis langfristig wartungs- und Teilaustauschmaßnahmen erfordern.
- Die Stahlbetonfassade ist großflächig verwittert und es bröckeln Betonteile ab. Teilweise liegt die Bewehrung frei. Gemäß Aussage vor Ort ist seit ca. 5 Jahren das Fassadenschutznetz vorhanden, welche sich in Teilbereichen bereits löst und abreißt. Gemäß Gutachten der Bauingenieur Sozietät Sasse & Friedrich vom 23.07.2020 konnten Abplatzungen an den Betondeckungen, karbonatisierungsinduzierte Betonschäden, linear ausgerichtete horizontale und vertikale Rissbildungen, korrosionsschädigender Chloride an Bauteilöffnungsstellen sowie die Erreichung bzw. Überschreitung der Grenzzustände der Depassivierung festgestellt werden.
- An der Aluminiumelementfassade sind Verformungen im Material festzustellen. Partiiell lösen sich die Fassadenbefestigungen. Gemäß Aussage vor Ort fallen diese z.T. vollständig ab.
- Kurzfristig sind die Fensteranlagen aus dem Ursprungsbaupjahr aufgrund des vorgefundenen Zustands und der schlechten energetischen sowie schallschutztechnischen Eigenschaften zu erneuern.
- Die Beschläge, Scharniere und Dichtungen der Fensteranlagen der Trakte C und D (Urbaujahr 1990er Jahren) sind kurzfristig instandzusetzen. Die Zugangstüren sind gegen vollständig abschließende Zugangstüren auszutauschen.
- Langfristig sind die Fensteranlagen aufgrund Überschreitung der theoretischen Nutzungsdauer und der Verschlechterung der energetischen sowie schallschutztechnischen Eigenschaften zu erneuern.
- Aufgrund des Fassadenschutznetzes konnte der genaue Zustand der Fassade nicht vollständig nachvollzogen werden. Es liegen keine Informationen über die Beseitigung der aufgeführten Schäden vor. Der Zustand der Fassade ist neu zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus dem Gutachten und dem aktuellen Fassadenzustand ist ein Sanierungsfahrplan inkl. Kostenaufstellung erstellen zu lassen.
- Kurzfristig sind die Aufhängungen der Fassade zu überprüfen. Langfristig sind die Fassadenflächen der Aluminiumelementfassade vollständig unter Berücksichtigung der aktuellen Anforderungen des GEG zu erneuern.

Technische Due Diligence

- Aufgrund der Baujahre ist das Vorhandensein von Gebäudeschadstoffen als wahrscheinlich einzustufen. Bei Sanierungsmaßnahmen oder Umbauten ist mit erhöhten Kosten zu rechnen, da ggf. eine fachgerechte Schadstoffentsorgung, zusätzliche Schutzmaßnahmen sowie behördliche Abstimmungen erforderlich werden.
- Gemäß Bestandsanalyse zum Opernhaus aus dem Jahr 2024 konnten geringe Feuchtigkeitsrückstände als mögliche Restfeuchte durch die undichte Terrassenabdichtung festgestellt werden. Feuchtigkeitschäden an den Terrassenbrüstungen konnten vor Ort weiterhin festgestellt werden, sodass von weiteren Feuchtigkeitsrückständen auszugehen ist. Die in der Analyse aufgeführten Fassadenmängel konnten im Rahmen der Begehung nachvollzogen werden und decken sich mit dem hier aufgeführten Zustand. Unberücksichtigt bleibt eine mittel- bis langfristige Betrachtung der Bausubstanz beispielsweise unter Berücksichtigung einer Instandsetzung bzw. einem Teilaustausch der in den 1990er-Jahren ausgetauschten Fenstern.
- Unter Berücksichtigung des Baujahres und zur Sicherstellung der Langlebigkeit sowie Verkehrssicherheit wird eine Überprüfung der Aufhängepunkte der Vorhandfassade gemäß VDI 6200 in einem mittelfristigen Zeitraum empfohlen.
- Die Fassade ist aufgrund des aufgeführten Schadensbildes als mangelhaft zu bewerten und es bestehen hohe Risiken hinsichtlich des Handlungserfordernis. Es sind sowohl für die aktuelle als auch für zukünftige Nutzungsstrategien umfangreiche Fassadensanierungen an der Betonfassade sowie Instandhaltungsarbeiten an den Vorhangfassaden zu erwarten. In Bezug auf die Stahlbetonfassade ist ein Sanierungskonzept einschl. Kosteneinschätzung der Fassade erstellen zu lassen. Die einfachverglasten Fensterflächen sind kurzfristig vollständig, die zweifachverglasten Fenster sind mittel- bis langfristig zu warten bzw. der Austausch von Teilkomponenten vorzunehmen.

1.2.4 Ausbau**Beschreibung:**Foyer

- Das Foyer erstreckt sich über alle oberirdischen Geschosse und ist im Erdgeschoss mit Natursteinplatten ausgelegt, in den Obergeschossen ist Teppichbodenbelag vorhanden.
- Die Treppenstufen im Foyer sind ebenfalls mit Teppichboden belegt.
- Die Wandflächen sind überwiegend glatt verputzt und gestrichen.
- Die Wände zum Zuschauersaal verfügen über hinterlüftete Holzverkleidungen.
- Die freiliegenden Seiten der Treppenpodeste sind mit Natursteinplatten bekleidet.
- Die Zugangstüren zum Zuschauersaal sind als ein- und doppelflügelige Holztüren ausgeführt.
- Der Deckenbereich ist verputzt und gestrichen.
- Die Absturzsicherungen und Geländer an den Treppen bestehen aus Glas; der Handlauf ist als rechtwinklige Holzplanke ausgebildet.

Zuschauersaal

- Der Zuschauerraum verfügt über einen aufgeständerten Boden aus beschichteten Holzplatten.
- Wände sind größtenteils mit Holz verkleidet, offene Wandbereiche sind verputzt und gestrichen.
- Decken sind verputzt und gestrichen.

Werkstattbühne

- Die Werkstattbühne verfügt über einen aufgeständerten Boden im Bühnenbereich aus beschichteten Holzplatten. Zuschauerränge sind über nachträglich eingebrachte Holzplatten mit Metallabkantungen vorhanden.
- Das Foyer vor der Werkstattbühne ist mit einem Fliesenbelag ausgestattet.
- Zugang zum Bühnenbereich erfolgt über nichtmassive Treppen aus Holz mit Metallgeländer.
- Wandflächen im Zuschauerraum sowie im Foyer sind verputzt und gestrichen. Zugangstüren sind als Metalltüren ausgebildet.
- Decke ist im Zuschauerraum freiliegend, die Stahlbetonkassettendecke verfügt über einen Anstrich. Der Foyerbereich verfügt über eine abgehängte Rasterdecke.

Bürobereiche:

- Böden sind größtenteils mit PVC und Kautschuk bekleidet, teilweise ist Teppichboden vorhanden.
- Wände und Decken sind verputzt und gestrichen.
- Türen sind als lackierte, beschichtete oder furnierte Holztüren ausgeführt.

Technikflächen

- Bodenflächen der Technik- und Lagerräume im Untergeschoss sind beschichtet ausgeführt.
- Wandflächen sind teils aus Sichtbeton, teils aus Mauerwerk und mit einem Anstrich versehen.
- Türen zu den Technik- und Lagerflächen sind als Brand-/oder Rauchschutztüren in Stahlblech ausgeführt.
- Die Stahlbetondecke ist mit einem Anstrich versehen.

Flurbereiche

- Bodenflächen sind in PVC oder Kautschuk ausgeführt.
- Wandbereiche verputzt und gestrichen, Sockelleiste aus Holz vorhanden.
- Türen sind als Holztürblätter mit Kunststoffbeschlägen ausgeführt.
- Decken als abgehängte Rasterdecke. In den Untergeschossen der Trakte C und D werden sie als Einlege-Brandschutzdecken ausgeführt.

Sanitärbereiche

- Böden und Wände der Sanitärbereiche sind vollflächig gefliest (kleinformatige Fliesen).
- Decken sind verputzt und gestrichen.
- Abtrennung der WC-Bereiche erfolgt in Teilen über ein Trennwandsystem aus Kunststoff, aber auch in Massivkonstruktion.



Zuschauersaal



Bühne - Werkstattbühne



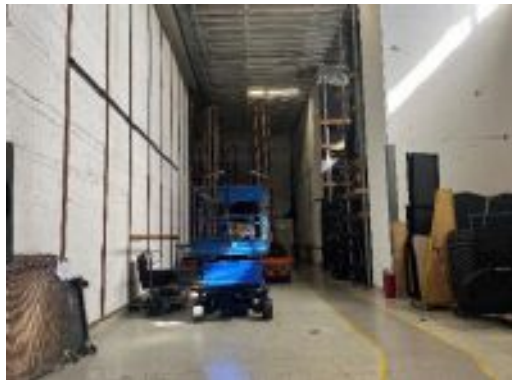
Foyerbereich



Eingangsbereich



Exemplarischer Flur



Kulissenmagazin



Heizungs-, Sanitär- und Sprinklerzentrale



Sanitäranlagen

Beurteilung: Standard: einfach bis mittel
Zustand: befriedigend bis ausreichend

- Im Bereich des Zuschauerraums ist die Installation der Geländer nicht vollständig verankert.
- Die Bodenbeläge weisen zum Teil lebenszyklusbedingte Abnutzungserscheinungen auf.
- Die Bodenbeschichtung der Technik- und Verkehrsflächen im Untergeschoss weist Beschädigungen in Form von Rissen, Abplatzungen und Fehlstellen auf.
- Der Foyerbereich ist Bestandteil des ersten Rettungsweges. Die Verkleidung der Wandflächen erfolgt größtenteils aus Holzwerkstoff und ist hinterlüftet ausgeführt, sodass sich große Mengen an Brandlast im Rettungswegbereich befinden.
- Die im Rahmen der Gebäudebestandsanalyse zum Opernhaus vom 15.10.2024 beschriebenen Mängel am Innenausbau konnten im Rahmen der Begehung nachvollzogen werden und decken sich größtenteils mit dem hier aufgeführten Zustand. Oberflächen werden überwiegend als gut bis befriedigend beschrieben. Mängel werden vorrangig hinsichtlich Abnutzungserscheinungen an Böden, Wänden und Decken benannt. Handlungserfordernisse hinsichtlich des Innenausbaus werden nicht aufgeführt.
- Aus Sicherheitsgründen sind die Verankerungen der Handläufe kurzfristig zu prüfen. Gelöste Handläufe sind fest zu verankern.
- Langfristig sind die Bodenbeläge unter Berücksichtigung der theoretisch anzurechnenden Lebensdauer auszutauschen. Die Bodenbeschichtung in den Technik- und Verkehrsflächen ist partiell zu überarbeiten.
- Aufgrund der Baujahre ist das Vorhandensein von Gebäudeschadstoffen als wahrscheinlich einzustufen. Bei Sanierungsmaßnahmen oder Umbauten ist mit erhöhten Kosten zu rechnen, da ggf. eine fachgerechte Schadstoffentsorgung, zusätzliche Schutzmaßnahmen sowie behördliche Abstimmungen erforderlich werden.
- Der Zustand des Innenausbaus kann als befriedigend bis ausreichend beurteilt werden. Die vor Ort vorgefundenen brandschutztechnischen Mängel wie beispielsweise die Holzverkleidung im Foyerbereich als Brandlast sowie die Mängel, die im Rahmen der brandschutztechnischen Bestandserfassung der Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH vom 02.09.2024 vorgefunden wurden, sind zu beseitigen. Der vorgefundene Zustand stellt aktuell und auch zukünftig insbesondere hinsichtlich des Brandschutzes Einschränkungen in der Nutzung dar. Die Mängel sind kurzfristig zu beseitigen und es bestehen Handlungserfordernisse.

1.3 Technische Gebäudeausrüstung

1.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

Beschreibung:

- Weiße Sanitärkeramikobjekte, einschließlich Urinale und WCs, sind an die Trinkwasser- und Abwasserleitungssysteme angeschlossen, Unterputzmontagen, teilweise Sichtmontagen Aufputz.
- Außerdem sind Umkleiden mit Duschen vorhanden und im EG befindet sich eine Bistro-Küche
- Trinkwasserversorgung, zentral über Sanitärtechnikzentrale, Hausanschluss mit einem Wasserzähler, keine Unterzählung vorhanden.
- Zentrale Warmwasserbereitung bestehend aus 2x Trinkwasserladespeicher mit je 2000 ltr und Wärmetauscher-Set 240KW, Warmwasserverteilung mit Zirkulation Organisatorische Maßnahmen zum Spülen des Trinkwassernetzes vorgesehen



TW-Verteiler – Technikzentrale/2.UG



TW-Hausanschluss – Technikzentrale/2.UG



Urinale - WC-Herren/UG



Waschtisch – WC-Herren /UG



Besucher-WC /EG



Besucher-WC /EG



Barrierefrei-WC (Zuschauer) /EG



Aussgussbecken-T5 /3.OG



Außenzapfstelle – Dachterrasse/2.OG

Einbau-WC – Technikraum/DG

Beurteilung:

Standard: mittel
 Zustand: sehr gut bis befriedigend

- Eine Befahrung und Überprüfung der Dichtigkeit der Grundleitungen wird empfohlen
- Die zentrale Trinkwasserversorgung wurde 2017/2018 erneuert und ist in sehr gutem Zustand.
- Das Trinkwassernetz befindet sich augenscheinlich einem ordnungsgemäßen Zustand; die Trinkwasserbeprobung aus dem Jahr 2023 war unauffällig.
- Sicherstellung der Trinkwasserhygiene erfordert gezielte organisatorische Maßnahmen (z.B. regelmäßige Spülungen, Kontrolle auf Stagnation).
- Sanitärobjekte zeigen altersbedingte Verschleißerscheinungen, sind aber allgemein in gutem Zustand.
- Kleinere Mängel wie verrostete Rohrleitungen, ungedämmte oder beschädigte Rohrabschnitte sollten im Rahmen der laufenden Wartung behoben werden.
- Regelmäßige Kontrolle und Wartung der Hebeanlagen und Sanitärtechnikzentralen.
- Mittelfristig wird ein Refresh zur Aufwertung der Sanitäranlagen empfohlen.
- Kritische Prüfung und ggf. Rückbau entfernt gelegener oder isolierter Entnahmestellen.
- Maßnahmen zur Sicherstellung des gesicherten Betriebs sind mittelfristig notwendig
- Das Aufheizen des Kaltwassers vor der Entnahmestelle ist zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene zu reduzieren.

1.3.2 Feuerlöschanlagen**Beschreibung:**

- Hauptbühne mit drei Strängen, Eiserner Vorhang und Hinterbühne sind mit einer Sprühwasserlöschanlage (automatisch und manuell auslösbar) ausgestattet.
- Nebenbühne, Kulissenmagazin, Requisitenlager, Werkstätten, Garderoben, Schneide-rei sowie Probebühnen und versch. andere Bereiche verfügen über automatische Sprinkleranlagen.
- Die Sprühwasserlöschanlage wird über einen Druckluftwasserbehälter (40 m³, davon 15 m³ Wasser) und eine Pumpenanlage (4.500 l/min, 50 m Förderhöhe) versorgt.
- Notstromversorgung für die Pumpen ist vorhanden.
- Alarmierung erfolgt über eine Nassalarmventilstation, 11 Sprühwasserventilstationen und 6 Strömungsmelder (intern und extern).
- Durch vielfache Umnutzungen im Laufe der Jahrzehnte ist in vielen Bereichen die Zuordnung der Sprinkleranlagen zu den ursprünglichen Raumnutzung nicht mehr gegeben.
- Feuerlöschhydranten Typ F sind im Gebäude installiert (8 Steigleitungen, 33 Hydranten, Fließdruck mind. 0,3 MPa).
- Trennstation und Druckerhöhungsanlage für Wandhydranten wurden 2020 nachgerüstet.
- Regelmäßige Wartungen und Prüfungen durch VdS, Prüfberichte liegen vor.



Löschwasserpumpen –
Technikzentrale/UG



NAV – Technikzentrale/UG

Beurteilung:

Standard:	mittel
Zustand:	gut bis ausreichend

- Feuerlöschanlagen sind grundsätzlich betriebsbereit; regelmäßige Wartung und Prüfung sind sichergestellt.
- Einzelne Sprinklerköpfe sind älter als 25 Jahre und müssen ausgetauscht werden. SV-Mängel im Bereich der Garderobe wurden gemäß Aussage des Betreibers bereits abgestellt und freigemeldet.
- Bauliche und anlagentechnische Mängel (z.B. Sprühbehinderung durch Einbauten, defekte Manometer, eingeschränkte Zugänglichkeit von Handauslösungen) müssen zeitnah behoben werden.
- Nachrüstungen und erneute Prüfungen insbesondere bei Altanlagen erforderlich, um den sicheren Betrieb langfristig zu gewährleisten.
- Betreiber führt die Sanierung der Anlagen bereits schrittweise durch (z.B. Pumpenschaltschränke, Notstromversorgung, Anregerrohre, AVT).

- Rohrleitungen (DN 65 und DN 100) zeigen Korrosions- und Wandstärkenprobleme, die mittelfristig eine Sanierung erfordern.
- Anschluss der Sprinkleranlage an das Stadtwassernetz entspricht nicht den aktuellen Normen (fehlende Trenneinrichtung zwischen Trink- und Löschwasser); Nachrüstung erforderlich. Dies stellt eine Herausforderung dar, zudem ist Zuständigkeit mit Versorgungsunternehmen zu klären.
- Zweite Sprinklerpumpe weist Korrosion auf, hier ist mittelfristig mit einem Austausch zu rechnen.

1.3.3 Heizungstechnische Anlagen

Beschreibung:

- Die Wärmeversorgung des Opernhauses erfolgt über eine zentrale Fernwärmeversorgung des örtlichen Energieversorgers.
- Der Hausanschlussraum befindet sich im 2. Untergeschoss; von dort aus werden Theater und Gastronomiebereich versorgt (Abgang Gastronomie aktuell unterbrochen).
- Die Übergabe der Fernwärme erfolgt über Doppel-Gegenstrom- oder Rundrohr-Wärmetauscher, hydraulisch getrennt vom Heizungsnetz.
- Die Wärmeverteilung erfolgt über neun Hauptgruppen (A–K), die verschiedene Gebäudebereiche versorgen (z.B. Bühne, Foyer, Verwaltung, Werkstätten, Lüftungsgeräte).
- Heizflächen bestehen überwiegend aus Röhrenradiatoren, Heizregister in Lüftungsanlagen und Deckenstrahlplatten im Probestühnenbereich.
- Die Heizungsanlage ist mit Konstant- und drehzahlgeregelten Pumpen sowie Drei-Wege-Regelventilen ausgestattet.
- Wärmerückgewinnung erfolgt über Kreislaufverbundsysteme in den Lüftungsanlagen.
- Die Warmwasserbereitung erfolgt zentral über Plattenwärmetauscher und Pufferspeicher, mit Zirkulationsleitung für den Nutzerkomfort.
- Die Steuerung und Überwachung der Anlage erfolgt über eine digitale Gebäudeleittechnik (GLT).



Pumpengruppe UKD– Technikzentrale/2.UG



Plattenheizkörper - Flure



Deckenstrahlplatten – Probephühne/1.OG



Radiator – Probephühne/1.OG



HZ-Verteil RLT – Lüftungszentrale/UG



WRG-Register – Lüftungszentrale/UG

Beurteilung:

Standard:

einfach

Zustand:

befriedigend

- Fernwärmeversorgung und zentrale Wärmeverteilung sind funktionstüchtig und gewährleisten den Betrieb. Die Wärmetauscher sind hinsichtlich der ATV's der Versorger zu überprüfen und an die Änderung von Systemtemperaturen anzupassen.
- Altersbedingte Mängel an Rohrleitungen und Dämmungen (z.B. offene oder beschädigte Dämmung, Korrosion) sollten im Rahmen der Instandhaltung behoben werden.
- Regelmäßige Wartung und Prüfung der Heizungsanlagen.
- Überprüfung der Heizungsverteiler und Pumpen auf Funktion und Dichtheit.
- Energetische Verbesserungen bei der Rohrdämmung empfohlen (teilweise nicht GEG-konform).
- Untersuchung und Maßnahmen zur Herstellung eines hydraulischen Abgleichs empfohlen, insbesondere bei Einrohrsystemen.
- Erneuerung des Rohrleitungssystems und Integration moderner, selbststeuernder Regelventile zur Steigerung der Energieeffizienz.
- Analyse und ggf. Sanierung der Gebäudehülle zur Reduzierung von Wärmeverlusten und Zuglufterscheinungen.

1.3.4 Raumluftechnische Anlagen

Beschreibung:

- Die Lüftungsversorgung erfolgt über mehrere dezentrale raumluftechnische Anlagen (RLT-Anlagen), die verschiedene Gebäudebereiche (Zuschauerraum, Foyer, Ballettsaal, Chorprobenraum, Werkstätten, Verwaltung etc.) mit Frischluft versorgen.

- Im Vollbetrieb werden ca. 214.000 m³/h Frischluft angesaugt, temperiert, befeuchtet und wieder abgeführt.
- Die meisten Anlagen sind als Vollklimaanlagen mit Funktionen wie Heizen, Kühlen, Befeuchten und Filtern (meist Filterklasse F7) ausgeführt.
- Die Steuerung und Überwachung erfolgt zentral über eine digitale Mess-, Steuer- und Regelungstechnik (MSR) sowie eine Gebäudeleittechnik (GLT), die 2022 erneuert wurde.
- Der Theatersaal wird über Quelllüftung unter den Sitzreihen mit Frischluft versorgt, die Abluft wird über Verdrängungslüftung an der Decke abgeführt.
- Im Foyer erfolgt die Zu- und Abluft über Decken- und Bodenschlitze an den Glaswänden.
- Der Chorprobenraum nutzt ebenfalls Quelllüftung, die Abluft wird kaskadiert zur Belüftung weiterer Räume verwendet.
- Ein Großteil der Anlagen ist mit Wärmerückgewinnung (Kreislaufverbundsystem, KVS) ausgestattet.
- Die Kälteversorgung der Lüftungsanlagen erfolgt über zentrale Kaltwassersätze (Wärmepumpenprinzip) und Brunnenwasser, einzelne Räume werden über Split-Klimageräte gekühlt.
- Regelmäßige Wartungen und Prüfungen (z.B. TÜV Rheinland) werden durchgeführt, Prüfberichte liegen vor.



RLT – Klimazentrale Ballett u. Chor/UG



Befeuchter – Ballett u. Chor/UG



Zuluft Techn.u. Bel.– RLT-Zentrale/UG



Älteste RLT – RLT-Zentrale/UG



Zuluftgerät – RLT-Zentrale/UG



Hydraulik WRG – RLT-Zentrale/UG



Zuluftgerät Saal– RLT-Zentrale/UG



AUL-Filter – RLT-Zentrale/UG



Zuluftgeräte Oberrang– Dachraum/DG



Abluftgerät Saal – Dachraum/DG

Beurteilung:

Standard: mittel
Zustand: ausreichend

- Lüftungsanlagen sind grundsätzlich funktionsfähig und werden regelmäßig gewartet.
- Die zentrale Steuerung über die erneuerte Gebäudeleittechnik ermöglicht eine effiziente Überwachung.
- Komforteinbußen und erhöhter Energiebedarf durch Mängel wie undichte oder verschmutzte Komponenten, offene Dämmungen, fehlende Differenzdruckanzeigen und teilweise unzureichende Regelbarkeit.
- Luftvolumenströme weichen bei mehreren Anlagen deutlich vom Sollwert ab (teilweise >30 %), was auf Wartungs- und Einstellungs- oder Erneuerungsbedarf hinweist.
- Hygienische Situation einzelner Geräte ist bedenklich (z.B. offene Dämmwolle, starke Verschmutzung, marode Segeltuchstutzen).
- Betreiber führt bereits schrittweise Optimierungsmaßnahmen durch (insbesondere Steuerungstechnik und einzelne Komponenten).

Technische Due Diligence

- Einzelne Anlagen (z.B. L04 Aufenthaltsräume/Gastronomie) sind technisch veraltet, weisen wesentliche Mängel auf und sind nicht mehr sanierungsfähig – ein Austausch ist dringend empfohlen.
- Die Aufstellung der Lüftungsanlage im Dachraum für den Oberrang ist brandschutz-technisch zu klären
- Mittelfristig sind Investitionen in die Erneuerung veralteter Anlagen, die Verbesserung der Regelbarkeit und die energetische Optimierung erforderlich.
- Ziel ist ein sicherer, wirtschaftlicher und hygienisch einwandfreier Betrieb.
- Die RLT-Anlagen haben grundsätzlich die Nutzungsdauer nach VDI 2067 überschritten und befinden sich in einem End-of-Life Stadium. Perspektivisch ist mit einer Generalsanierung der RLT-Anlagen zu rechnen.

1.3.5 Kältetechnische Anlagen**Beschreibung:**

- Die zentrale Kälteversorgung erfolgt über zwei wasserversorgte Flüssigkeitskühler (Kaltwassersätze, Baujahr 2015, je ca. 123 kW Kälteleistung, Kältemittel R407C).
- Der Technikraum für die Kälteerzeugung befindet sich im 1. Untergeschoss und ist in gutem baulichen Zustand.
- Die Kälteversorgung der Lüftungsanlagen erfolgt über Kaltwasser (6/12 °C) und ergänzend über Brunnenwasser (12/18 °C) als nachhaltige und wirtschaftliche Lösung.
- Das Brunnenwasser dient sowohl als Wärmequelle für die Kaltwassersätze (Wärmepumpenprinzip) als auch als redundante Kälteversorgung.
- Ein 3.000-Liter-Pufferspeicher sorgt für die Schichtung und Entkopplung von Brunnen- und Kaltwasser.
- Die Kälte wird über Kälteregister in den Lüftungsanlagen an die Raumluft abgegeben; einzelne Lüftungsanlagen verfügen über Vor- und Nachkühler.
- Einzelne Räume (z.B. Serverräume, Besprechungsräume, Wäscherei) werden über dezentrale Split-Klimageräte (Direktverdampfung, Kältemittel R32 oder R410A) gekühlt.
- Die Regelung der Kälteverteilung erfolgt über Zwei- oder Drei-Wege-Regelventile, die über die Gebäudeleittechnik (GLT) angesteuert werden.
- Regelmäßige Wartung und Dichtheitsprüfungen gemäß EU-Verordnung für fluoridierte Treibhausgase werden durchgeführt. B



Kältezentrale/UG



Pufferspeicher – Kältezentrale/UG



Umluftkühlgerät – Schneiderei/3.OG



Klimagerät – Dachfläche/Dach

Beurteilung:

Standard:

mittel

Zustand:

gut bis befriedigend

- Zentrale Kälteversorgung ist funktionstüchtig, ausreichend dimensioniert und gewährleistet
- einen sicheren Betrieb.
- Nutzung von Brunnenwasser als ergänzende Kältequelle bietet nachhaltige und störungsarme Redundanz.
- Teilweise sind Rohrdämmungen an den Verteilleitungen unzureichend oder beschädigt; Instandsetzung wird empfohlen.
- Dezentrale Split-Klimageräte sind bei korrekter Nutzung und Wartung ein adäquates Mittel zur Kühlung einzelner Räume; regelmäßige Reinigung der Filter und Wärmetauscher ist erforderlich.
- Betreiber führt bereits schrittweise Wartungs- und Optimierungsmaßnahmen durch (z.B. Erneuerung von Komponenten, Anpassung der Regelungstechnik).
- Mittelfristig sind weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen Betriebs sinnvoll, insbesondere im Bereich der Rohrdämmung und der Wartung der dezentralen Klimageräte.
- Bei Bedarf Austausch von Split-Klimageräten, die nicht mehr dem Stand der Technik entsprechen
- Im Rahmen von Sanierungen ist zu prüfen, ob Kältemittel mit niedrigerem Treibhauspotenzial (GWP) eingesetzt werden können, um zukünftige regulatorische Risiken und Umweltauflagen zu minimieren.

1.3.6 Starkstromanlagen**Beschreibung:**

- Die elektrische Erschließung der Liegenschaft erfolgt über einen Mittelspannungsanschluss aus dem öffentlichen Versorgungsnetz. Zur Umwandlung in Niederspannung sind zwei Transformatoren zu je 400 kVA vorgehalten. Diese Transformatoren wurden im Jahr 2021 erneuert, hierbei handelt es sich um trocken Transformatoren. Die MS-Anlage ist ebenfalls aus dem Baujahr 2021, bei der Anlage handelt es sich um eine Driescher Minex-Zero SF6 Anlage.
- Die beiden Transformatoren speisen auf eine Niederspannungshauptverteilung (NSHV) welche ebenfalls im Jahr 2021 erneuert wurde. Von dieser ausgehend werden mehrere Unterverteilungen und Bereichsverteiler elektrisch versorgt. Ein Großteil dieser Anlagen wurde bereits erneuert und über eine TN-S Netz (getrennter N und PE) angeschlossen. Die restlichen Verteiler und die bestehende Infrastruktur basierten

Technische Due Diligence

noch auf dem veralteten Vier-Leiter-System (TN-C). Die NSHV weist daher eine geteilte Struktur auf. Gemäß DIN VDE 0100-410:2007-06 ist es bereits seit 1973 nicht mehr gestattet in Neuanlagen mit einem TN-C Netz aufzubauen. Es wird empfohlen, die verbleibenden Unterverteilungen im Gebäude ebenfalls baulich anzupassen und über ein TN-S Netz anzubinden.

- Die Sicherheitsstromversorgung wird durch eine Ersatzversorgungsanlage (Batterieanlage), ein sog. Powerpack, der Firma Gessler versorgt. Diese Anlage versorgt neben der Sicherheitsbeleuchtung auch die Sprinklerpumpe sowie eine Druckerhöhungspumpe. Die Betriebszeit der Anlage ist auf 3h (nur SiBe) oder 1,5h (SiBe + andere Verbraucher) ausgelegt.
- Die Sicherheitsbeleuchtung im Objekt wird durch eine Kombination von Leuchten (teils LED, teils Halogenleuchten) und Fluchtwegs Piktogrammen sichergestellt. Im Rahmen der Begehung wurde festgestellt, dass vereinzelt noch eine Vermischung von Piktogrammen nach alten und neuen normativen Vorgaben besteht. Gemäß ASR A3.4/3 und DIN EN ISO 7010 ist eine einheitliche Kennzeichnung erforderlich; eine Vermischung ist nicht zulässig.
- Die Allgemeinbeleuchtung erfolgt größtenteils über LED-Leuchtmittel (ca. 80%).
- Die gesamte Liegenschaft ist in eine Blitzschutzanlage eingebunden. Diese wurde zum 30.03.2023 durch den TÜV Rheinland geprüft und es wurden mehrere einfache Mängel festgestellt. Es liegt keine aktuellere Prüfung der Anlage vor.
- Die elektrotechnische Installation erfolgt über Brüstungskanäle, Kabeltrassen sowie Unterputzverkabelung.



Mittelspannungsschaltanlage – MSHV /
B 0.007



Niederspannungshauptverteilung –
NSHV/B.009



Powerpack – ESV/1.UG



Veraltetes Piktogramm – 1.UG



Sicherheitsbeleuchtungsverteilung – 1.UG



Blitzschutzanlage – Dach

Beurteilung:

Standard:

mittel

Zustand:

gut bis ausreichend

- Die elektrotechnische Anlage weist durch erneuerte Hauptkomponenten (MS-Anlage, Trafos, NSHV) einen guten, mittleren Standard auf, während die überwiegend aus den 1960er Jahren stammende Verkabelung und teils nicht normgerechte Sicherheitsbeleuchtung den Zustand auf ausreichend begrenzen. Zusätzlich bestehen Mängel an der Blitzschutzanlage sowie eine gemischte Netzstruktur (4- und 5-Leiter-System), was die Bewertung weiter einschränkt.

1.3.7 Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen**Beschreibung:**

- Im Objekt ist eine flächendeckende Brandmeldeanlage des Typ FC 2060 der Firma Siemens installiert. Die Brandmeldezentrale (BMZ) der Anlage befindet sich im Raum C-1.003. Gemäß DIN 14675 ist die Anlage in einem Raum mit geringer Brandlast aufzustellen, was in diesem Fall mit der gemeinsamen Installation der Telefonanlage nicht zutrifft. Zudem wurde festgestellt das neben der Anlage kein Hauptmelder positioniert ist.
- Das Feuerwehr-Informationen und Bedinsystem (FIBS) der BMA befinde sich im Flur des Pförtner-Eingangs.
- Einige Brandmelder sind nicht beschriftet. Zudem kann nicht überprüft werden, ob diese in den vorgegebenen Abständen (8 Jahre) ausgetauscht worden sind.
- Das Gebäude verfügt über eine Videoanlage (Die zentrale Komponente dieser Anlage stammt augenscheinlich aus dem Jahr 2021), welche den Haupteingang, Fahrradkeller und Anlieferung überwachen.
- Das Objekt verfügt über keine SAA gemäß VDE 0833-4. Die Alarmierung des Objekts erfolgt zum einen über eine elektronische Lautsprecheranlage (ELA) ohne gesonderte Anforderungen. Zudem wurde ein Hausalarm gemäß DIN 14676 errichtet, welcher eine Alarmierung über Signalgeber in Form von Sirenen übermittelt. Im Bereich der Seitenbühne gibt eine Blitzleuchte die zusätzlichen eine optische Alarmierung darstellt. Die ELA-Anlage stammt augenscheinlich aus den 2000er Jahren und weist einen gepflegten Zustand da.
- Die Hausrufanlage (ELA) wird über das Inspizienten-Pult ausgelöst.
- Das Gebäude verfügt über 14 Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) in der Bauart NRA.

- Die RWA wurde zuletzt am 13.04.2022 vom TÜV-Rheinland geprüft und wies zum Zeitpunkt der Überprüfung keine Mängel auf.



Brandmeldeanlage – C-1.003



Verkabelung BMA – C-1.003



Beispiel Brandmelder



Brandmeldezentrale – Pförtnerloge



Hausalarmtaster - Pförtnerzugang



Videoanlage – Pförtnerloge



Sprachalarmierungslautsprecher

Rauchschalter für EMF

Beurteilung:

Standard:

einfach

Zustand:

befriedigend

- Die Anlagen, welche der KG 450 untergeordnet werden, sind in einem befriedigenden Zustand und weisen keine großen Mängel auf, sodass kein dringender Handlungsbedarf besteht
- Die Sprachalarmierungsanlage, welche im Bestand verbaut ist, ist nicht normenrecht ausgeführt. Dies sollte im Zuge einer Modernisierung beachtet werden.

1.3.8 Förderanlagen

Beschreibung:

- Die vertikale Erschließung der Liegenschaft wird über vier Personenaufzüge, sowie drei Lastenaufzüge realisiert
- Ein Großteil der Personenaufzüge wurde im Jahr 2024 und 2025 saniert oder umgebaut.
- Der Lastenaufzug A4 im Bereich der Hinterbühne ist Baujahr 1962. Nach dem Sanierungsplan der SGB ist es vorgesehen, den Lastenaufzug im Jahr 2025 zu sanieren. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme war der Aufzug noch nicht saniert.
- Es liegen aktuelle Prüfberichte vor und zum Zeitpunkt der Besichtigung waren alle Aufzüge betriebsfähig
- Nicht alle Personenaufzüge sind barrierefrei ausgestattet.



Barrierefrei Sanierter Aufzug – Kassenhalle



Aufzugsmaschine – UG



Bedientafel Lastenaufzug – EG



Aufzugsmaschine Baujahr 2025 – EG

Beurteilung:

Standard: einfach
Zustand: gut bis ausreichend

- Die Förderanlagen des Objekts entsprechen weitestgehend dem aktuellen Stand der Technik und wurden in den vergangenen Jahren umfangreich saniert.
- Daher ist der Zustand allgemein als gut anzusehen. Der Umfang der Anlagen ist einfach.

1.3.9 Nutzungsspezifische Anlagen

Beschreibung:

- Die Anlagen wurden im Rahmen der Begehung nicht bewertet, da diese nicht im Beauftragungsumfang enthalten sind.

1.3.10 Gebäudeautomation

Beschreibung:

- Die Gebäudeautomation steuert und überwacht alle wesentlichen Anlagen der Technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Lüftung, Kälte) zentral.
- Die Steuerung erfolgt über eine digitale Mess-, Steuer- und Regelungstechnik (MSR) sowie eine Gebäudeleittechnik (GLT) der Firma Kieback & Peter, die 2020/2022 erneuert und erweitert wurde.
- Die GLT ermöglicht die zentrale Überwachung, Steuerung und Optimierung der Betriebszustände aller Hauptverbraucher im Gebäude.
- Automatisierte Funktionen umfassen u.a. Energiemanagement, Störungsüberwachung in Echtzeit, bedarfsgeführte Betriebsmodi und Fernzugriff für Wartung und Support.
- Die Automationssysteme sind in eigenen Schaltschränken untergebracht und mit der Serverstruktur des Hauses verbunden.
- Die Einführung der Gebäudeautomation erfolgte schrittweise und wurde auf weitere Bereiche der TGA ausgedehnt.



ASP – RLT-Zentrale/UG



Neue Feldgeräte – RLT-Zentrale/UG

Beurteilung:

Standard:	gehoben
Zustand:	sehr gut

- Gebäudeautomation ist modern, funktionsfähig und ermöglicht eine zentrale, effiziente Steuerung der wichtigsten technischen Anlagen.
- Betreiber setzt die Digitalisierung und Automatisierung schrittweise um
- Optimierung und Erweiterung der zentralen Gebäudeleittechnik zur weiteren Steigerung von Energieeffizienz und Betriebssicherheit, wie beispielsweise durch den Einsatz von elektrisch steuerbaren Thermostatköpfen mit Aufschaltung auf die Gebäudeautomation.

2 Technische Prüfprotokolle/Wiederkehrende Prüfungen

2.1 Technische Prüfprotokolle

Hinweis: Die Bewertung der technischen Prüfprotokolle erfolgte stichtagsbezogen auf Basis der zum Zeitpunkt der Due Diligence vorliegenden Unterlagen. Nach Auskunft des SGB vom 03.02.2026 liegen aktuellere Prüfberichte vor, die überwiegend keine wesentlichen Mängel ausweisen. Diese vollständigen, aktuellen Prüf- und Wartungsprotokolle liegen nicht vor. Die bisherige Einschätzung beruht daher ausschließlich auf den verfügbaren Dokumenten. Eine abschließende Beurteilung der wiederkehrenden Prüfungen sowie der darin dokumentierten Mängelbeseitigungen ist erst nach Vorlage der vollständigen und aktuellen Prüfberichte möglich.

Beschreibung:

Sicherheitstechnische Anlagen unterliegen wiederkehrenden Prüfungen. Es werden nur die aktuellen Protokolle dargestellt und davon ausgegangen, dass Mängel aus der vorangegangenen Prüfung beseitigt oder erneut aufgeführt wurden:

Eine tabellarische Auflistung der erforderlichen/ vorliegenden Prüfprotokolle befindet sich in der **Anlage 1**.

Beurteilung:

- **HKLS:**
Im Rahmen der TDD-Bewertung lagen Prüfberichte für die Lüftungstechnischen Anlagen des Theaters und der Versammlungsstätte vor. Der Prüfbericht für die Lüftungstechnischen Anlagen des Theaters wurde am 13.05.2024 durch den TÜV Rheinland erstellt. Es wurden keine Mängel festgestellt, jedoch 28 Hinweise, darunter das Fehlen einer Gefährdungsbeurteilung nach der Gefahrstoffverordnung, eine nicht durchgeführte Funktionsprüfung der Brandschutzklappen sowie mögliche Gefährdungen durch Asbest. Weitere Hinweise betreffen wiederkehrende Korrosion, abgeschaltete Luftbefeuchter aus Hygienegründen und eine Abweichung der Zuluft um -35 % vom Sollwert.
Der Prüfbericht für die Lüftungstechnischen Anlagen der Versammlungsstätte datiert vom 08.12.2020 (TÜV Rheinland). Hier wurden 66 einfache Mängel festgestellt, unter anderem an Brandschutzklappen, fehlende Revisionsunterlagen, Abweichungen bei Volumenströmen, teils bedenkliche Hygienezustände, fehlende Siphons an Zuluftanlagen, Korrosion, defekte Keilriemenschutzvorrichtungen sowie eine teilweise fehlende Luftstromüberwachung und unvollständiger Potentialausgleich.
- **Sprinkler:**
Für die ortsfesten, selbsttätigen Feuerlöschanlagen (Sprinkler) liegt ein Prüfbericht vom 27.09.2022 (VdS) vor. Es wurden Mängel festgestellt, die bis 2023 zu beheben sind: Teilweise bestehen Sprühbehinderungen, die Zuordnung der Strömungswächter zur Brandmeldezentrale ist zu überprüfen, alte Sprinklerköpfe in der Garderobe/Foyer sind auszutauschen und die Zugänglichkeit der Handauslösung der Sprühflutanlage ist eingeschränkt.
Gem. Hinweis des Betreibers vom 03.02.2026 wurden die alten Sprinklerköpfe in der Garderobe/Foyer ausgetauscht und die Zugänglichkeit der Handauslösung für die Sprühflutanlagen sichergestellt.
- **Natürliche Entrauchungsanlagen:**
Für die natürlichen Rauchabzugsanlagen (NRA) liegen zwei Prüfberichte vor. Der Prüf-

Technische Due Diligence

bericht vom 13.04.2022 (TÜV Rheinland) bestätigt die Betriebssicherheit und Wirksamkeit der Anlage auf Basis der baurechtlichen und technischen Anforderungen, da eine Baugenehmigung nicht vorlag. Es wurden keine Mängel festgestellt.

- Ein weiterer Prüfbericht vom 20.08.2018 (TÜV Rheinland) weist 14 Hinweise aus, darunter: Betrieb der RWA über 230V ohne Zentrale, teilweise keine Zugänglichkeit sowie die Prüfung nach der Versammlungsstättenverordnung von 1969.
- ELT: Im Rahmen der TDD-Bewertung lagen Prüfberichte für die Brandmeldeanlage (BMA), die Sicherheitsbeleuchtung (SiBe) und die elektrischen Anlagen (MSHV, NSHV, Trafos). Der Bericht der BMA ist vom 16.02.2023 und weist 10 einfache Mängel und zwei Hinweise auf. Der Prüfbericht der SiBe ist ebenfalls am 16.02.2023 ausgestellt worden. Dieser weist 2 einfache Mängel und 5 Hinweise aus. Der Prüfbericht der elektrischen Anlage vom 28.09.2022 führt 4 einfache Mängel und einen Hinweis auf.

2.2 Wartung**Beschreibung:**

- HKLS: Zu den Anlagen der Gewerke Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, und Sprinklertechnik liegen Prüfberichte und Wartungsprotokolle vor. Die entsprechenden Prüfvermerke waren vor Ort an den Anlagen angebracht und gut einsehbar.
- ELT: Zu den Anlagen der Gewerke Elektro- und Nachrichtentechnik liegen Prüfberichte und Wartungsprotokolle vor. Die entsprechenden Prüfvermerke waren vor Ort an den Anlagen angebracht und gut einsehbar.

Beurteilung:

- HKLS: Die Anlagen der Gewerke HKLS, Sprinkler und natürlichen Entrauchungsanlagen machen einen gewarteten und gepflegten Eindruck. Die regelmäßige Wartung und Dokumentation sind nachvollziehbar. Mängel aus den Prüfprotokollen sind im Rahmen der laufenden Instandhaltung zu beseitigen.
- ELT: Die elektrischen Anlagen erscheinen gepflegt und gewartet. Die regelmäßige Wartung und Dokumentation sind nachvollziehbar. Mängel aus den Prüfprotokollen sind im Rahmen der laufenden Instandhaltung zu beseitigen.

Technische Due Diligence**3 Baugenehmigung****Genehmigungsdokumentation:**

Baugenehmigungen und weitere behördliche Genehmigungen wurden, sofern diese vorlagen, auf technische Belange hin überprüft. Sofern Befreiungen bzw. Ausnahmen ersichtlich waren, wurde im Bericht darauf hingewiesen. Eine wirtschaftliche und rechtliche Einschätzung der Risiken, die durch den Widerruf von Befreiungen bzw. Ausnahmen entstehen können, ist nicht Inhalt dieses Berichts.

Beschreibung:

Drees & Sommer lagen zum Bearbeitungszeitpunkt folgende Baugenehmigungen bzw. Bescheide vor:

Baugenehmigung	Datum	Inhalt	behördliche Abnahme gefordert/nicht gefordert; liegt vor/liegt nicht vor
2530/61	30.10.1961	Neubau des Stadt-Theaters	Gefordert, liegt nicht vor
2530/61	30.10.1961	Einbau eines Werkraumtheaters in der großen Probebühne	Nicht gefordert
3082/69	24.03.1969	Einbau eines Aufenthaltsraumes, Stadt Theater	Nicht gefordert
3221/71	27.07.1971	Einbau einer Werkstattbühne	Nicht gefordert
3221/71	27.09.1971	Herstellung einer Entwässerungsanlage für den Einbau einer Werkstattbühne	Nicht gefordert
3310/71	27.09.1971	Einbau einer Requisitenwerkstatt und Erweiterung der Schlossereiräume	Nicht gefordert
3221/71	02.03.1972	Einbau einer Werkstattbühne, hier: Be- und Entlüftung mit Rauchabzug	Nicht gefordert
3221/71	07.03.1972	Einbau einer Werkstattbühne, hier: Be- und Entlüftung mit Rauchabzug	Nicht gefordert
30440/72	12.07.1972	Einbau eines Büroraumes im Malersaal des Stadttheaters	Nicht gefordert
30310/72	12.07.1972	Umbau der Theaterkantine	Nicht gefordert
34 472	26.04.1975	Errichtung eines Anbaus und eines Unterstellraumes für Fahrräder	Nicht gefordert
34 472	21.10.1975	Herstellung einer Entwässerungsanlage	Nicht gefordert
101 732	25.04.1977	Einbau einer WC-Anlage u. Erweiterung der Bierklause	Nicht gefordert
1010 732	20.07.1977	Einbau von Lüftungsanlagen in WC-Räume und Bierklause	Nicht gefordert
1010 732	01.08.1977	Einbau von Lüftungsanlagen in WC-Räumen und Bierklause	Nicht gefordert
105949/1	04.09.1979	Einbau eines Personenaufzugs und WC-Anlage für behinderte Personen, hier: bautechnische Nachweise	Nicht gefordert

Baugenehmigung	Datum	Inhalt	behördliche Abnahme gefordert/nicht gefordert; liegt vor/liegt nicht vor
108339	11.07.1980	Nutzungsänderung im Gebäude der Theater-Werkstattbühne	Nicht gefordert
109524	01.07.1981	Errichtung eines Lagerraumes	Nicht gefordert
110023	13.07.1981	Errichtung von Personal- und Sanitärräumen	Nicht gefordert
112370	31.12.1982	Neubau der Theatergarage	Gefordert, liegt nicht vor
11237/0	21.01.1983	Lüftung Tiefgarage	Nicht gefordert
112370/3	07.03.1983	Neubau der Theatergarage	Nicht gefordert
112370/6	30.05.1983	Neubau der Theatergarage	Nicht gefordert
105949/2	13.07.1983	Einbau eines Personenaufzugs und WC-Anlage für behinderte Personen, hier: Tieferführung bis in die Ebene 1 der Tiefgarage und Einbau einer Treppe	Nicht gefordert
105949/3	19.08.1983	Einbau eines Personenaufzugs und WC-Anlage für behinderte Personen, hier: Bautechn. Nachweise für die Tieferlegung des Personenaufzugs	Nicht gefordert
112370/9	19.03.1984	Neubau der Theatergarage, hier: Sprinkleranlage in Ebene 2	Nicht gefordert
118700	30.03.1987	Umbau des Stadttheaters: Einbauten im Kulissenlager	Nicht gefordert
119782	14.05.1987	Erweiterung der Damen-WC-Anlage, Errichtung eines Arzt-raumes	Nicht gefordert
126083	12.10.1990	Einbau einer fahrbaren Regalanlage	Nicht gefordert
127754	24.07.1991	Umbau des Stadttheaters und Aufstockung des Verwaltungsgebäudes	Nicht gefordert
127754	24.09.1992	Umbau des Stadttheaters und Aufstockung des Verwaltungsgebäudes 1. Nachtrag: Bautechnische Nachweise der Pfahlgründung, der Trägerbohlwand, vor. Fachwerkbinder, des Umbaus der Bühnenobermaschinerie	Nicht gefordert
127754 BA	01.03.1993	Umbau Oper der Stadt Bonn, RLT-Anlagen	Nicht gefordert
139333 BA	25.06.1998	Schaffung eines 2. Rettungsweges aus der Werkstattbühne	Nicht gefordert
145323 BA	05.09.2002	Änderung eines öffentlichen Gebäudes (Dachsanierung/Flachdach statt Sheddach)	Nicht gefordert
146572 BA	17.07.2003	Nutzungsänderung (Bar/Kneipe)	Nicht gefordert

Baugenehmigung	Datum	Inhalt	behördliche Abnahme gefordert/nicht gefordert; liegt vor/liegt nicht vor
149055 VG	20.01.2005	Umbau der Hausbar in der Oper, hier: Errichtung eines Kühlraumes	Bauzustandsbesichtigung der abschließenden Fertigstellung am 09.07.2008
149156 BA	20.07.2005	Umbau der Hausbar und Überbauung des Innenhofes der Oper	Nicht gefordert
149941 VG	29.11.2007	Umbau der Hausbar in der Oper Bonn; Errichtung einer Außen-gastronomie	Nicht gefordert
63-21SB/157205 VG	15.12.2010	Erneuerung NEA für Sprinklerpumpe, Stahlbetonwanne, Einhausung für das Notstromaggregat der Oper Bonn	Nicht gefordert
63-21/SB/162520 VG	25.03.2015	Änderung der Betriebszeiten im Bistro Panorama	Nicht gefordert
63-21/SB/16520 VG-1	07.05.2018	"Brandschutztechnische Änderungen mit Änderung der Betriebszeiten im Bistro Panorama der Oper Bonn	Nicht gefordert
10547/2022 BG	13.03.2023	1. Nachtrag: Nutzung als Versammlungsstätte"	Gefordert, liegt nicht vor

Tabelle als Zusammenfassung, eine detaillierte Auflistung befindet sich in der **Anlage 2**.

Besondere Auflagen, Hinweise und Befreiungen:

- Im Rahmen der Genehmigungsdokumentation werden diverse Auflagen bezüglich des Brandschutzes (u.a. Verwendung nur schwer entflammbarer Ausstattung auf der Bühne, Installation einer Regenanlage im Bühnenbereich) aufgeführt.
- Es sind 14 Garagen zu errichten und 137 Einstellplätze anzulegen. Im Rahmen des Einbaus einer Werkstattbühne sind 54 notwendige Stellplätze erforderlich.
- Darüber hinaus werden diverse Dokumente als Bestandteil der Genehmigungen benannt.
- Es werden Befreiungen von der VStättVO zur Installation von drei Differenzstufen im Flur der Ebene 8.30-8.55 sowie zum Aufschlagen einer Tür entgegen der Fluchtrichtung erteilt.

Beurteilung:

- Die Chronologie der vorliegenden Baugenehmigungen kann größtenteils als plausibel und nachvollziehbar beurteilt werden.
- Die im Rahmen der Baugenehmigungen geforderten Abnahmebescheinigungen (Az. 2530/61 und 112370) liegen nicht vor. Teilweise liegen die Baugenehmigungen ohne Planunterlagen vor.
- Gemäß vorliegenden Baurechtsprüfungen (u.a. Bestandsanalyse Opernhaus aus dem Jahr 2024) ist die Genehmigungsdokumentation nicht vollständig vorliegend (betrifft Nebenräume und einzelne Sanitärflächen). Ob Umbaumaßnahmen in diesen Bereichen genehmigungspflichtig waren, ist nicht bekannt. Die Genehmigungsdokumentation zum 2. Rang (um das Jahr 1990) liegt nicht vor.

Technische Due Diligence

- Die im Rahmen der Gebäudebestandsanalyse zum Opernhaus vom 15.10.2024 aufgeführten Baugenehmigungen weichen partiell in den Datumsangaben von der vorliegenden Genehmigungsdokumentation ab und sind dahingehend unplausibel.
- Baurechtliche Abweichungen konnten vor Ort nicht festgestellt werden. Jedoch führen die z.T. als Bestandteil der Baugenehmigungen (Auflagen) aufgeführten brandschutztechnische Stellungnahmen wesentliche Mängel auf. Bestätigungen zur Beseitigung der Mängel liegen nicht vor. Unklar ist die Sicherstellung des 2. Rettungsweges aus dem 2. Rang.
- Insgesamt kann die baurechtliche Situation nachvollzogen werden. Hinsichtlich der aktuellen Nutzung wird das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernissen aufgrund der aufgeführten brandschutztechnischen Mängel als hoch eingestuft.
- Im Rahmen zukünftiger Umbaumaßnahmen und der damit verbundenen Genehmigungsverfahren sind voraussichtlich wesentliche Anforderungen zu erwarten – insbesondere in Bezug auf den Brandschutz sowie die statischen Belange.

Stellplatzsituation:**Beschreibung:**

- Ein Stellplatznachweis liegt aktuell nicht vor.
- Die erforderliche Stellplatzanzahl ergibt sich aus den Baugenehmigungen Az. 2530/61 vom 30.10.1961 sowie Az. 3221/71 vom 27.07.1971 (191 baurechtlich gefordert).

Beurteilung:

- Es konnte vor Ort nicht nachvollzogen werden, wie viele Stellplätze vorhanden sind bzw. wie viele Stellplätze über Baulasten auf anderen Grundstücken gesichert werden. Stellplätze auf dem Grundstück konnten nicht festgestellt werden. Unterlagen zu einer Sicherung der Stellplätze liegen nicht vor.
- Informationen zu früheren Stellplatzablösen liegen ebenfalls nicht vor.
- Eine Einschätzung über die Einhaltung der geforderten Stellplätze kann auf dieser Basis nicht erfolgen.
- Für zukünftige Nutzungsszenarien ist die Anzahl erforderlicher Stellplätze neu bewerten zu lassen. Für die aktuelle Nutzung wird das Risiko von Handlungserfordernissen als niedrig, für zukünftige Planungen als hoch eingestuft.

4 Gebäudeenergiegesetz (GEG)**Beschreibung:**

- Ein Energieausweis liegt zum Zeitpunkt der Erstellung nicht vor.
- Aufgrund des Baujahres und des vorgefundenen Zustands ist von einzelnen Nachrüstpflichten auszugehen. Dies betrifft für die baulichen Komponenten die Dämmung der obersten Geschossdecke nach § 47 GEG.
- Nach § 69 GEG sind zugängliche, ungedämmte Heizungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen in unbeheizten Räumen nachträglich zu dämmen.
- Zentralheizungen müssen gemäß § 61 GEG mit zentralen und raumweisen Regelungseinrichtungen ausgestattet sein.
- Raumluftechnische Anlagen sind nach § 63 GEG mit geeigneten Regelungseinrichtungen auszustatten.
- Nach § 10 GEG entfällt die Nachrüstpflicht, wenn die Maßnahmen wirtschaftlich nicht vertretbar sind.
-

Beurteilung:

- Um den energetischen Zustand in die vollumfängliche Beurteilung der Liegenschaft einfließen zu lassen, ist ein Energieausweis nachzureichen.
- Die aufgeführten Nachrüstpflichten sind zu berücksichtigen.
- Im Zuge von Sanierungsmaßnahmen sind ebenfalls energetische Ertüchtigungsmaßnahmen wie die Nachrüstung von Dämmung an den Fassaden (bei Änderung der Fassadenfläche um mehr als 10 %) vorzunehmen.
- Die Umsetzung der Nachrüstpflichten gemäß § 47, § 61, § 63 und § 69 GEG ist für das Objekt zu prüfen und gegebenenfalls nachzuholen.
- Bei zukünftigen Sanierungen oder dem Austausch von Heizungsanlagen ist die 65 %-EE-Pflicht nach § 71 GEG zu berücksichtigen, was eine Umstellung auf erneuerbare Energien erforderlich machen kann.
- Die regelmäßige Kontrolle und Dokumentation der Umsetzung der GEG-Anforderungen ist empfehlenswert, um Fördermöglichkeiten zu sichern und rechtliche Risiken zu vermeiden.

5 Dokumentations- und Revisionsunterlagen

Beschreibung:

- Die Dokumentations- und Revisionsunterlagen wurden stichprobenhaft überprüft und das Ergebnis wurde in der **Anlage 3** dargestellt.
- Die Dokumentations- und Revisionsunterlagen liegen ausschließlich in digitaler Form vor.

Beurteilung:

- Die Dokumentations- und Revisionsunterlagen liegen für die KG 300 und KG 400 größtenteils nicht vor.
- Die Baugenehmigungsdokumentation ist größtenteils vorhanden, jedoch fehlen für KG 300 insbesondere Abnahmebescheinigungen, Baubeschreibungen für Fassade, Dach, Ausbau sowie Bauteilnachweise und Produktdatenblättern zu beispielsweise eingebauten Brandschutztüren etc.
- Das Gebäude (Baujahr ca. 1962–1965) verfügt altersbedingt nicht über Baugenehmigungsunterlagen nach aktuellem Standard. Für die wiederkehrenden Sachverständige Abnahmen der technischen Anlagen empfehlen wir, eine brandschutztechnische Stellungnahme erstellen zu lassen, in der verbindlich festgelegt wird, welche Verordnungen, Regelwerke und Bewertungsmaßstäbe für die jeweiligen Anlagengruppen anzuwenden sind. Nur so kann eine nachvollziehbare Beurteilung des Bestands erfolgen und der ordnungsgemäße Betrieb sichergestellt werden.
- Weiterhin liegen baurechtliche Dokumente wie Grundbuchauszüge, Unterlagen zu eingetragenen Lasten sowie Baulastenverzeichnissen nicht vor.
- Es wird empfohlen, einzelne relevante Dokumentations- und Revisionsunterlagen aus dem Bestand hinsichtlich zukünftiger Nutzungsstrategien einzuholen. Bei nicht vorliegen können wesentliche Mehrkosten für die Herbeiführung entstehen.

D Anlagen

- Anlage 1: Auflistung Technische Prüfprotokolle
- Anlage 2: Auflistung Baurecht, Brandschutzkonzept
- Anlage 3: Projektdokumentation

Anlage 1

Auflistung Technische Prüfprotokolle

Anlage 2

Auflistung Baurecht, Brandschutzkonzept

Anlage 3

Projektdokumentation

Technische Due Diligence - Bericht

Schauspielhaus Bonn
Am Michaelshof 9
53117 Bonn



Drees & Sommer SE
Derendorfer Allee 6
40476 Düsseldorf

Telefon +49 211 23390-0
info.duesseldorf@dreso.com
www.dreso.com

Ansprechpartner:

Herr Valerij Körbel
Tel.: +49 211 23390-158
E-Mail: valerij.koerbel@dreso.com

Datum:

14. November 2025

Projekt-Nr.

001-18165-002

Projektdaten

Auftraggeber Städtisches Gebäudemanagement Bonn
SGB / 85-512
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Ansprechperson:
Daniel Bangrazi

Immobilie **Schauspielhaus Bonn**
Am Michaelshof 9
52117 Bonn

Zeitraum der Analyse September bis November 2025

Stichtag Begehung 16.09.2025

Stichtag Datenraum 04.09.2025

Bearbeitende Personen: Herr Jan Konstantin Roth
Herr Lewin Domnig
Herr Nils Christ

Geprüft:

14.11.2025 Valerij Körbel

14.11.2025 Adriano Pondruff

Inhaltsverzeichnis

A	Einleitung	4
B	Zusammenfassung	5
I	Objektdaten	5
II	Fazit.....	5
III	Erforderliche Maßnahmen/Offene Punkte.....	8
C	Objektanalyse	9
1	Bau- und Unterhaltungszustand	9
1.1	Außenanlagen	11
1.2	Bauwerk und Baukonstruktion	12
1.3	Technische Gebäudeausrüstung.....	22
2	Brandschutz	35
3	Technische Prüfprotokolle/Wiederkehrende Prüfungen	38
3.1	Technische Prüfprotokolle	38
3.2	Wartung	39
4	Baurecht	40
4.1	Genehmigungsdokumentation	40
4.2	Denkmalschutz.....	41
5	Dokumentations- und Revisionsunterlagen.....	42
D	Anlagen	43

A Einleitung

Drees & Sommer wurde am 02.09.2025 vom Städtischen Gebäudemanagement Bonn mit der Durchführung einer technischen Due Diligence zur technischen Einschätzung der Liegenschaft Am Michaelshof 9 in Bonn auf Basis des Angebots vom 29.08.2025 beauftragt.

Die Beurteilung des Objekts beschränkt sich auf die durch den Auftraggeber bis zum Stichtag zur Verfügung gestellten Informationen bzw. Unterlagen und den mit ihm gemäß Angebot/Vertrag festgelegten Leistungsumfang und den vorgenannten Zeitrahmen. Bei der technischen Due Diligence handelt es sich nicht um ein Gutachten oder eine Einzelaufnahme von Mängeln oder Gebäudebestandteilen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Altlastenuntersuchungen und Schadstoffprüfungen nicht in der Betrachtung enthalten sind.

Der Bericht bezieht sich auf den Zustand des Objekts und deren Anlagen im Betrachtungszeitraum bis zum Stichtag und nimmt nicht Bezug auf zukünftige Entwicklungen, es sei denn, diese werden ausdrücklich dargestellt.

Es wird keine Garantie im Hinblick auf Marktfähigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck gegeben, ebenfalls sind die im Bericht dargestellten Informationen keine rechtliche Empfehlung. Es gelten die Haftungsregelungen, wie sie im Angebot vereinbart wurden.

Dieser Technische Due Diligence Bericht wird nur für die Zwecke des Auftraggebers erstellt. Wir weisen daher darauf hin, dass der Bericht nicht zu dem Zweck erstellt wird, dass Dritte auf eigene Berichte eines unabhängigen Gutachters verzichten können. Soweit der Auftraggeber den Bericht an Dritte weitergibt oder die Inhalte des Berichts anderen Personen auf sonstige Weise zugänglich macht, dürfen diese nicht auf die Inhalte des Reports vertrauen. Insoweit übernimmt Drees & Sommer keine Haftung gegenüber Dritten, es sei denn dies wird ausdrücklich von Drees & Sommer in Form eines Reliance Letters autorisiert.

Technische Due Diligence**B Zusammenfassung****I Objektdaten**

Gebäude:	Schauspielhaus Bonn
Adresse:	Am Michaelshof 9, 53117 Bonn
Fertigstellung des Objekts:	ca. 1951/52 (Ursprungsbaukörper)
Letzte Sanierung des Objekts:	keine Angaben
Flurstücke:	Flur 4, Flurstück 1354
Grundstücksgröße:	ca. 3.274 m ² (<i>gem. GB-Auszug vom 02.12.2013</i>)
Anzahl der Gebäude:	2 (Schauspielhaus und Villa Am Kurpark)
Anzahl der Geschosse:	3 oberirdisch 1 unterirdisch
Nutzung:	Kultureinrichtung
Anzahl der Nutzer:	1 - Schauspiel der Stadt Bonn
Fläche:	ca. 4.492 m ² (<i>gem. Raum- und Flächenaufstellung</i>)
PKW-Stellplätze:	3 Stellplätze (Am Kurpark 4) (<i>gem. Besichtigung</i>)

II Fazit**Bau- und Unterhaltungszustand**Hochbau:

Das Schauspielhaus Bonn befindet sich insgesamt in einem altersentsprechend befriedigenden bis mangelhaften (unter anderem zahlreiche Rissbildungen an innen- und außenliegenden Wand- bzw. Fassadenflächen, nicht betretbare außenliegende Fluchttreppe und Balkone) baulichen Zustand bei einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard. Das Tragwerk weist aufgrund von Rissbildungen und einer unzureichend nachgewiesenen Standsicherheit deutliche Schwächen auf. Besonders kritisch ist die außenliegende Fluchttreppe, deren Tragfähigkeit nicht mehr gewährleistet ist. Auch die Balkone zeigen fortgeschrittene Beschädigungen infolge korrodierter Bewehrungselemente und erfordern eine kurzfristige Erneuerung oder den Rückbau. Die Dachflächen befinden sich überwiegend in einem abgenutzten Zustand. Die Abdichtung weist keine akuten Undichtigkeiten auf, hat ihre technische Nutzungsdauer allerdings erreicht und ist mittelfristig zu erneuern, einschließlich der Anpassung der Wärmedämmung an die aktuellen GEG-Vorgaben. Bei der Villa Am Kurpark sind zudem Verformungen im Dachtragwerk und eine beschädigte Unterspannbahn festzustellen. Die Fassadenflächen sind funktional, weisen jedoch Rissbildungen, Putzabplatzungen und Feuchtigkeitsausblühungen auf. Die Fensteranlagen sind technisch überaltert und entsprechen energetisch nicht mehr den heutigen Anforderungen. Eine mittelfristige Erneuerung wird empfohlen. Im Innenausbau zeigen sich alters- und nutzungsbedingte Abnutzungen, insbesondere im Bereich der Bodenbeläge, Estriche und Wandoberflächen. Der Theaterbetrieb ist derzeit nicht beeinträchtigt, einzelne Bereiche wie der Estrich im Foyer sind jedoch sicherheitsrelevant zu sanieren.

Technische Due Diligence

Insgesamt besteht ein erhöhter Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf, insbesondere hinsichtlich des Tragwerks, der Dach- und Fassadenflächen. Das Risiko künftiger Handlungserfordernisse wird als mittel bis hoch bewertet. Für eine langfristige Nutzungsstrategie sind umfassende bauliche Maßnahmen erforderlich, um die Betriebssicherheit und Wirtschaftlichkeit der Liegenschaft nachhaltig zu gewährleisten.

Technische Gebäudeausrüstung:

Die Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, Kälte- und Feuerlöschanlagen befinden sich insgesamt in einem einfachen Standard und sind überwiegend veraltet. Viele Hauptkomponenten haben ihre Nutzungsdauer überschritten, es bestehen altersbedingte Mängel und Defizite bei Energieeffizienz und Betriebssicherheit. Die Kälte- und Feuerlöschanlagen weisen zudem relevante Prüf- und Wartungsmängel auf. Eine umfassende Modernisierung ist kurzfristig bis mittelfristig erforderlich, um einen sicheren und wirtschaftlichen Betrieb zu gewährleisten.

Die elektrotechnische Anlage befindet sich insgesamt in einem Zustand, der als ausreichend bis gut zu bewerten ist. Während zentrale Hauptkomponenten wie Mittelspannungsanlage, Transformatoren und Niederspannungshauptverteilung erneuert wurden und somit einen mittleren Standard repräsentieren, schränken die veraltete Verkabelung aus den 1970er Jahren sowie nicht normgerechte Sicherheitsbeleuchtung die Gesamtbeurteilung ein.

Zusätzliche Mängel bestehen in der Blitzschutzanlage und der Sicherheitsbeleuchtung.

Die Sicherheits- und informationstechnischen Anlagen befinden sich hingegen in einem befriedigenden Zustand ohne gravierende Mängel, sodass kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Die vorhandene Alarmierungsanlage entspricht nicht den geltenden Normen und sollte im Rahmen einer zukünftigen Modernisierung angepasst werden.

Technische Prüfprotokolle/Wiederkehrende Prüfungen

Die nach PrüfVO NRW und BetrSichV erforderlichen aktuellen Prüfprotokolle durch amtlich anerkannte Sachverständige sind durch den zur Verfügung gestellten Dokumentationsumfang nicht vollumfänglich abgebildet.

Eine Überprüfung auf Erfüllung der geforderten Wirksamkeit und Funktionssicherheit der sicherheitstechnischen Anlagen ist nicht abschließend umsetzbar. Wir empfehlen die in der **Anlage 1** zu diesem Bericht als fehlend markierten SV Berichte im Sinne der lückenlosen Sachverständigen-Dokumentation nachzuliefern.

Die im Datenraum zur Verfügung gestellten Wartungsverträge und -protokolle lassen darauf schließen, dass ein Großteil der technischen Anlagen regelmäßig und systematisch gewartet wird. Dies bestätigt den visuell vor Ort gewonnenen Eindruck einer regelmäßig durchgeführten Instandhaltung. Daher lassen sich regelmäßige Wartungsintervalle nachweisen, und es kann insgesamt ein dem Alter entsprechender, jedoch gut gewarteter Zustand der Anlagen bestätigt werden.

Technische Due Diligence

Brandschutz

Der brandschutztechnische Zustand des Schauspielhauses Bonn ist insgesamt als kritisch zu bewerten. Das Gebäude weist zahlreiche brandschutztechnische Defizite auf, die sowohl bauliche als auch anlagentechnische Bereiche betreffen. Insbesondere bestehen Unklarheiten hinsichtlich der brandschutztechnischen Ertüchtigung einzelner Bauteile und der Wirksamkeit bestehender Schutzeinrichtungen. Zu nennende brandschutztechnische Defizite wären unter anderem unklare Fluchtwegsituationen in den Verwaltungsbereichen sowie dem Foyer des Haupteingangsbereiches, zahlreiche nicht fachgerecht abgeschottete Wanddurchdringungen und die unzulässigen Aufenthaltsräume im Untergeschoss.

Es liegen verschiedene brandschutztechnische Stellungnahmen zur Erfassung von Brandschutzmängeln im Bestand der Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH aus 2023 und 2024 vor. Verschiedene dort festgestellte Mängel finden sich ebenfalls im Berichtsteil Brandschutz der Gebäudebestandsanalyse vom 15.10.2024 wieder. Insgesamt wird das Risiko hinsichtlich brandschutzrelevanter Handlungserfordernisse als hoch eingestuft. Nur durch eine umfassende brandschutztechnische Sanierung kann die langfristige Betriebssicherheit des Theaterbetriebs gewährleistet werden.

Baurechtliche Situation

Die baurechtliche Situation des Schauspielhauses stellt sich insgesamt als teilweise unvollständig dokumentiert, jedoch grundsätzlich nachvollziehbar dar. Für das Gebäude liegen historische Genehmigungsunterlagen vor, die den ursprünglichen Bau und nachträgliche Anpassungen abbilden, jedoch keine durchgehende und vollständige Genehmigungshistorie gewährleisten, da teilweise Genehmigungen ohne die dazugehörigen Planunterlagen und die Unterlagen zum Teil als Einzelfotografien vorliegen, was die Nachvollziehbarkeit und Zuordnung der Einzeldokumente erheblich erschwert die Nachvollziehbarkeit. Einzelne Unterlagen, insbesondere zu späteren Umbauten, konnten nicht eindeutig verifiziert werden. Geforderte Schlussabnahmen liegen überwiegend vor (Ausnahme Bauschein 408762 vom 25.06.1980). Im Rahmen zukünftiger Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ist mit weitergehenden behördlichen Anforderungen zu rechnen, insbesondere im Hinblick auf Brandschutz und Standsicherheit. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass keine akuten baurechtlichen Widersprüche zur aktuellen Nutzung auf Grundlage der Unterlagen vorliegen, jedoch ein Nachholbedarf an Dokumentation und formaler Nachführung besteht. Es wird empfohlen, die bestehenden Unterlagen systematisch zu vervollständigen.

Dokumentations- und Revisionsunterlagen

Eine stichprobenartige Prüfung vorhandener Dokumentations- und Revisionsunterlagen hat ergeben, dass diese für den Bestand nicht vollständig vorliegen. Es wird empfohlen, einzelne relevante Dokumentations- und Revisionsunterlagen aus dem Bestand hinsichtlich zukünftiger Nutzungsstrategien einzuholen.

Technische Due Diligence

Plausibilisierung Gebäudebestandsanalyse

Die Gebäudebestandsanalyse Theater Bonn für das Schauspielhaus vom 15.10.2024 umfasst eine Beurteilung der Architektur, des Technischen Ausbaus, der Statik, der Bühnentechnik, des Brandschutzes, der Bauphysik sowie der Gebäudeschadstoffe. Die Plausibilisierung bestätigt im Wesentlichen die dort getroffenen Bewertungen. Die im Bericht dokumentierten Mängel zu Brandschutz, technischer Gebäudeausrüstung, Dach und Fassade konnten im Rahmen der Vor-Ort-Begehung nachvollzogen werden und entsprechen dem aktuellen Zustand. Insgesamt ist die Gebäudebestandsanalyse als inhaltlich zutreffend einzustufen, bildet jedoch zukünftige, lebenszyklusbedingte Handlungserfordernisse nicht vollständig ab.

III Erforderliche Maßnahmen/Offene Punkte

Folgende Punkte empfehlen wir zu berücksichtigen:

- Erstellung eines ganzheitlichen Brandschutzkonzeptes inklusive einer brandschutztechnischen Bewertung der Mängel durch einen Brandschutzsachverständigen sowie Abarbeitung der hieraus resultierenden Mängel
- Durchführung Statische Untersuchung der zahlreichen Rissbildungen an innen- und außenliegenden Wandoberflächen des Schauspielhauses
- Durchführung Statische Untersuchung des Dachtragwerks der Villa am Kurpark
- Erneuerung der Blitzschutzanlage
- Vollumfänglicher Rückbau und Sanierung der außenliegenden Balkone
- Sanierung der außenliegenden Fluchttreppe
- Vervollständigung einzelner relevanter Dokumentations- und Revisionsunterlagen
- Austausch der Gas-Brennwertkessel (Baujahr 1983) gemäß gesetzlicher Vorgaben (GEG)
- Behebung offener Dämmstellen und Austausch korrosionsgefährdeter Rohrleitungen
- Sanierung der Sanitäranlagen und des Rohrleitungsnetzes (inkl. Hygienespülung)
- Nachweis der Trinkwasserhygiene und Dichtheit der Grundleitungen erbringen
- Erneuerung/Modernisierung veralteter Lüftungsanlagen, insbesondere bei Überschreitung der Lebensdauer und Abweichungen bei Volumenströmen
- Energetische Optimierung der Wärme- und Lüftungsverteilung.
- Austausch der Kältemaschinen aufgrund überschrittener Lebensdauer und mangelnder Energieeffizienz
- Nachrüstung oder Erneuerung der Rohrdämmung an Kälteleitungen
- Integration der Kälteanlagen in eine zentrale Gebäudeautomation prüfen
- Beseitigung der im Prüfbericht festgestellten Mängel (z. B. unzureichender Pumpendruck, fehlende Verfahrensweisung)
- Austausch der Sprinklerpumpe bei unzureichender Leistung
- Prüfung und ggf. Erneuerung der Wandhydranten und Löschwasserleitungen
- Aufbau einer zentralen Gebäudeleittechnik (GLT) zur übergeordneten Steuerung und Optimierung aller technischen Anlagen gemäß GEG §71a
- Austausch veralteter Steuerungs- und Automationskomponenten, sofern noch nicht erfolgt
- Integration aller relevanten Anlagen (Heizung, Lüftung, Kälte, Sicherheit) in die GLT
- Sicherstellung der Fernüberwachung und automatisierten Betriebsoptimierung

Technische Due Diligence**C Objektanalyse****1 Bau- und Unterhaltungszustand**

Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer stichprobenartigen Inaugenscheinnahme des Objekts im Rahmen von Kurzbegehungen der Gebäude ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Es wurden beispielhafte Bereiche der Nutzflächen, Verkehrsflächen und Technikräume begangen. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Bauteile wurden nicht inspiziert, demontiert oder geöffnet. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen.

Gegebenenfalls festgestellte Schäden oder Mängel wurden in Augenschein genommen, wobei keine tiefergehende Prüfung erfolgte. Die angesetzten Kosten für die Beseitigung von Mängeln und Schäden schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen weitere, in diesem Bericht nicht erwähnte Mängel vorhanden sind.

Zur Beurteilung der Liegenschaft wurden folgende vorliegende Gutachten und Bestandserfassungen ergänzend berücksichtigt:

- Schadstoffuntersuchung (Bodenaufbau Foyer) des SV-Büros Mokraß vom 18.10.2018
- Überprüfung Dachtragwerk Zuschauerraum der Peter Kraemer Tragwerksplanung vom 06.11.2023
- Brandschutztechnische Stellungnahme (Rettungswege Schauspielhaus) der Kempen Krause Ingenieure GmbH vom 04.11.2020
- Brandschutztechnische Stellungnahme der Kempen Krause Ingenieure GmbH vom 10.05.2023
- Brandschutztechnische Stellungnahme zur Erfassung von Brandschutzmängeln im Bestand der Kempen Krause Ingenieure GmbH vom 09.11.2023
- Brandschutztechnische Bestandserfassung (Fehlende Abschottungen) der Kempen Krause Ingenieure GmbH vom 16.01.2024
- Brandschutztechnische Bestandserfassung zur Erfassung von Brandschutzmängeln der Kempen Krause Ingenieure GmbH vom 28.08.2024

Im Rahmen der Beurteilung erfolgt eine Plausibilisierung der Ergebnisse aus der Gebäudebestandsanalyse Theater Bonn für das Schauspielhaus, zusammengestellt von M.O.O.CON vom 15.10.2024, deren Schwerpunkt auf der Bewertung der Architektur (RKW Architektur+), Technischer Ausbau (Werner Sobek Green Technologies GmbH), Statik (Weihermüller & Vogel GmbH), Bühnentechnik (theapro GmbH), Brandschutz (Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH), Bauphysik (ISRW Dr.Ing Klapdor GmbH), und Gebäudeschadstoffe (ISRW Dr.Ing Klapdor / SVB Sachverständigenbüro Dr. Sedat).

Begehungsdatum / Uhrzeit: 16.09.2025, 09:00 – 14:30

Teilnehmende Personen: Jan Konstantin Roth (Drees & Sommer)
Lewin Domnig (Drees & Sommer)
Nils Christ (Drees & Sommer)
Jan Schwager (Drees & Sommer)

Begangene Bereiche: Liegenschaft wurde vollständig begangen

Wetterlage während der Begehung: trocken

Technische Due Diligence

Beurteilung:

Zustand	sehr gut	Capex keine keine Gebrauchsspuren oder Mängel, gepflegt, gewartet
	gut	Capex möglich unwesentliche Gebrauchsspuren oder Mängel, gepflegt, gewartet
	befriedigend	Capex vorhanden Gebrauchsspuren oder Mängel vorhanden, gewartet
	ausreichend	Capex vorhanden Funktionsfähig aber wesentliche Gebrauchsspuren, anzunehmende technische Restnutzungsdauer in 2 bis 5 Jahren erreicht erhöhtes Ausfallrisiko
	mangelhaft	Capex 1 vorhanden Akute Defekte/Mängel - anzunehmende technische Nutzungsdauer erreicht bzw. überschritten
Standard		einfach, mittel, gehoben Gem. Anlagen (Tabelle 1 bis 15) der SW-RL - Beschreibung der Gebäudestandards nach NHK2010; Standardstufe 3, 4 und 5 als Richtlinie/Definition für einfach, mittel, gehoben.

1.1 Außenanlagen

Beschreibung:

- Die Zuwegung zu allen Eingangsbereichen verläuft über Bodenflächen, die überwiegend mit kleinformatigen Pflastersteinen belegt sind.
- Die Nordwestseite der Liegenschaft grenzt direkt an den Theaterplatz. Die Straße Am Michaelshof verläuft entlang der Südwestseite und verbindet den Theaterplatz mit der Straße Am Kurpark, an der die Südostseite der Liegenschaft liegt. Die Nordostseite grenzt einerseits an einen Parkplatz und andererseits an eine angrenzende Liegenschaft.
- Im Bereich der Südost-Seite befinden sich zwei Grünflächen. Diese Grünflächen werden mit einer Hecke abgeschlossen und verfügen jeweils über Baumbewuchs.



Am Michaelshof



Außenstellplätze – Am Kurpark 4



Haupteingang Schauspielhaus



Baumbewuchs – Am Kurpark 4

Beurteilung:

Standard:
Zustand:

mittel
gut

- Die Pflastersteine befinden sich insgesamt in einem ordnungsgemäßen Zustand.
- Vereinzelt Pflastersteine sind leicht abgesackt, wodurch Unebenheiten entstehen.
- Die Grünflächen befinden sich in einem guten Zustand und werden augenscheinlich regelmäßig gepflegt.
- Da sich der Großteil der umliegenden Verkehrsflächen nicht auf dem Grundstück der Liegenschaft befindet, wird das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernissen als gering eingestuft.
- Die Gebäudebestandsanalyse zum Schauspielhaus vom 15.10.2024 umfasst keine Bewertung der Außenanlagen.

1.2 Bauwerk und Baukonstruktion

1.2.1 Tragwerk

Beschreibung:

- Das Tragwerk des Schauspielhauses ist als Mischkonstruktion aus Stahlbeton, Stahl und Holz ausgeführt.
- Die tragenden Hauptbauteile bestehen überwiegend aus Stahlbetonwänden, -stützen und -decken.
- Die Villa Am Kurpark ist in massiver Mauerwerksbauweise errichtet und besitzt einen Holzdachstuhl in Satteldachform.
- An der Ostseite des Schauspielhauses befindet sich eine außenliegende Fluchttreppe, die als zweiter Rettungsweg aus dem Obergeschoss dient. Die Treppe ist als Stahlkonstruktion ausgeführt und wird über einen Nebenausgang erschlossen.
- Das Schauspielhaus verfügt an Ost- und Westseite jeweils über 2 Balkone.



Zahlreiche Rissbildungen Fassade – SSH



Treppenhaus – Am Kurpark



Tragwerk-Stahlkonstruktion – SSH



Stahlbeton-Unterzüge – Kulissenlager



Fluchttreppe an der Ostseite – SSH



Balkone an Ost- und Westseite – SSH

Beurteilung:

Standard:

einfach

Zustand:

mangelhaft

- Außerhalb sowie innerhalb des Gebäudes konnten zahlreiche Rissbildungen beobachtet werden. Besonders auffällig sind die Risse außerhalb und innerhalb des Foyer-Bereichs sowie entlang der Treppenanlage Richtung Lüftungszentrale (3.OG).
- Im Rahmen der Gebäudebestandsanalyse wurde durch den Tragwerksplaner festgestellt, dass die Standsicherheit der außenliegenden Fluchttreppe nicht mehr gewährleistet ist. Aufgrund dieser Feststellung wurde die Treppe zwischenzeitlich gesperrt, was auch im Rahmen der Vor-Ort-Begehung bestätigt werden konnte. Die bestehende Konstruktion weist erhebliche Mängel in Bezug auf Korrosionsschutz, Anschlusspunkte und Tragfähigkeit auf. Eine Nutzung als Flucht- und Rettungsweg ist aus statischer Sicht derzeit nicht zulässig. Es wird empfohlen, die bestehende Außentreppe vollständig zu erneuern. Die Aussagen treffen ebenfalls auf die Stahltreppe zu, die direkt angrenzend zwei Dachflächen miteinander verbindet.
- Die abgesperrten Balkone weisen starke Beschädigungen in Form von korrodiertem Bewehrungsstahl inkl. Betonabplatzungen auf. Diese Balkone sind entweder kurzfristig zurückzubauen oder zu erneuern.
- Aufgrund der im Rahmen der Gebäudebestandsanalyse dokumentierten Unstimmigkeiten hinsichtlich ausgewiesener Lastreserven bestehen Unsicherheiten in Bezug auf die tatsächliche Tragfähigkeit einzelner Bauteile. Für eine kurzfristige Fortführung des Theaterbetriebs ist die Tragstruktur voraussichtlich ausreichend, sofern keine wesentlichen Änderungen an der Nutzung oder zusätzliche Lasten (z.B. durch technische Bühnenumbauten oder Dachinstallationen) erfolgen. Im Hinblick auf eine langfristige Nutzungsstrategie und mögliche Sanierungs- oder Modernisierungskonzepte ist die Erstellung eines vollumfänglichen statischen Gutachtens zu empfehlen, um Planungssicherheiten zu schaffen und etwaige strukturelle Risiken frühzeitig zu identifizieren. Das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernissen wird als mittel bis erhöht eingestuft.

Technische Due Diligence

1.2.2 Dach

Beschreibung:

Schauspielhaus:

- Die Dachflächen des Schauspielhauses sind überwiegend als Flachdächer (oberhalb des Zuschauerraums als Walmdach mit Bitumenbahnabdichtung) ausgeführt, die teilweise in versetzten Ebenen angeordnet sind.
- Das Dach über dem Zuschauerraum wird von Stahlfachwerkträgern getragen, die über die gesamte Saalbreite spannen.
- Das Bühnenhaus verfügt über ein massives Stahlbetondach mit Unterzügen und integrierten Aufhängepunkten für die Bühnentechnik.
- Die Abdichtung erfolgt über eine mehrlagige Bitumenabdichtung (Baujahre unterschiedlich und unbekannt).
- Teilbereiche der Flachdächer sind ohne Attika ausgebildet.
- Eine umlaufende Entwässerungsrinne ist entlang der Dachränder angeordnet.
- Der Blitzschutz ist über eine auf der Dachfläche geführte Fang- und Ableitungsanlage vorhanden.
- Der Dachaufbau konnte exemplarisch im Bereich der Lüftungszentrale (2. OG) eingesehen werden. Die Konstruktion besteht dort aus einer Holzbalkendecke mit einer ca. 10 cm starken Wärmedämmung aus EPS-Platten.
- In weiteren Gebäudeteilen, insbesondere oberhalb der Bühne und des Kulissenlagers, ist die Dachkonstruktion in Stahlbeton ausgeführt; die dortige Dämmung konnte nicht eingesehen werden.
- Auf den Dachflächen befinden sich vereinzelt Lichtkuppeln.
- Oberhalb des Zuschauerraums sind in die Dachhaut Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA-Klappen) integriert.
- An den aufgehenden Bauteilen ist die Abdichtung überwiegend mittels hochgezogenen Bitumenbahnen und FLK-Abdichtung ausgeführt, allerdings nur vereinzelt mittels Klemmleisten und Trittschutzblechen.

Villa Am Kurpark:

- Das Dach der Villa Am Kurpark ist als Satteldach ausgeführt.
- Die Dachkonstruktion besteht aus einem klassischen Holztragwerk in Form eines Sparren- bzw. Pfettendachstuhls.
- Die Eindeckung erfolgt über Dachziegel (Baujahr unbekannt).
- Unterhalb der Ziegeleindeckung ist eine Unterspannbahn eingebaut, eine Aufsparren- oder Zwischensparrendämmung ist nicht vorhanden.
- Die Wärmedämmung befindet sich im Bereich der obersten Geschossdecke; dort ist am Boden des Dachbodens eine ca. 10 cm starke Mineralwolldämmung verlegt.
- In die Dachflächen sind mehrere Dachfenster sowie Entlüftungsschächte (u.a. für Sanitärbereiche) und ein Lüftungsauslass integriert.
- Ein Blitzschutz ist vorhanden.
- Die Dachentwässerung erfolgt über umlaufende Regenrinnen; das anfallende Niederschlagswasser wird teilweise über eine Kaskadenentwässerung auf das angrenzende Flachdach des Kulissenlagers abgeführt.



Flachdach mit Bitumenabdichtung



Ziegeleindeckung – Am Kurpark 4



Blitzschutz Bitumenflachdach



Zustand Bitumenabdichtung



Lichtkuppel Bitumenflachdach



Unterkonstruktion und Dämmung - SSH

Beurteilung:

Standard: einfach

Zustand: befriedigend – mangelhaft

Schauspielhaus:

- In der Gebäudebestandsanalyse wird angemerkt, dass die Auflagerpunkte des Dachtragwerks im Zuschauerraum zu ertüchtigen sind. Diese wurden gemäß Kommentierung des Berichts im Sommer 2025 kraftschlüssig geschlossen, was im Rahmen der Vor-Ort-Begehung bestätigt werden kann.
- Zusätzlich wird im Brandschutz-Teil (Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH) angemerkt, dass die Ausführung des Brandschutzanstriches am Dachtragwerk des Zuschauerraums mangelhaft ausgeführt worden ist und zahlreiche Beschädigungen vorhanden sind. Die Mängel am Brandschutzanstrich wurden gemäß Kommentierung des Berichts behoben und die Schichtstärken geprüft. Dies deckt sich mit den Erkenntnissen der Vor-Ort-Begehung. Es konnten keine Mängel festgestellt werden.

Technische Due Diligence

- Die vorhandenen Bitumenbahnabdichtungen stammen augenscheinlich aus unterschiedlichen Baujahren, weisen allerdings durchweg deutliche Alterserscheinungen auf und haben augenscheinlich ihre technisch anzurechnende Nutzungsdauer erreicht.
- In Teilbereichen sind starke Blasenbildungen unterhalb der Dachhaut sowie zahlreiche Ausbesserungsstellen (Flicken) vorhanden.
- Der Blitzschutz befindet sich teilweise in einem mangelhaften Zustand; Fangleitungen sind korrodiert und Aufstellbarken sind verrutscht bzw. umgekippt.
- Innerhalb der Regenrinnen konnte stehendes Wasser beobachtet werden, was auf Verstopfungen der Entwässerungsrinnen hindeutet.
- Auf den Dachflächen ist stellenweise Moosbewuchs erkennbar, die Bitumenbahnen zeigen ein poröses Erscheinungsbild.
- Aufgrund der leicht geneigten Dachflächen war stehendes Wasser nicht feststellbar.
- Hinweise auf akute Undichtigkeiten liegen nicht vor. In den Innenräumen der Verwaltungsbereiche konnten allerdings historische Wasserschäden an der Abhangdecke beobachtet werden.
- Spätestens mittelfristig ist die Erneuerung der Dachabdichtung einschließlich einer GEG-konformen Anpassung der Wärmedämmung erforderlich. In diesem Zuge sind die Blitzschutzanlage instand zu setzen und die Anschlusspunkte an aufgehende Bauteile fachgerecht herzustellen. Die Lichtkuppeln sollten im Zuge dessen ausgetauscht und mit einem Durchtrittschutz ausgestattet werden.
- Das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernissen wird als mittel eingestuft.
- Der derzeitige Dachzustand beeinträchtigt den laufenden Betrieb aktuell nicht. Für die bestehende Nutzung bestehen keine akuten Einschränkungen.
- Im Hinblick auf zukünftige Nutzungsstrategie (z.B. energetische Sanierung oder Installation technischer Aufbauten) ist jedoch eine Erneuerung der Dachabdichtung einschließlich Anpassung der Wärmedämmung erforderlich.
- Gemäß Wärmeschutzgutachten der ISRW Dr. Ing Klapdor GmbH weisen die verschiedenen Dachbereiche U-Werte von 0,25 bis 0,47 W/m²K auf. Bei einer Sanierung der Dachflächen ist gem. der aktuellen Anforderungen des GEGs ein U-Wert von 0,20 W/m²K einzuhalten.
- Gemäß Bauordnung NRW (Stand 01.01.2024) besteht die Pflicht zur Installation einer PV-Anlage auf dafür geeigneten Dachflächen bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut, wenn diese nach dem 01.01.2026 begonnen wird. Eine perspektivische Nachrüstung einer PV-Anlage wäre im Zuge der Dachsanierung technisch umsetzbar, setzt jedoch eine statische Prüfung der Tragkonstruktion voraus. Darüber hinaus wird empfohlen, vor der Konkretisierung der Umsetzung einen Energieberater sowie eine Fachplanung hinzuziehen. Mehrkosten sind hierbei nicht auszuschließen.

Villa Am Kurpark:

- Die Dachziegeleindeckung weist stellenweise Moosbewuchs (besonders in der Nähe des angrenzenden Baumes) und witterungsbedingte Verschmutzungen auf.
- In Teilbereichen ist eine deutliche Wölbung der Dachoberfläche erkennbar, die auf mögliche Verformungen innerhalb der hölzernen Dachkonstruktion hinweist.
- Hinweise auf akute Undichtigkeiten liegen derzeit nicht vor. Der Dachstuhl hat im Rahmen der Begehung einen trockenen Eindruck gemacht. Dennoch konnte eine beschädigte und nicht fachgerecht ausgeführte Unterspannbahn beobachtet werden. Um die Dichtigkeit der Dachabdichtung zu gewährleisten, wird eine Erneuerung der Unterspannbahn empfohlen.
- Zur Überprüfung der statischen Tragfähigkeit des Dachstuhls wird die Einholung eines Gutachtens durch einen Tragwerksplaner empfohlen.

Technische Due Diligence

- Mittelfristig ist eine Reinigung der Dachflächen sowie die Erneuerung einzelner Dachziegel sinnvoll.
- Das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernissen wird als mittel bis erhöht eingestuft, insbesondere aufgrund der festgestellten Verformungen der Dachkonstruktion.
- Für die aktuelle Nutzung bestehen keine unmittelbaren Einschränkungen, sofern keine zusätzlichen Lasten aufgebracht werden.
- Im Hinblick auf eine zukünftige Nutzungsstrategie – insbesondere bei einer energetischen Dachsanierung – ist eine Erhöhung der Wärmedämmung gemäß zu dem Zeitpunkt geltender GEG-vorgaben (beispielsweise Einbringung einer Zwischensparrendämmung) zu berücksichtigen. Die obenstehenden Hinweise zur Nachrüstpflicht einer PV-Anlage greifen hier, im Falle einer Dachsanierung, ebenfalls.

1.2.3 Fassade

Beschreibung:

Schauspielhaus:

- Der Außenbau des Schauspielhauses steht unter Denkmalschutz (siehe Kapitel 4.2).
- Die Fassadenflächen sind als verputzte Stahlbeton- und in den Bereichen der Anbauten als verputzte Mauerwerksfassade ohne Dämmung ausgeführt (Denkmal).
- Im Fassadenbild sind unterschiedliche Fensteranlagen integriert. Im Haupteingangsbereich sowie im Kulissenlager konnten überwiegend Holzrahmen-Fenster mit einer Einfachverglasung (Baujahr unbekannt) vorgefunden werden.
- In weiteren Bereichen – insbesondere an den seitlichen Gebäudeflügeln – wurden Holzrahmen-Fenster mit einer Zweifachverglasung (Baujahre 1982 bis 1986) verbaut.
- Die seitlichen Türanlagen entsprechen im Aufbau und Alter den Fensteranlagen.
- Der Haupteingang wird über drei Doppeltüranlagen mit Messingrahmen und Einfachverglasung akzentuiert.
- Die südlich gelegenen Fensteranlagen des Verwaltungsbereiches verfügen über einen kraftbetriebenen außenliegenden Sonnenschutz (Raffstores).

Villa Am Kurpark:

- Gemäß Angaben vor Ort steht die Fassade der Villa am Kurpark unter Denkmalschutz. Weitere Angaben zum Denkmalschutz sind in Kapitel 4.2 vorzufinden.
- Die Villa verfügt ebenfalls über eine verputzte Mauerwerksfassade ohne Wärmedämmung (Denkmal).
- Die Fenster sind überwiegend als Holzrahmen-Fenster mit Einfachverglasung (Baujahr unbekannt) ausgeführt.
- In einzelnen Räumen – z.B. Umkleidebereich des 1. OGs – wurde eine innenliegende Doppelfenster-Konstruktion nachgerüstet.



Fassadenansicht – Am Kurpark



Fassadenansicht – Schauspielhaus



Holzrahmen-Fenster (1-fach-Verglasung) – Am Kurpark



Holzrahmen-Fenster (2-fach-Verglasung) - Schauspielhaus



Haupteingang – Am Kurpark



Messingrahmen-Türanlagen – SSH

Beurteilung:

Standard: einfach
Zustand: befriedigend bis ausreichend

- Es wird empfohlen, die unter 1.2.1 beschriebenen Rissbildungen an der Putzfassade des Schauspielhauses kurzfristig zu verschließen, um das Eindringen von Feuchtigkeit sowie daraus resultierende Putzabplatzungen und Durchfeuchtung der Bauteile zu vermeiden.
- Zusätzlich konnten an den vom Boden aufgehenden Fassadenbereichen Feuchtigkeitsausblühungen mit Putzabplatzungen beobachtet werden. Es wird empfohlen, diese im Rahmen der beschriebenen Maßnahme ebenfalls auszubessern.
- Die Fensteranlagen sind grundsätzlich funktionsfähig, weisen jedoch alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen auf.
- An den Holzrahmen sind Abplatzungen und witterungsbedingte Beschädigungen erkennbar.
- Die Verglasungsdichtungen zeigen ein poröses Erscheinungsbild.
- Vereinzelt Fensteranlagen an den Seitenflügeln (Verwaltungsbereiche) sind zusätzlich mit außenliegenden Sonnenschutzanlagen ausgestattet. Diese waren zum Zeitpunkt der Vor-Ort-Begehung funktionstüchtig.
- Die Fensteranlagen haben ihre technisch anzurechnende Nutzungsdauer überschritten. Spätestens mittelfristig wird eine Erneuerung der Fenster empfohlen, auch im Hinblick auf eine energetische Optimierung. Dabei sind die zum Zeitpunkt der Sanierung geltenden Anforderungen des GEG zu berücksichtigen.
- Zum Zeitpunkt der Berichterstellung gilt ein Zielwert des Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) von kleiner gleich 1,9 W/m²K.

Technische Due Diligence

- Am Kurpark wird zur energetischen Optimierung die Nachrüstung innenliegender Zusatzfensteranlagen empfohlen, um den denkmalpflegerischen Charakter der Fassade zu erhalten.
- Im Hinblick auf die aktuelle bzw. eine zukünftige Nutzungsstrategie wird das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernissen derzeit als mittel eingestuft. Es bestehen keine funktionalen Einschränkungen; Undichtigkeiten oder Zuglufterscheinungen wurden nicht festgestellt. Die Sanierungsempfehlung erfolgt präventiv aufgrund der Überschreitung der technischen Nutzungsdauer sowie als Vorbereitung auf zukünftige energetische Anforderungen.
- Da das äußerliche Erscheinungsbild (Fassade) des Schauspielhauses unter Denkmalschutz steht, können erhöhte Kosten durch Auflagen, Bedingungen sowie behördliche Abstimmungen nicht ausgeschlossen werden.

1.2.4 Ausbau



Kassenhalle (Denkmalschutz) – Schauspielhaus



Treppenaufgang Foyer – Schauspielhaus



Zuschauersaal – Schauspielhaus



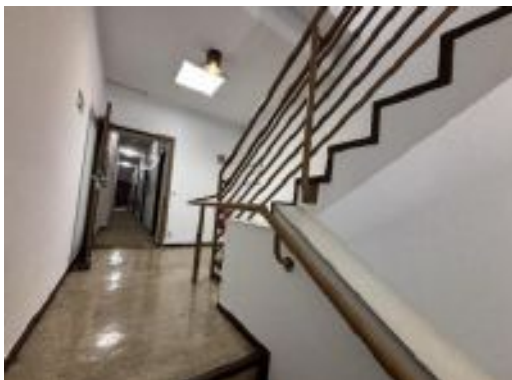
Exemplarische Teeküche – Am Kurpark



Maskenraum – Schauspielhaus



Heizungsraum – Schauspielhaus



Exemplarischer Flur – Schauspielhaus



WC-Bereich – Eingangsbereich SSH



Exemplarischer Bürofläche – SSH



WC-Bereich – Untergeschoss SSH

Beurteilung:

Standard: einfach
 Zustand: befriedigend

- Die Innenräume des Schauspielhauses und der Villa Am Kurpark befinden sich insgesamt in einem gebrauchten, jedoch funktionstüchtigen Zustand.
- Im Bereich des Foyers wurden an mehreren Wandflächen Risse im Putz festgestellt. Diese sind auszubessern, um Folgeschäden zu vermeiden.
- Im Untergeschoss konnten in den Flurbereichen partielle Feuchtigkeitsausblühungen an Wandoberflächen ohne Kontakt zum Erdreich beobachtet werden. Die Ursache ist nicht bekannt. Eine Sanierung der betroffenen Putzflächen wird empfohlen.
- Im Foyer wurden auf der Erdgeschosebene sowie im ersten Obergeschoss Beschädigungen des Estrichbodens unterhalb des Teppichbodenbelags festgestellt. Der Teppichboden ist zu entfernen und der Estrich zu erneuern. Nach der Erneuerung ist in Abstimmung mit dem künftigen Brandschutzkonzept festzulegen, welcher Bodenbelag im Foyer zulässig ist.

- Die WC-Bereiche im Untergeschoss verfügen über Fliesenbekleidungen, die ihre technisch anzurechnende Nutzungsdauer überschritten haben. Eine Erneuerung der Boden- und Wandfliesen wird empfohlen.
- In den Verwaltungsbereichen inkl. Fluren sowie den Künstlergarderoben sind PVC-Bodenbeläge mit deutlichen Abnutzungserscheinungen vorhanden. Aufgrund der überschrittenen Lebensdauer wird eine Erneuerung der Bodenbeläge spätestens mittelfristig empfohlen.
- In den Verwaltungsbereichen und angrenzenden Fluren wurden Feuchtigkeitsschäden an den Abhangdecken beobachtet. Augenscheinlich handelt es sich dabei um historische Feuchtigkeitsschäden. Der Austausch der betroffenen Deckenbereiche sollte nach Durchführung der Dachsanierung erfolgen, um erneute Durchfeuchtungen zu vermeiden.
- Der Theaterbetrieb ist aktuell durch den Zustand der Innenräume nicht eingeschränkt. Die vorhandenen Mängel haben keinen Einfluss auf die Gebrauchstauglichkeit der Räume. Kritisch zu bewerten ist ausschließlich der beschädigte Estrich im Foyer; dieser ist aus sicherheitstechnischen Gründen kurzfristig zu sanieren.
- Alle weiteren Maßnahmen stellen überwiegend lebenszyklusbedingte Erneuerung dar und können mittelfristig – außerhalb der Spielzeiten – umgesetzt werden.
- Das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernissen wird derzeit als gering bis mittel eingestuft.

Technische Due Diligence**1.3 Technische Gebäudeausrüstung****1.3.1 Sanitärtechnische Anlagen****Beschreibung:**

- Das Schauspielhaus Bad Godesberg wird über ein Mischsystem entwässert, bei dem Schmutz- und Regenwasser gemeinsam in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden.
- Sanitärobjekte (Waschtische, Toiletten, Urinale, Ausgussbecken, Duschen, Küchenspüle, Geschirrspüler, Waschmaschine) sind mit Kalt- und teilweise Warmwasser versorgt; Warmwasserbereitung erfolgt getrennt für Villa und Schauspielhaus.
- Zwei Hausanschlüsse für Kaltwasser: einer für die Villa (im Farblager), einer für das restliche Gebäude (unter der Treppe des südwestlichen Treppenhauses).
- Die Frischwasserversorgung und die Trennstation zur Löschwasseranlage sind funktionsfähig und werden regelmäßig geprüft.
- Die Warmwasserbereitung erfolgt über Warmwasserspeicher im Heizungsraum der Villa und im Heizungskeller des Schauspielhauses.
- Die Entwässerung der unter der Rückstauenebene liegenden Sanitärobjekte erfolgt über einen Pumpensumpf mit Hebeanlage.
- Die Dachentwässerung erfolgt über Zink-Regenrinnen und Fallrohre bis zur Grundleitung.



TWK Hauptabspernung DN150 – Villa/UG



Bad – Villa/DG

Beurteilung:

Standard: einfach
Zustand: befriedigend bis ausreichend

- Die Sanitäranlagen entsprechen hinsichtlich Ausstattung und technischer Ausführung einem einfachen Standard. Der Zustand ist altersbedingt, kleinere Mängel wie verrostete Rohrleitungen, ungedämmte Abschnitte und beschädigte Dämmungen wurden festgestellt. Die regelmäßige Wartung ist grundsätzlich dokumentiert, jedoch fehlen einzelne Nachweise zur Trinkwasserhygiene und zur Dichtheit der Grundleitungen. Die rechnerische Nutzungsdauer der Anlagen ist gemäß VDI 2067 erreicht bzw. überschritten. Insgesamt ist die Funktionsfähigkeit gegeben, der Zustand wird jedoch durch den Lebenszyklus und die dokumentierten Mängel eingeschränkt.

Technische Due Diligence**1.3.2 Feuerlöschanlagen****Beschreibung:**

- Das Gebäude verfügt über eine Sprühwasserlöschanlage und Wandhydranten vom Typ F nach DIN 14461.
- Besprinkelte Bereiche sind der Bühnenbereich und die Unterbühne; das Foyer (Bar) ist mit Leitungsinstallationen ausgestattet, die teilweise außer Betrieb genommen wurden.
- Die Wasserbevorratung erfolgt über einen unterirdischen Vorratstank im Anlieferbereich der Hinterbühne, mit automatischer Nachspeisung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz (Schwimmerventile, Spülventil zur Vermeidung von Stagnation).
- Die Sprühwasserlöschanlage wird manuell durch die Brandwache mittels Schlüsselschalter ausgelöst; eine Aufschaltung auf die Brandmeldeanlage ist nicht vorhanden.
- Die Sprinklerpumpe (elektrisch, 4.232 l/min) und die Leitungen sind aus verzinktem Stahl; die Wandhydranten werden über eine Trennstation versorgt (Volumenstrom 18 m³/h, Druck 4,6 bar). Die elektr. Versorgung der Pumpe erfolgt als Sprinklerschaltung aus der NSHV SV im Funktionserhalt E90.
- Die Nachspeisung erfolgt über eine 2013 nachgerüstete Trennstation. Die Anlage ist im Funktionserhalt E90 aus der NSHV U2 angeschlossen
- Insgesamt sind 13 Wandhydranten im Gebäude installiert, mit unterschiedlichen Fließdrücken je nach Lage.
- Die Prüfung der Sprühwasserlöschanlage durch den TÜV Rheinland am 14.05.2024 ergab wesentliche Mängel, insbesondere einen zu niedrigen Pumpendruck

Co² - Feuerlöscher – Trafostation / EG

Wandhydrant Typ F - / EG



Absperrung Pumpendruckleitung / UG



Trinkwasser-Trennstation – Villa / UG



Sprühwasser-Löschanlage Bühne / EG



Wandhydrant Typ F – Bühne / EG

Beurteilung:

Standard: einfach
Zustand: mangelhaft

- Das Schauspielhaus verfügt über eine Sprühwasserlöschanlage (Bühnenbereich, Unterbühne) sowie Wandhydranten nach DIN 14461. Die Wasserbevorratung erfolgt über einen unterirdischen Vorratstank mit automatischer Nachspeisung. Die Anlagen werden regelmäßig geprüft, die Wartung ist dokumentiert.
- Die Feuerlöschanlagen entsprechen hinsichtlich Ausstattung und technischer Ausführung einem einfachen Standard. Die Hauptkomponenten sind grundsätzlich funktionsfähig, jedoch wurden im letzten Prüfbericht wesentliche Mängel festgestellt (z. B. unzureichender Pumpendruck, fehlende Verfahrensanweisung zur Umstellung auf Stadtwasser). Die Anlagen haben ihre rechnerische Nutzungsdauer erreicht, eine Erneuerung ist mittelfristig zu erwarten. Einzelne Komponenten (z. B. Sprinklerpumpe) entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen.
- Die regelmäßige Wartung und Prüfung sind nachgewiesen, jedoch bestehen offene Mängel, die kurzfristig zu beheben sind, um die Betriebssicherheit sicherzustellen.

1.3.3 Heizungstechnische Anlagen

Beschreibung:

- Die Beheizung erfolgt über das Medium Erdgas; Grundversorger ist SWB Energie und Wasser. Die Versorgung der beiden Häuser erfolgt über einen Gasanschluss.
- Zwei Versorgungsbereiche: Villa (Büroräume, Heizraum im Kellergeschoss) und Schauspielhaus (eigener Heizungskeller).
- Im Schauspielhaus sind zwei raumluftabhängige Gas-Brennwertkessel der Fa. Buderus Typ HS3305 (Baujahr 1983, je ca. 348 kW) installiert; Systemvorlauftemperatur +80°C.
- Die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkreisverteiler mit mehreren Heizkreisen für Bühne, Garderobe, Warmwasserbereitung, Lüftung, Verwaltung und Foyer.
- Heizflächen sind überwiegend Röhrenradiatoren/Heizkörper, Lufterhitzer und Heizregister in Lüftungsanlagen; Wärmerückgewinnung über Kreislaufverbundsystem.
- Im Bereich Villa gibt es einen separaten Heizungsverteiler für Warmwasser und statische Wärmeversorgung.



Heizkessel – Heizzentrale/UG



Pumpengruppe – Heizzentrale/UG



Gas-Versorgung – HAR/UG



Plattenheizkörper – Villa/EG

Beurteilung:

Standard: einfach
Zustand: ausreichend

- Die Wärmeversorgungsanlage des Schauspielhauses entspricht insgesamt einem einfachen Standard. Die zentrale Wärmeversorgung ist funktionstüchtig, jedoch altersbedingt mit erhöhtem Instandhaltungsbedarf verbunden. Die Regelung erfolgt dezentral, eine zentrale Gebäudeleittechnik ist nicht vorhanden. Die regelmäßige Wartung ist dokumentiert, die normgerechte Ausführung ist in Teilbereichen nicht mehr vollständig gegeben.
- Die installierten Gas-Brennwertkessel (Baujahr 1983) haben die zulässige Nutzungsdauer gemäß GEG deutlich überschritten und unterliegen der gesetzlichen Austauschpflicht. Die Hauptkomponenten sind weiterhin betriebsfähig, weisen jedoch einen erhöhten Verschleiß auf. Bei einer Erneuerung ist ein Mindestanteil regenerativer Energien zu berücksichtigen.
- Im Bereich der Wärmeverteilung wurden offene Dämmstellen, poröse Oberflächen und rostende Rohrleitungen festgestellt, was zu Energieverlusten führt. Die Heizflächen und die Verteilung sind grundsätzlich funktionsfähig, jedoch altersbedingt und mit energetischen Schwächen behaftet.

1.3.4 Raumluftechnische Anlagen

Beschreibung:

- Das Lüftungskonzept basiert auf mehreren dezentralen Lüftungsanlagen, die verschiedene Gebäudebereiche mit Frischluft versorgen (z. B. Zuschauerraum, Foyer, Regieräume, Garderoben).
- Haupt-Lüftungszentrale befindet sich unter der Dachhaut im Dachgeschoss; weitere Anlagen für Foyer, Tonregieraum, Lichtregieraum und Garderobe/WC.
- Die Lüftungsanlagen sind jeweils mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, um den Energiebedarf zu senken (Kreislaufverbundsystem oder Kreuzstromwärmeübertrager).
- Zuluft wird im Theatersaal temperiert und unter den Zuschauersitzen eingebracht; Abluft wird über einen großen Kanal an der Saaldecke abgesaugt.
- Im Foyer erfolgt die Frischluftzufuhr über Quellsüftung, Abluft wird über Verdrängungsüftung abgeführt und teilweise als Umluft zur Vortemperierung genutzt.
- Lüftungsgeräte verfügen über Heizregister, Luftkühler und Befeuchter; Filter sind in verschiedenen Klassen verbaut (M5, F5, G3, F7).
- Einzelne Räume werden zusätzlich durch Fensterlüfter oder spezielle Abluftsysteme (z. B. Schlosserei) belüftet.



Lüftung Foyer –Zwischendecke/EG



Lüftung Veranstaltung – Zentrale/DG



Lüftung Veranstaltung – Dach/Dg



FU – Dach/DG



Lüftung Komaktgerät Umkl./UG



Luftverteilung – Umkl./UG

Beurteilung:

Standard: einfach
Zustand: befriedigend bis ausreichend

- Die lufttechnischen Anlagen des Schauspielhauses entsprechen einem einfachen Standard. Die Anlagen sind grundsätzlich funktionsfähig, die regelmäßige Wartung ist dokumentiert. Die wiederkehrenden Sachverständigen Prüfungen erfolgen (letzter Stand: 13.05.2024, TÜV-Rheinland) und bestätigen die Funktionsfähigkeit der Anlagen. Die Ausführung entspricht in Teilbereichen nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik.
- Die Hauptanlagen haben ihre rechnerische Lebensdauer gemäß VDI 2067 überschritten. Altersbedingte Korrosionserscheinungen an den Anlagen wurden festgestellt. Prüfberichte zeigen, dass keine gravierenden sicherheitsrelevanten Mängel bestehen, jedoch liegen signifikante Abweichungen bei den Volumenströmen vor. Einzelne Komponenten (z. B. Anlage Umkleide/Garderobe) sind hiervon ausgenommen und wurden bereits erneuert.
- Im Bereich der Luftverteilung bestehen energetische Schwächen, insbesondere durch veraltete oder beschädigte Dämmungen und Undichtigkeiten an Lüftungskanälen. Die Filter- und Befeuchtertechnik entspricht nicht mehr durchgehend aktuellen Anforderungen. Die Zugänglichkeit der Haupt-Lüftungsmaschine im Dachbereich ist baulich eingeschränkt.

Technische Due Diligence**1.3.5 Kältetechnische Anlagen****Beschreibung:**

- Die Kühlung des Schauspielhauses erfolgt über zwei wassergekühlte Kältemaschinen (Kaltwassersatz, Fabr. ODS/YORK, Typ WR60, Baujahr ca. 1988), jeweils mit einer Kälteleistung von ca. 65 kW.
- Ein Kaltwassersatz ist mit einem Rückkühler auf dem Dach verbunden, der andere ist primärseitig über das Stadtwasser angeschlossen.
- Die Kältemittel wurden gemäß EU-Verordnung von R22 auf Ersatzkältemittel (R407C / R417) umgerüstet.
- Die Kältemaschinen versorgen die Kälteregister der Lüftungsanlagen für Foyer und Saal; die Verteilung erfolgt über zwei gekennzeichnete Kaltwasserstränge mit Umwälzpumpen und Absperreinrichtungen.
- Einzelne Räume (z. B. Serverraum, Lichtregie, Tonregie) werden über dezentrale Direktverdampfungs-Splittergeräte gekühlt.
- Die Kältemaschinen und Splittergeräte sind nicht in eine zentrale Gebäudeleittechnik eingebunden; Steuerung und Überwachung erfolgen direkt vor Ort.
- Partielle Rohrdämmung der Rückkühlleitungen vorhanden.



Rückkühler – Dachfläche/Dach



Splittergerät – Regie/OG

Beurteilung:

Standard: einfach
Zustand: ausreichend

- Die Hauptkomponenten der Kälteanlage haben ihre rechnerische Lebensdauer gemäß VDI 2067 deutlich überschritten. Die Anlagen sind grundsätzlich funktionsfähig, weisen jedoch altersbedingte Verschleißerscheinungen auf. Die Kältemittel wurden gemäß EU-Verordnung umgerüstet, dennoch entspricht die Energieeffizienz nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik.
- Fehlende bzw. unzureichende Dämmung der Rückkühlleitungen führt zu vermeidbaren Energieverlusten. Im Außenbereich sind diese gemäß den geltenden technischen Regeln (z. B. VDI 2055) vollständig und mit ausreichender Dämmstärke zu isolieren.
- Die dezentrale Steuerung und der fehlende Automationsgrad schränken die Betriebsoptimierung und Überwachung der Kälteanlage ein. Eine Modernisierung der Kältemaschinen sowie die Integration in eine zentrale Gebäudeautomation sind aus technischer und wirtschaftlicher Sicht zu empfehlen.

Technische Due Diligence

1.3.6 Starkstromanlagen

Beschreibung:

- Die Versorgung des Theaters erfolgt über eine kompakte Trafostation mit einer Nennleistung von 400 kVA. Diese Station wurde im Jahr 2017 durch die BonnNetz GmbH errichtet und befindet sich in deren Eigentum. Für die Aufstellung auf dem Grundstück wurde eine Grunddienstbarkeit mit der Stadt Bonn vereinbart. Die Trafostation speist die Niederspannungshauptverteilung (NSHV) des Theaters.
- Die historische Villa auf dem Gelände wird über einen separaten Hausanschluss versorgt und ist elektrisch vollständig vom Theater getrennt.
- Die NSHV des Theaters wurde im Jahr 2020 erneuert und an die Trafostation angeschlossen. Die Anlage ist auf einen Nennstrom von 640 A ausgelegt und entspricht den Anforderungen der DIN VDE 0100-718 für elektrische Anlagen in öffentlichen Einrichtungen und Versammlungsstätten.
- Die Unterverteilungen im Schauspielhaus wurden teilweise erneuert. Die verbleibenden Verteilungen stammen aus der ursprünglichen Bauzeit des Gebäudes.
- Die Unterverteilungen in der Villa wurden teilweise erneuert. Die Hälfte der Verteilungen wurden bereits erneuert und entsprechen dem aktuellen Stand der Technik.
- Die Sicherheitsbeleuchtung im Theater stammt aus dem Jahr 1998. Die Fluchtwege Piktogramme sind zu 80% in LED-Technik ausgeführt. 20% der Leuchten sind in konventioneller Technik (Leuchtmittel) ausgeführt.
- Die Villa nutzt Einzelbatterieleuchten zur Sicherheitsbeleuchtung.
- Die Elektroinstallation und das Schalterprogramm in den Büroräumen stammen aus dem Jahr 1998. Die allgemeine Beleuchtung erfolgt über konventionelle T5-Leuchtstoffröhren.
- Die Kabeltrassen im Gebäude sind vollständig belegt und weisen keine Reserven auf.
- Das Objekt verfügt über eine außenliegende Blitzschutzanlage der Kategorie III.



Trafostation – Einfahrt/Außen



NSHV – NSHV-RAum/KG



Unterverteilung UV1– Foyer/EG



Unterverteilung – Schreiner/EG



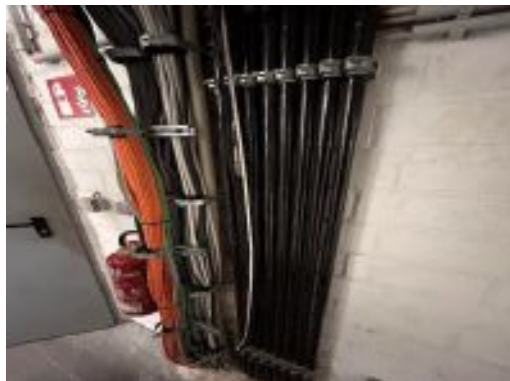
SiBel-Zentrale – Foyer/EG



Batterien – Foyer/EG



Trasse –Zwischenraum/DG



Kabeltrasse – Zwischenraum/DG



Unterverteiler SiBel – Unterbühne/KG



Beleuchtung –Flur Verwaltung/1.OG



Blitzschutz – Dach/1.OG



Unterverteilung – Villa/KG

Beurteilung:

Standard:

einfach

Zustand:

gut

- Auf Basis der erneuerten NSHV und des neuen Netzanschlusses befindet sich die Anlage in einem guten Zustand und entspricht dem aktuellen Stand der Technik. Die abgehende Infrastruktur ist zwar veraltet, präsentiert sich jedoch gepflegt. Das Leitungsnetz sollte mittelfristig erneuert werden. Die Ausstattung ist eher funktional ausgeführt und bietet keine höherwertigen Qualitäten.
- Einige Verteilungen sind über ein älteres Verteilersystem angeschlossen, das nicht dem aktuellen Stand der Technik entspricht. Nach DIN VDE 0100-520 und den Empfehlungen des AMEV sollten solche Systeme aus Gründen der Betriebssicherheit und Wartbarkeit ersetzt werden.
- Die Sicherheitsbeleuchtung erfüllt nicht die Anforderungen der aktuellen Norm DIN VDE 0108-100:2024-10. Diese Norm fordert unter anderem eine dokumentierte Erstprüfung, regelmäßige Wartung und eine definierte Betriebsdauer der Sicherheitsbeleuchtung je nach Gebäudetyp. Eine Erneuerung der Anlage ist erforderlich.
- Die Fluchtwegkennzeichnung ist uneinheitlich. Es werden alte und neue Piktogramme gemischt verwendet. Die Norm DIN EN ISO 7010 sowie die Arbeitsstättenrichtlinie ASR A1.3 verlangen eine einheitliche Kennzeichnung von Rettungswegen mit registrierten Sicherheitszeichen.
- Eine Umstellung auf LED-Technik wird empfohlen. Die Normen DIN EN 13032-4 und DIN VDE 0100-559 definieren die Anforderungen an LED-Leuchten und deren Installation.
- Nach VDE-AR-N 4221 und DIN VDE 0100-520 sollten Kabeltrassen so geplant werden, dass eine Erweiterung möglich ist und thermische Belastungen vermieden werden.
- Die Blitzschutzanlage weist Mängel auf. Die Norm DIN EN IEC 62305-3:2025-10 fordert für Bestandsgebäude eine regelmäßige Prüfung und gegebenenfalls Ertüchtigung der Blitzschutzsysteme. Der Prüfbericht von 2023 zum Erdungswiderstand zeigt keine maßgeblichen Abweichungen.

1.3.7 Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen

Beschreibung:

- Die vorhandene Telefonanlage wird über ein modernes TCP/IP-Netz versorgt, wobei die hausinterne Verkabelung auf Basis von KAT-Kabeln erfolgt. Weiter entfernte Verteilerpunkte sind über Glasfaserleitungen angebunden. Die Endgeräte stammen aus dem Errichtungsjahr des Gebäudes.
- Die Brandmeldeanlage ist gemäß DIN 14675 als Vollschutz ausgeführt. Die Anlage ist mit einer Notstromversorgung ausgestattet. Die Positionierung der zentralen Komponenten sowie der Feuerwehpperipherie ist Pförtnerbüro untergebracht.
- Eine Sprachalarmierungsanlage ist nicht vorhanden. Die Alarmierung erfolgt derzeit ausschließlich über eine Lautsprechanlage ohne Anforderungen.



IT-Schrank – IT-Raum/KG



USV – IT-Raum/KG



BMZ – Pförtner/EG



BMZ – Pförtner/EG



Lautsprecher – Foyer/EG



Rauchmelder – Flur/EG

Technische Due Diligence

Beurteilung:	Standard:	einfach
	Zustand:	gut
- Die IT-Infrastruktur befindet sich insgesamt in einem guten Zustand. Sie wurde kürzlich instandgesetzt und entspricht den aktuellen Anforderungen an Informationssicherheit und strukturierte Verkabelung. Die Ausführung der IT-Verkabelung entspricht den Normen DIN EN 50174-2 und den VDE-Richtlinien. Im weiteren Verlauf der Kabelinfrastruktur sind ältere Installationsbereiche erkennbar, die jedoch keinen unmittelbaren Einfluss auf die Funktionalität haben. Eine schrittweise Modernisierung dieser Bereiche wäre langfristig empfehlenswert.
 - Die Telefonendgeräte entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik. Eine Modernisierung der Endgeräte sowie eine strukturierte Dokumentation der Installation sind dringend zu empfehlen.
 - Im Rahmen der Begehung wurde jedoch festgestellt, dass im Foyer keine Rauchmelder in den Zwischendecken installiert wurden. Dies stellt eine Lücke im vorgesehenen Schutzzumfang (Vollschutz) dar und sollte im Zuge einer Nachrüstung behoben werden.
 - Im Objekt gibt es keine SAA-Anlage, diese sollte auf Basis eines Brandschutzkonzeptes nachgerüstet werden, um eine sichere Evakuierung zu ermöglichen.

1.3.8 Förderanlagen**Beschreibung:**

- Das Objekt verfügt über keinen Aufzug.

Beurteilung:	Standard:	nicht vorhanden
	Zustand:	nicht vorhanden
- Die fehlende Ausstattung kann insbesondere im Hinblick auf die Barrierefreiheit und den Nutzerkomfort als kritisch bewertet werden. Für mobilitätseingeschränkte Personen stellt dies eine erhebliche Einschränkung dar, und auch für die allgemeine Nutzbarkeit des Gebäudes – etwa bei mehrgeschossigen Bauwerken – kann dies negative Auswirkungen haben.
 - Je nach Gebäudetyp, Nutzung und Baujahr könnten zudem baurechtliche Anforderungen bestehen, die eine entsprechende Ausstattung mit Personenförderanlagen vorschreiben. Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, die Möglichkeit einer Nachrüstung zu prüfen. Dabei sollten sowohl die technischen Rahmenbedingungen als auch die wirtschaftliche Umsetzbarkeit berücksichtigt werden. Eine Nachrüstung könnte nicht nur zur Einhaltung gesetzlicher Vorgaben beitragen, sondern auch die Attraktivität und Marktängigkeit des Objekts deutlich erhöhen.

1.3.9 Nutzungsspezifische Anlagen**Beschreibung:**

- Die Anlagen wurden im Rahmen der Begehung nicht bewertet, da diese nicht im Beauftragungsumfang enthalten sind.

Technische Due Diligence**1.3.10 Gebäudeautomation****Beschreibung:**

- Die Gebäudeautomation erfolgt über dezentrale Bedieneinheiten und Sensoren für Heizung, Lüftung und Kälte.
- Die Lüftungsanlage ist mit Sensoren für Filter, Drehzahl und Temperatur ausgestattet; Bedieneinheiten befinden sich direkt an den Anlagen.
- Eine zentrale Gebäudeleittechnik (GLT) zur übergeordneten Steuerung und Optimierung ist nicht vorhanden.
- Heizungsanlagen (Villa und Schauspielhaus) sowie Kältemaschinen verfügen über Steuerungen, die nur lokal bedient werden können; Splitgeräte sind nicht integriert.
- Anpassungen und Überwachungen erfolgen ausschließlich manuell vor Ort. Die technische Abteilung hat keinen Zugriff auf Leistungsdaten oder Automatikfunktionen.



BSK-Steuerung – Lüftungszentrale/DG



Feldgeräte – Lüftungszentrale /DG

Beurteilung:

Standard: einfach
Zustand: befriedigend

- Nach VDI 3814 „Gebäudeautomation“ und DIN EN ISO 52120-1 ist für Nichtwohngebäude eine zentrale Gebäudeautomation mit GLT marktüblich, um Energieeffizienz und Betriebsoptimierung sicherzustellen. Der aktuelle Ausstattungsstandard ist einfach, da nur dezentrale Steuerungen vorhanden sind.
- Die vorhandenen MSR-Komponenten (Pumpen, Ventile, Sensoren) sind funktionsfähig und entsprechen den sicherheitstechnischen Anforderungen nach VDE 0100 und DIN EN 60730. Eine zentrale Integration fehlt jedoch, wodurch die Funktionalität eingeschränkt ist. Der Erhaltungszustand ist befriedigend.
- Nach GEG §71a besteht für Nichtwohngebäude mit Heizungs- und/oder Kälteanlagen mit einer Nennleistung größer 290 kW die Verpflichtung, bis 31. Dezember 2024 ein System für Gebäudeautomation und -steuerung nachzurüsten.

Technische Due Diligence

2 Brandschutz

Die Leistung von Drees & Sommer zur Brandschutz Basiseinschätzung wird auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Dokumente sowie anhand der stichprobenhaften Begehung vor Ort erbracht. Es erfolgt eine Beurteilung der vorhandenen brandschutztechnischen Unterlagen sowie eine Gegenüberstellung der Dokumentationslage zu den Ergebnissen der stichprobenhaften Überprüfung des Brandschutzes im Rahmen der Begehung.

Die Prüfung einer möglichen, behördlich geforderten Anpassungspflicht des Objektes über den Bestandsschutz hinaus sowie sich daraus ergebende Kosten sind nicht Bestandteil dieses Technischen Due Diligence Berichts. Zudem erfolgt kein Abgleich zur heutigen, gültigen Rechtsprechung.

Die Einhaltung von gesetzlich vorgeschriebenen Wiederholungsprüfungen für die brandschutztechnischen Einrichtungen wurde anhand der vorliegenden Unterlagen überprüft und in Kapitel 3 behandelt. Sofern die Dokumente Hinweise auf nicht beseitigte Mängel enthielten, wurde in den Capex ein Hinweis platziert (vgl. Kapitel 3 Technische Prüfprotokolle/ wiederkehrende Prüfungen).

Beschreibung:

Brandschutzkonzept, Nachweise, Genehmigung

Ein vollumfängliches und genehmigtes Brandschutzkonzept liegt für die Liegenschaft nicht vor. Der Brandschutz wird durch die Auflagen und Bedingungen der vorliegenden Baugenehmigungen und den vorliegenden Bestandsanalysen definiert. Folgende brandschutztechnischen Dokumente lagen zum Zeitpunkt der Berichterstellung vor:

- Gebäudebestandsanalyse Schauspielhaus (Brandschutz) der Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH (Bestandteil des M.O.O.CON-Berichts)
- Stellungnahme Erfassung Brandschutzmängel im Bestand der Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH vom 09.11.2023
- Brandschutztechnische Bestandserfassung der Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH vom 28.08.2024

Baulicher Brandschutz

Villa Am Kurpark:

- Die Villa am Kurpark ist über einen notwendigen Flur mit dem Schauspielhaus verbunden, bildet jedoch aufgrund der vorhandenen F90-Trennwände einen eigenen Brandabschnitt.
- Der Übergang zwischen Villa und Schauspielhaus ist brandschutztechnisch über eine T30-Brandschutztüre abgeschottet.
- Die Entfluchtung innerhalb der Villa erfolgt über ein innenliegendes Treppenhaus.
- Das Treppenhaus ist mit einer Rauch-Wärmeabzugsanlage (RWA) ausgestattet, die im Brandfall eine Rauchableitung sicherstellt.
- Aufgrund der geringen Größe der Nutzungseinheit sowie der kurzen Rettungsweglängen ist ein zweiter Rettungsweg gemäß bauordnungsrechtlichen Anforderungen entbehrlich.
- Die Anforderungen an die Feuerwiderstandsdauer tragender und raumabschließender Bauteile (Wände, Decken, Türen) entsprechen dem Schutzziel eines Gebäudes dieser Nutzungskategorie und Baualters.

Technische Due Diligence

Schauspielhaus:

- Das Schauspielhaus gliedert sich in mehrere funktionalen Bereiche mit unterschiedlichen Nutzungsanforderungen. Hierzu zählen:
 - Die Aufenthaltsräume und Werkstätten im Untergeschoss
 - Das Bühnenhaus mit Haupt-, Hinter- und Seitenbühne einschließlich der beiden Bühnentürme, das sich vom UG bis in das 3. OG erstreckt
 - Das Kulissenlager mit angeschlossener Schreinerei und Schlosserei
 - Die Verwaltungs- und Bürobereiche der Obergeschosse
 - Der Zuschauerraum
 - Die Foyerflächen bestehend aus Eingangsbereich und oberem Foyer
 - Die Seitenfoyers
- Die genannten Funktionsbereiche sind brandschutztechnisch voneinander abzutrennen und bilden jeweils eigenständige Brandabschnitte.
- Wandöffnungen zwischen diesen Bereichen sind gemäß brandschutztechnischen Anforderungen mit feuerbeständigen Abschlüssen (mind. T30) auszuführen.
- Decken zwischen den Geschossen sind als feuerbeständige Trennbauteile (F90-A) auszubilden, um eine Brandübertragung in vertikaler Richtung zu verhindern.
- Grundsätzlich erfolgt die Entfluchtung über notwendige Flure und Treppenträume, die ins Freie führen.

Technischer Brandschutz

- Beschreibung Rettungsweg, Sicherheitstür und Brandschutzabschnitte
- Beschreibung technische Sicherheitseinrichtungen Sprinkler, RWAs usw.
- Brandmeldeanlage zur automatischen Erkennung und Meldung von Bränden.
- Sicherheitsbeleuchtung zur Kennzeichnung und Ausleuchtung von Flucht- und Rettungswegen.
- Brandschutzklappen in Lüftungs- und Klimakanälen zur Abschottung zwischen Brandabschnitten.
- Wand- und Deckendurchführungen für Leitungen und Kanäle, ausgeführt nach den jeweils geltenden technischen Regeln (MLAR/M-LüAR) und DIBt-Zulassungen.
- Sprühwasserlöschanlage (Sprinkler) im Bühnenbereich und in der Unterbühne.
- Wandhydranten nach DIN 14461 zur manuellen Brandbekämpfung.
- Trinkwassertrennstation zur sicheren Trennung von Trink- und Löschwassernetz, um Rückfließen und Verunreinigung des Trinkwassers zu verhindern (gemäß DIN EN 1717 und Trinkwasserverordnung).
- Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) in ausgewählten Bereichen zur Entrauchung im Brandfall.

Beurteilung:

- Die maßgeblichen brandschutztechnischen Anforderungen leiten sich vorrangig aus den bestehenden Baugenehmigungen ab. Ergänzend fließen die Ergebnisse aus den durchgeführten Gebäudeanalysen, vorhandenen Stellungnahmen und den bislang nicht genehmigten Brandschutzkonzepten in die Bewertung ein.
- Im Rahmen der Begehung wurden brandschutzrelevante Mängel festgestellt, die im Wesentlichen der umfangreichen Auflistung der Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH (Bestandteil des M.O.O.CON-Berichts) entsprechen.
- Für die Liegenschaft liegt kein aktuelles und genehmigtes Brandschutzkonzept vor.
- Trennwände und Wandanschlüsse weisen Risse und unzulässige Durchdringungen auf. Viele Leitungsdurchführungen wurden nachträglich unsachgemäß verschlossen oder provisorisch verfüllt. Zulässige Abschottungen fehlen.
- Mehrere Türanlagen alter Bauart mit Drahtglas, auch in notwendigen Fluren, erfüllen die heutigen Anforderungen an Feuer- und Rauchschutz nicht.

Technische Due Diligence

- Zwischen Hinterbühne und Kulissenlager ist eine großformatige Türanlage ohne Zulassung oder Kennzeichnung vorhanden. Der Feuerwiderstand ist nicht nachgewiesen.
- Die Abtrennung zwischen Bühne, Foyer, Zuschauerraum und Nebenräumen ist nicht durchgehend feuerbeständig ausgeführt.
- Die Trennung zwischen Zuschauerraum und Regie entspricht nicht den genehmigten Auflagen. Eine feuerbeständige Festverglasung fehlt.
- Insgesamt ist die Wirksamkeit der Abschottungen und Türsysteme deutlich eingeschränkt, wodurch sich die Brand- und Rauchweiterleitung im Gebäude erheblich begünstigt.
- Im Untergeschoss sind unzulässige Aufenthaltsräume (Werkstätten) angeordnet.
- Rettungswege über Lichtschächte (Lüftungszentrale sowie Gittersteg über Zuschauerraum) entsprechen nicht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen.
- In mehreren Bereichen – insbesondere in der Verwaltung – fehlen klar definierte notwendige Flure und die Fluchtweglänge überschreitet teilweise die zulässigen Werte.
- Das Foyer dient als Hauptrettungsweg, ist jedoch nicht brandlastfrei.
- Treppenträume verfügen teilweise über keine oder unzureichende Rauchabzugsöffnungen.
- Die Rettungswegführung ist insgesamt unübersichtlich und nicht durchgehend gesichert.
- Das im Rahmen des Bauantrags Nr. 455225 erstellte Brandschutzkonzept für die Kammerspiele (Bauantrag am 12.01.2021 zurückgenommen) bezog sich im ersten Entwurf weitgehend auf Bestandsschutz, ohne die vorhandenen Abweichungen vom geltenden Baurecht hinreichend zu analysieren oder nachhaltige Lösungsvorschläge aufzuzeigen. Erst auf Nachforderung der Behörde wurden ergänzende Maßnahmen und Kompensationsansätze nachgereicht. In der abschließenden gutachterlichen Stellungnahme vom 15.08.2014 führt Dipl.-Ing. Axel Holzapfel aus, dass aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken bestehen, sofern sämtliche im Gutachten aufgeführten Mängel vollständig behoben oder durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Da im Rahmen der Begehung eine Umsetzung oder Beseitigung der im Gutachten benannten Mängelpunkte nicht festgestellt werden konnte, bestehen aus brandschutztechnischer Sicht weiterhin erhebliche Bedenken. Eine erneute Überprüfung und Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes unter Berücksichtigung der aktuellen baulichen Situation sowie der geltenden rechtlichen Anforderungen wird dringend empfohlen.
- Kurzfristig wird die Erstellung einer brandschutztechnischen Bewertung und Konzeption durch einen Brandschutzsachverständigen empfohlen, das sowohl bauliche, technische als auch organisatorische Maßnahmen integriert. Die hieraus resultierenden Maßnahmen sind fachgerecht umzusetzen.

Technische Due Diligence

3 Technische Prüfprotokolle/Wiederkehrende Prüfungen

3.1 Technische Prüfprotokolle

Beschreibung:

Sicherheitstechnische Anlagen unterliegen wiederkehrenden Prüfungen. Es werden nur die aktuellen Protokolle dargestellt und davon ausgegangen, dass Mängel aus der vorangegangenen Prüfung beseitigt oder erneut aufgeführt wurden:

Eine tabellarische Auflistung der erforderlichen/ vorliegenden Prüfprotokolle befindet sich in der **Anlage 1**.

Beurteilung:

- HKLS: Im Rahmen der TDD-Bewertung lagen Prüfberichte für die Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs-, Kälte- und Feuerlöschanlagen vor.
- Die Prüfberichte der RLT-Anlagen (TÜV Rheinland, 13.05.2024) weisen keine gravierenden sicherheitsrelevanten Mängel auf, enthalten jedoch Hinweise auf altersbedingte Korrosionserscheinungen sowie auf notwendige Gefährdungsbeurteilungen im Zusammenhang mit asbesthaltigen Klappen.
- Für die Sprühwasserlöschanlage (Prüfbericht vom 14.05.2024) wurde ein wesentlicher Mangel festgestellt: Die Sprinklerpumpe erreicht nicht mehr die erforderliche Leistung, zudem fehlt eine Verfahrensanweisung zur Umstellung auf Stadtwasser. Die Prüfberichte der Wandhydranten und der Sicherheitsbeleuchtung enthalten jeweils einfache Mängel, die im Rahmen der laufenden Instandhaltung zu beseitigen sind.
- Für die Sprinkleranlage ist die Altanlagenprüfung gemäß den Vorgaben der Prüfverordnung NRW und der einschlägigen technischen Regelwerke erforderlich, lag zum Bewertungszeitpunkt jedoch nicht vor.
- Für die Trinkwassertrennstation und die Dichtheit der Grundleitungen lagen zum Zeitpunkt der Bewertung keine aktuellen Nachweise vor. Es wird empfohlen, die fehlenden Prüfungen und Nachweise kurzfristig nachzuholen, um die Betriebssicherheit und die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen.
- ELT: Im Rahmen der TDD-Bewertung lagen Prüfberichte für die Brandmeldeanlage (BMA), die Sicherheitsbeleuchtung (SiBe) und die elektrischen Anlagen (MSHV, NSHV, Trafos). Der Bericht der BMA ist vom 16.02.2023 und weist 10 einfache Mängel und zwei Hinweise auf. Der Prüfbericht der SiBe ist ebenfalls am 16.02.2023 ausgestellt worden. Dieser weist 2 einfache Mängel und 5 Hinweise aus. Der Prüfbericht der elektrischen Anlage vom 28.09.2022 führt 4 einfache Mängel und einen Hinweis auf.

3.2 Wartung

Beschreibung:

- HKLS: Für die Heizungs-, Lüftungs-, Kälte- und Sanitäreanlagen des Schauspielhauses Bonn bestehen Wartungsverträge, und die regelmäßige Wartung wird durch entsprechende Protokolle dokumentiert. Einzelne Wartungsnachweise, lagen zum Bewertungszeitpunkt jedoch nicht vollständig vor.
- ELT: Zu den Anlagen der Gewerke Elektro- und Nachrichtentechnik liegen Prüfberichte und Wartungsprotokolle vor. Die entsprechenden Prüfvermerke waren vor Ort an den Anlagen angebracht und gut einsehbar.

Beurteilung:

- HKLS: Die Heizungs-, Lüftungs-, Kälte- und Sanitäreanlagen erscheinen insgesamt gepflegt und werden regelmäßig gewartet. Einzelne Wartungsnachweise lagen zum Bewertungszeitpunkt jedoch nicht vollständig vor. Etwaige Mängel aus den Wartungs- und Prüfprotokollen sind im Rahmen der laufenden Instandhaltung zu beheben.
- ELT: Die elektrischen Anlagen erscheinen gepflegt und gewartet. Die regelmäßige Wartung und Dokumentation sind nachvollziehbar. Mängel aus den Prüfprotokollen sind im Rahmen der laufenden Instandhaltung zu beseitigen.

Technische Due Diligence**4 Baurecht****4.1 Genehmigungsdokumentation**

Baugenehmigungen und weitere behördliche Genehmigungen wurden, sofern diese vorlagen, auf technische Belangen hin überprüft. Sofern Befreiungen bzw. Ausnahmen ersichtlich waren, wurde im Bericht darauf hingewiesen. Eine wirtschaftliche und rechtliche Einschätzung der Risiken, die durch den Widerruf von Befreiungen bzw. Ausnahmen entstehen können, ist nicht Inhalt dieses Berichts.

Beschreibung:

Drees & Sommer lagen zum Bearbeitungszeitpunkt folgende Baugenehmigungen bzw. Bescheide vor:

Baugenehmigung	Datum	Inhalt	behördliche Abnahme gefordert/nicht gefordert; liegt vor/liegt nicht vor
Ohne Nummer	13.06.1951	Neubau des Stadttheaters in Bad Godesberg	Nicht gefordert
1046/61	26.03.1962	Erweiterungsbau des Stadttheaters	Nicht gefordert
1162/62	07.03.1963	Einbau einer Ölheizungsanlage	nicht gefordert
1113/68	15.01.1969	Aufstellung eines gasbefeuernten Heizkessels	gefordert; liegt vor
716706	01.12.1975	Möbelierung des rechten Seitenfoyers	nicht gefordert
716539	01.12.1975	Errichtung eines erhöhten Rang im Stadttheater	nicht gefordert
716539/1	03.12.1976	Nachtrag: Errichtung eines erhöhten Rang im Stadttheater / bautechnische Nachweise	nicht gefordert
400941	06.12.1976	Errichtung von drei Laden-Kiosken in der Fußgängerzone	nicht gefordert
716539/1	02.01.1977	Nachtrag: Errichtung eines erhöhten Rang im Stadttheater / Bestuhlungsplan	nicht gefordert
401369	03.02.1977	Einbau einer mech. Belüftungsanlage	gefordert; liegt vor
408762	25.06.1980	Erneuerung der Lüftungsanlage	nicht gefordert
408762	25.06.1980	Umstellung auf Gasfeuerung	gefordert; liegt nicht vor
411376	29.03.1982	Aufstockung des Seitentraktes und Einbau von Prospektzügen	gefordert; liegt vor
411376/1	21.04.1982	Nachtrag: bautechnische Nachweise	gefordert; liegt vor
417235	16.10.1986	RLT-Anlagen Schauspielhaus (Zuschauerraum, Foyer, Garderobe, WC-Bereiche und Regieräume)	nicht gefordert
425840	25.03.1992	Einbau einer zusätzlich Arbeitsgalerie	nicht gefordert

Tabelle als Zusammenfassung, eine detaillierte Auflistung befindet sich in der **Anlage 2**.

Besondere Auflagen, Hinweise und Befreiungen:

- Im Rahmen der Genehmigungsdokumentation werden diverse Auflagen bezüglich des Brandschutzes (u.a. Installation einer Regenanlage im Bühnen- und Schutzvorhangbereich sowie Imprägnierung von Dekorationen und Gegenständen im Bühnenbereich, sodass diese schwerentflammbar sind) aufgeführt.
- Darüber hinaus werden diverse Dokumente als Bestandteil der Genehmigungen benannt.

Beurteilung:

- Die Chronologie der vorliegenden Baugenehmigungen kann größtenteils als plausibel und nachvollziehbar beurteilt werden.
- Die im Rahmen der Baugenehmigung geforderte Abnahmebescheinigung (Az.: 408762) liegt nicht vor.
- Teilweise liegen die Baugenehmigungen ohne Planunterlagen vor. Die Unterlagen liegen zum Teil als Einzelfotografien vor, was die Nachvollziehbarkeit und Zuordnung der Einzeldokumente erheblich erschwert.
- Es kann nicht abschließend nachvollzogen werden, ob sämtliche bauliche Veränderungen ordnungsgemäß beantragt und genehmigt wurden. Baurechtliche Abweichungen konnten vor Ort nicht festgestellt werden.
- Damit ist der rechtliche Bestandschutz einzelner Gebäudeteile derzeit nicht zweifelsfrei nachgewiesen.

4.2 Denkmalschutz

Beschreibung:

- Gemäß Auskunft der Stadt Bonn wurde das Bauwerk Theaterplatz 9 / Am Michaelshof am 05.11.2008 mit der laufenden Nummer A4041 in die Denkmalliste der Stadt Bonn eingetragen und damit unter Denkmalschutz gestellt.
- Somit handelt es sich im Sinne des §2 I u. II DSchG NW um ein Baudenkmal. Das für die Qualifizierung als Baudenkmal notwendige öffentliche Interesse ist gegeben und wird in der Anlage zum Auszug der Denkmalliste näher erläutert.
- Bestandteil des Denkmals ist der Außenbau des Schauspielhauses sowie die Kassenhalle.
- Nicht-Bestandteil des Denkmals sind die Werkstatthalle sowie der restliche Innenausbau der Liegenschaft.

Beurteilung:

- Eine Auskunft zu Bodendenkmälern liegt nicht vor.
- Aus der Anlage zur vorliegenden Denkmalschutzauskunft geht nicht hervor, ob und in welchem Umfang das Gebäude Am Kurpark 4 unter Denkmalschutz steht.
- Die vorliegende Denkmalschutzauskunft weist kein Datum auf. Es kann daher nicht eingeschätzt werden, ob es sich um eine veraltete Auskunft handeln könnte. Es wird empfohlen, eine aktuelle Denkmalschutzauskunft einzuholen.

5 Dokumentations- und Revisionsunterlagen

Beschreibung:

- Die Dokumentations- und Revisionsunterlagen wurden stichprobenhaft überprüft und das Ergebnis wurde in der **Anlage 3** dargestellt.
- Die Dokumentations- und Revisionsunterlagen liegen ausschließlich in digitaler Form vor.

Beurteilung:

- Die Dokumentations- und Revisionsunterlagen liegen für die KG 300 und KG 400 größtenteils nicht vor.
- Die Baugenehmigungsdokumentation ist größtenteils vorhanden, jedoch fehlen für KG 300 insbesondere Abnahmebescheinigungen, Baubeschreibungen sowie Bauteilnachweise und Produktdatenblätter zu beispielsweise eingebauten RWAs etc.
- Das Gebäude (Baujahr ca. 1951) verfügt altersbedingt nicht über Baugenehmigungsunterlagen nach aktuellem Standard. Für die wiederkehrenden Sachverständigenabnahmen der technischen Anlagen empfehlen wir, eine brandschutztechnische Stellungnahme erstellen zu lassen, in der verbindlich festgelegt wird, welche Verordnungen, Regelwerke und Bewertungsmaßstäbe für die jeweiligen Anlagengruppen anzuwenden sind. Nur so kann eine nachvollziehbare Beurteilung des Bestands erfolgen und der ordnungsgemäße Betrieb sichergestellt werden.
- Es wird empfohlen, einzelne relevante Dokumentations- und Revisionsunterlagen aus dem Bestand hinsichtlich zukünftiger Nutzungsplanungen einzuholen. Bei nicht-vorliegen können wesentliche Mehrkosten für die Herbeiführung entstehen.

D Anlagen

- Anlage 1: Auflistung Technische Prüfprotokolle
- Anlage 2: Auflistung Baurecht, Brandschutzkonzept
- Anlage 3: Projektdokumentation

Anlage 1

Auflistung Technische Prüfprotokolle

Technische Due Diligence

Anlage 1 - Technische Prüfprotokolle

Anlage	Prüfung durch	Datum letzte Prüfung	Grundlage Prüferfordernis	Prüfpflicht (SK/SV)	Intervall eingehalten (Ja/Nein; Soll-Intervall)	Mängel (Ja/Nein)	Wesentliche Mängel (Text auflisten)	Freimeldung liegt vor (Ja/ Nein/ nicht erforderlich)
ortfeste, selbsttätige Feuerlöschanlagen Sprühwasser-Löschanlage	Dipl.Ing.(FH) Florian Murk	14.05.2024	Bauordnung NRW, PrüfVO NRW	SV	Ja; 3-Jährig	Ja	Die Sprinklerpumpe bringt nicht mehr die erforderliche Leistung gem. Typenschild. Verfahrensanweisung zur Umstellung auf Stadtwasser liegt nicht vor	Nein
lüftungstechnische Anlagen: RLT-Zuschauer (9.640 m³/h) DG RLT-Tonregie (680 m³/h) EG AHD RLT-Foyer (14.000 m³/h) DG RLT-Lichtregie (510 m³/h) EG AHD RLT-Garderobe (420 m³/h) UG	Dipl.-Ing. Stefan Rosenbach (TÜV Rheinland Industrie Service GmbH)	13.05.2024	Bauordnung NRW, PrüfVO NRW	SV	Ja; 3-Jährig	Nein	Hinweise: Gefährdungsbeurteilung nach der Gefahrstoffverordnung §6 Schutz vor Asbest durchführen und vorsehen, sodass die Überprüfung der BSKen wieder erfolgen kann. Austausch der Asbesthaltigen Klappen nach REACH-Verordnung	nicht erforderlich
Sicherheitsbeleuchtungs- und Sicherheitstromversorgungsanlagen	Dipl.-Ing. Reinhard Wies (TÜV Rheinland)	08.01.2024	Bauordnung NRW, PrüfVO NRW	SV	Ja; 3-Jährig	ja	keine, es einfache Mängel vor diese sind bis zum 31.03.2024 freizumelden.	Freimeldung liegt nicht vor
Brandmelde- und Alarmierungsanlagen	Dipl.-Ing. Reinhard Wies (TÜV Rheinland)	16.12.2022	Bauordnung NRW, PrüfVO NRW	SV	Ja; 3-Jährig	ja	keine, es einfache Mängel vor diese sind bis zum 31.03.2024 freizumelden.	Freimeldung liegt nicht vor
elektrische Anlagen	B. Eng. Patrick Bensch (TÜV Rheinland)	26.06.2023	Bauordnung NRW, PrüfVO NRW	SV	Ja; 3-Jährig	ja	keine, es einfache Mängel vor diese sind bis zum 31.03.2023 freizumelden.	Freimeldung liegt nicht vor
Blitzschutzanlage	Urbat Blitzableiterbau GmbH	30.08.2023	VDE 0185/DIN 57 185, VDE 0185-305-3	SK	Ja; 4-Jährig	ja	-Die Erden E2, E7, E10 und E14 sind zu verbessern. - Einige Ableiter müssen befestigt werden. (E1, E9 und E10) - Korrodierte Fangleitungen sind zu erneuern. - Defekte Verbinder und Dachleitungshalter sind zu ersetzen. - Ein neues Regenrohr bei F14 ist noch anzuschließen.	Freimeldung liegt nicht vor
natürliche Rauchabzugsanlagen RWA	B. Eng. Sven Tätzer (TÜV Rheinland)	21.06.2023	Bauordnung NRW, PrüfVO NRW	SV	Ja; 6-Jährig	Ja	Einfache Mängel: NR.1 - Öffnungsflächen für die Treppenträume sind nach §23 der Versammlungsstättenverordnung zu klein bemessen. Nr.2 - Die Anlage besitzt an der Auslösestelle im EG einen pyrotechnischen Zünder, funktion nicht prüfbar Nr.3 - Die Auslösestelle im 2.OG ist ohne Funktion Nr.4 - Die Rauchableitungen über dem Zugang Foyerbühne öffnen nicht komplett	Mängel Nr. 2 und 3. wurden nach Aussage des Betriebes behoben
ortfeste, nicht-selbsttätige Feuerlöschanlagen mit Wandhydranten	Dipl.-Ing.(FH) Viljo Brückers	10.08.2021	Bauordnung NRW, PrüfVO NRW	SV	Ja; 6-Jährig	Nein	Hinweise: - Teilweise rollen sich die Schläuche gegen der Vorgabe von unten ab - Prüfung ohne Baugenehmigung und Brandschutzkonzept	Nein
12,5 Jahre /25 Jahre Altanlagenprüfung Sprinkler		liegt nicht vor		SV				
Hygienennachweis RLT		liegt nicht vor	VDI 6022	SK				
Nachweis der Trinkwasserhygiene TrinkWV		liegt nicht vor	TrinkWV	SK				
Nachweis der Dichtigkeit der Grundleitungen		liegt nicht vor	DIN 1986	SK				

Technische Due Diligence

Anlage 1 - Technische Prüfprotokolle

Anlage	Prüfung durch	Datum letzte Prüfung	Grundlage Prüferfordernis	Prüfpflicht (SK/SV)	Intervall eingehalten (Ja/Nein; Soll-Intervall)	Mängel (Ja/Nein)	Wesentliche Mängel (Text auflisten)	Freimeldung liegt vor (Ja/ Nein/ nicht erforderlich)
Erstinbetriebnahme und Wiederkehrende Prüfung Ttrinkwassertrennstation	WILO IndustrieSysteme	29.08.2017	DIN 14462 und DIN EN 1717	SK	Nein; 1-Jährig	Nein	Anlage verfügt weder über Störmeldung an ständig besetzte Stelle (Zfs) noch über eine akustische Signalanlagen nach DIN 14462	Freimeldung liegt nicht vor

Anlage 2

Auflistung Baurecht, Brandschutzkonzept

Technische Due Diligence

Anlage 2 - Baurecht und Brandschutz

Legende:  kein Brandschutzkonzept gefordert

Dokumentation: Genehmigung - allgemeine baurechtl. Anforderungen							Dokumentation: Brandschutztechnische Anforderungen					
Gebäude	Datum	Genehmigung (Az./Nr.)	Art	Vorhaben	Behördliche Abnahme gefordert/nicht gefordert; liegt vor/liegt nicht vor	Brandschutz- Konzept (BSK) gefordert/nicht gefordert	BSK-Nr./Az.	Datum BSK	Ersteller BSK	Mietbereich	Besondere Auflagen/Abweichungen/Befreiungen/Kompensationsmaßnahmen	Konformitäts- bescheinigung BSK
Schauspielhaus	13.06.1951	Ohne Nummer	Bauschein	Neubau des Stadttheaters in Bad Godesberg	nicht gefordert	nicht gefordert						
Schauspielhaus	26.03.1962	1046/61	Bauschein	Erweiterungsbau des Stadttheaters	nicht gefordert	nicht gefordert						
Schauspielhaus	07.03.1963	1162/62	Bauschein	Einbau einer Ölheizungsanlage	nicht gefordert	nicht gefordert						
Schauspielhaus	15.01.1969	1113/68	Baugenehmigung	Aufstellung eines gasbefeuereten Heizkessels	gefordert; liegt vor	nicht gefordert						
Schauspielhaus	01.12.1975	716706	Bauschein	Möbelierung des rechten Seitenfoyers	nicht gefordert	nicht gefordert						
Schauspielhaus	01.12.1975	716539	Bauschein	Errichtung eines erhöhten Rang im Stadttheater	nicht gefordert	nicht gefordert						
Schauspielhaus	03.12.1976	716539/1	Bauschein	Nachtrag: Errichtung eines erhöhten Rang im Stadttheater / bautechnische Nachweise	nicht gefordert	nicht gefordert						
Schauspielhaus	06.12.1976	400941	Baugenehmigung	Errichtung von drei Laden-Kiosken in der Fußgängerzone	nicht gefordert	nicht gefordert						
Schauspielhaus	02.01.1977	716539/1	Bauschein	Nachtrag: Errichtung eines erhöhten Rang im Stadttheater / Bestuhlungsplan	nicht gefordert	nicht gefordert						
Schauspielhaus	03.02.1977	401369	Baugenehmigung	Einbau einer mech. Belüftungsanlage	gefordert; liegt vor	nicht gefordert						
Schauspielhaus	25.06.1980	408762	Baugenehmigung	Erneuerung der Lüftungsanlage	nicht gefordert	nicht gefordert						
Schauspielhaus	25.06.1980	408762	Baugenehmigung	Umstellung auf Gasfeuerung	gefordert; liegt nicht vor	nicht gefordert						
Schauspielhaus	29.03.1982	411376	Baugenehmigung	Aufstockung des Seitentraktes und Einbau von Prospektzügen	gefordert; liegt vor	nicht gefordert						
Schauspielhaus	21.04.1982	411376/1	Baugenehmigung	Nachtrag: bautechnische Nachweise	gefordert; liegt vor	nicht gefordert						
Schauspielhaus	16.10.1986	417235	Baugenehmigung	RLT-Anlagen Schauspielhaus (Zuschauerraum, Foyer, Garderobe, WC-Bereiche und Regieräume)	nicht gefordert	nicht gefordert						
Schauspielhaus	25.03.1992	425840	Baugenehmigung	Einbau einer zusätzlich Arbeitsgalerie	nicht gefordert	nicht gefordert						
Schauspielhaus	am 12.01.2021 zurückgenommen	455225	Bauantrag	Brandschutztechnische Sanierungsmaßnahmen in den Kammerspielen (Im Dezember 2015 bestanden gegen das Bauvorhaben aus brandschutztechnischer Sicht erhebliche Bedenken, da diverse Verstöße und Abweichungen ohne ausreichende Kompensation vorlagen. Dies mündete in eine Rücknahme des Bauantrages.)	nicht gefordert	nicht gefordert						

Anlage 3

Projektdokumentation

Lfd.-Nr.	Dokument / Unterlage	liegt vor	liegt nicht (vollständig) vor	Anmerkung
1 Allgemein				
1.1 Baubeschreibungen				
1.1.1	Exposé		x	Lediglich vereinzelt und unvollständig in Baugenehmigungsdokumentation
1.1.2	Baubeschreibung Bau - allgemein		x	
1.1.3	Baubeschreibung Technik - allgemein		x	
1.2 Projektbeteiligte				
1.2.1	Projektbeteiligtenliste		x	
2 Baurecht				
2.1 Bau- und Planungsrecht				
2.1.1	Bebauungsplan / Aufstellungsbeschluss / Flächennutzungsplan / § 34		x	
2.1.2	Grundbuchauszug	x		Veraltet - Abdruck 02.12.2013
2.1.3	Unterlagen zu eingetragenen Lasten u. Beschränkungen aus Abt.II, Grundbuch		x	
2.1.4	Auszug aus dem Erbbaugrundbuch		x	
2.1.5	Erbbaurechtsvertrag		x	
2.1.6	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)		x	
2.1.7	Auszug aus dem Baulastenverzeichnis		x	
2.1.8	Unterlagen zu Denkmalschutz (Auskunft Denkmalschutzbehörde)	x	x	Zur Villa am Kurpark nicht vorliegend
2.2 Baugenehmigungsverfahren				
2.2.1	Entwässerungsgesuch / -genehmigung		x	
2.2.2	Bauanträge (inkl. Anlagen) ggf. Antrag auf Vorbescheid	x		
2.2.3	Energieeinsparnachweis nach EnEV (früher Wärmeschutznachweis)		x	
2.2.4	Brandschutzkonzept (falls erforderlich, z.B. bei Sonderbauten)		x	Nicht genehmigt
2.2.5	Nachträge zu Bauanträgen (Tekturen)		x	
2.2.6	Baugenehmigungen (inkl. Auflagen und Prüfeintragungen) ggf. Vorbescheid; ggf. Genehmigung Geothermie	x		Teilweise unvollständig
2.2.7	Ergänzungsbescheide zur Baugenehmigung		x	
2.2.8	Besondere Auflagen (z.B. Umweltbehörde, Denkmalschutzamt)		x	
2.2.9	Widerspruchsverfahren		x	
2.2.10	Erteilte Befreiungen der Baubehörde		x	
2.2.11	Nachbarschaftliche Vereinbarungen / Verträge		x	
2.2.12	Städtebauliche Vereinbarungen / Verträge		x	
2.2.13	Sonstige Vereinbarungen, Gestattungen, etc.		x	
2.2.14	Baubeginnsanzeige an Behörde	x	x	Lediglich vereinzelt in Baugenehmigungsdokumentation
2.3 Baurechtliche Abnahme				
2.3.1	Rohbaufertigstellungsanzeige an Behörde	x	x	Lediglich vereinzelt in Baugenehmigungsdokumentation
2.3.2	Behördliche Rohbauabnahme	x	x	Lediglich vereinzelt in Baugenehmigungsdokumentation
2.3.3	Fertigstellungsanzeige an Behörde		x	
2.3.4	Teilabnahme Baubehörde / Teilbetriebnahme		x	
2.3.5	Vorläufige Schlussabnahme Baubehörde / Inbetriebnahmebescheinigung		x	
2.3.6	Schlussabnahmebericht Baubehörde	x	x	Lediglich vereinzelt in Baugenehmigungsdokumentation
2.3.7	Nachweis gezahlter Stellplatzabläse		x	
2.3.8	Abnahme Entwässerung / Anschluss ans Kanalnetz		x	
2.3.9	Naturschutzrechtliche Abnahme		x	
2.3.10	Einmessbescheinigung		x	
2.3.11	Hausnummernvergabe		x	
2.4 Erschließung				
2.4.1	Erschließungsverträge		x	
2.4.2	Auflistung gezahlter Erschließungsbeiträge, Gebühren, etc.		x	
2.4.3	Nachweise Zahlung Erschließungsbeiträge		x	
3 Architektur / Bauausführung				
3.1 Architektur				
3.1.1	Ausführungsplanung Architekt (kompletter Plansatz) mit Stand Ausführung		x	
3.1.2	Ausführungsplanung Architekt (kompletter Plansatz) nach Fertigstellung		x	
3.1.3	Flächenberechnung (BGF, BRI, Din 277, gif) mit Stand Ausführung		x	
3.1.4	Flächenberechnung (BGF, BRI, Din 277, gif) nach Fertigstellung		x	
3.2 Bauausführung				
3.2.1	Bautagebücher		x	
4 Tragwerksplanung				
4.1 Prüfstatik (geprüft mit Prüfvermerken)				
4.1.1	Bodenplatte		x	
4.1.2	Bauteile Gebäude (Wände, Decken, TRH, etc.)		x	
4.1.3	Fertigteile		x	
4.1.4	Bewehrungsabnahmen (Prüfstatiker, Bauleitung)		x	
4.1.5	Abschlussbericht Prüfstatiker		x	
4.2 Planunterlagen (geprüft mit Prüfvermerken)				
4.2.1	Schalpläne		x	
4.2.2	Bewehrungspläne (Ortbeton, Fertigteile)		x	

Lfd.-Nr.	Dokument / Unterlage	liegt vor	liegt nicht (vollständig) vor	Anmerkung
5 Baugrund / Grundwasser				
5.1 Baugrund				
5.1.1 Baugrundgutachten			x	
5.2 Grundwasser				
5.2.1 Grundwasseruntersuchung (Gutachten)			x	
5.2.2 Grundwassersanierungskonzept / Abschlussbericht			x	
5.2.3 Grundwasserhaltung			x	
5.3 Altlasten				
5.3.1 Gutachten Altlasten			x	
5.3.2 Entsorgungskonzept			x	
5.3.3 Entsorgungsnachweise (belastetes Material); Nachweise zu Verfüllmaterial			x	
5.3.4 Abschlussbericht Altlasten			x	
5.4 Kampfmittel				
5.4.1 Ergebnisse Kampfmittelsondierung			x	
5.4.2 Nachweis über Kampfmittelräumung			x	
6 Erdbau / Kanalbau				
6.1 Erdbau				
6.1.1 Fachunternehmererklärung			x	
6.1.2 Entsorgungsnachweise Aushub			x	
6.2 Kanalbau				
6.2.1 Fachunternehmererklärung			x	
6.2.2 Ausführungsplanung Kanalnetz (Übersichtspläne, Details)			x	
6.2.3 Rohrnetzberechnung (Dimensionierung)			x	
6.2.4 Dichtheitsprüfung Grundleitungen			x	
6.2.5 Spülbescheinigung Grundleitungen			x	
7 Gründung / Rohbau				
7.1 Gründung				
7.1.1 Fachunternehmererklärung			x	
7.1.2 Gründungsgutachten			x	
7.1.3 Ausführungsplanung Gründung (Übersichtspläne, Details)			x	
7.1.4 Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen (Fundamente, Pfähle, etc.)			x	
7.2 Rohbau				
7.2.1 Fachunternehmererklärung			x	
7.2.2 Lieferscheine Ortbeton			x	
7.2.3 Bauteilnachweise / Zulassung Fertigteile			x	
7.2.4 Produktdatenblätter / Bauteilnachweise / Zulassung Bauwerksabdichtung			x	
8 Fassade				
8.1 Fassade				
8.1.1 Fachunternehmererklärung			x	
8.1.2 Beschreibung / Produktdatenblätter Fassadenelemente / Wartungs- und Pflegehinweise			x	
8.1.3 Montagepläne Fassade (inkl. Details)			x	
8.1.4 Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen Fassadenelemente			x	
8.2 Fenster				
8.2.1 Fachunternehmererklärung			x	
8.2.2 Beschreibung / Produktdatenblätter Fenster / Wartungs- und Pflegehinweise			x	
8.3 Sonnenschutz				
8.3.1 Fachunternehmererklärung			x	
8.3.2 Beschreibung / Produktdatenblätter / Wartungs- und Pflegehinweise			x	
8.3.3 Revisionspläne / -unterlagen			x	
8.4 Außentüren				
8.4.1 Fachunternehmererklärung			x	
8.4.2 Beschreibung / Produktdatenblätter Außentüren (inkl. Beschläge) / Wartungs- und Pflegehinweise			x	
8.4.3 Türliste Außentüren			x	
9 Dach				
9.1 Dach				
9.1.1 Fachunternehmererklärung			x	
9.2 Dachkonstruktion				
9.2.1 Beschreibung / Planunterlagen Dachkonstruktion			x	
9.2.2 Produktdatenblätter Bauteile Dachkonstruktion / Wartungs- und Pflegehinweise			x	
9.3 Dachabdichtung				
9.3.1 Produktdatenblätter Bauteile Dachabdichtung / Wartungs- und Pflegehinweise			x	
9.3.2 Detailplanung (z.B. bei Dachdurchdringungen)			x	
9.4 Dachentwässerung				
9.4.1 Produktdatenblätter Bauteile Dachentwässerung / Wartungs- und Pflegehinweise			x	
9.4.2 Nachweis Dachentwässerung (Anzahl Einläufe, Notentwässerung)			x	
10 Ausbau				
10.1 Böden				
10.1.1 Fachunternehmererklärung			x	
10.1.2 Beschreibung / Darstellung Fussbodenaufbauten			x	
10.1.3 Produktdatenblätter (z.B. von Estrich, Bodentanks, Bodenbeläge) / Wartungs- und Pflegehinweise			x	
10.1.4 Prüfung/Nachweis der Sohlenebenheit			x	
10.2 Innenwände				
10.2.1 Fachunternehmererklärung			x	
10.2.2 Beschreibung / Planunterlagen Brandwände (inkl. Details)			x	
10.2.3 Bauteilnachweise (z.B. von Dichtungsmassen)			x	
10.2.4 Bauaufsichtliche Zulassungen Brandwanddurchdringungen (z.B. Schottungen)			x	
10.2.5 Beschreibung / Aufbau / Zulassungen Leichtbauwände			x	
10.2.6 Beschreibung / Produktdatenblätter Wandbeläge (z.B. Tapeten, Anstrich) / Wartungs- und Pflegehinweise			x	
10.3 Decken				
10.3.1 Fachunternehmererklärung			x	
10.3.3 Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassung (z.B. Abhängung, Deckendurchführungen)			x	

Lfd.-Nr.	Dokument / Unterlage	liegt vor	liegt nicht (vollständig) vor	Anmerkung
10.4	Innentüren			
10.4.1	Fachunternehmererklärung		x	
10.4.2	Beschreibung / Produktdatenblätter Objektüren (inkl. Beschlage) / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
10.4.3	Türliste Objektüren		x	
10.4.4	Beschreibung / Produktdatenblätter Brandschutztüren (inkl. Beschlage)		x	
10.4.5	Türliste Brandschutztüren		x	
10.5	Sonstiges			
10.5.1	Schließplan		x	
10.5.2	Flucht- und Rettungswegpläne		x	
11	Gebäudetechnik			
11.1	Heizung / Warmwasserversorgung			
11.1.1	Fachunternehmererklärung		x	
11.1.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
11.1.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
11.1.4	Abnahme Schornsteinfeger (Sachkundigenprüfung)		x	
11.1.5	Inbetriebnahmeprüfungsprotokolle der Abgasanlagen (Gasdunkelstrahler, Heizthermen)		x	
11.1.6	Revisionspläne / Schemata	x		
11.1.7	Rohrnetzberechnung		x	
11.1.8	Hydraulischer Abgleich		x	
11.1.9	Einstellungen Regulierventile		x	
11.1.10	Regel- und Zählkonzept		x	
11.1.11	Dichtheitsprüfung der Versorgungsleitungen / Hauptkomponenten (Protokolle)		x	
11.1.12	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter dezentrale Warmwasserbereiter		x	
11.2	Sanitär			
11.2.1	Fachunternehmererklärung		x	
11.2.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
11.2.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
11.2.4	Revisionspläne / -unterlagen		x	
11.2.5	Inbetriebnahmeprotokolle		x	
11.2.6	Dichtheitsprüfung der Versorgungsleitungen / Hauptkomponenten (Protokolle)		x	
11.2.7	Nachweis über Trinkwasserqualität (Hygieneproofung nach TrinkwV / VDI 6023)		x	
11.2.8	Unterlagen Hausanschluss (Gas, Wasser, Abwasser)		x	
11.3	Lüftung			
11.3.1	Fachunternehmererklärung		x	
11.3.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
11.3.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
11.3.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme (für Lüftungstechnische Anlagen inkl. Brandschutzklappen)		x	
11.3.5	Revisionspläne / Schaltpläne / Schemata	x		
11.3.6	Revisionsunterlagen / Meß Protokolle		x	
11.3.7	Leistungsbilanz / Bedarfsberechnung / Luftwechselraten		x	
11.3.8	Volumenstrommessung		x	
11.3.9	Regelkonzept	x		
11.3.10	Mess- und Einregelprotokolle		x	
11.3.11	Schaltschrankunterlagen		x	
11.3.12	Hygieneproofung Lüftung nach VDI 6022		x	
11.3.13	Unterlagen Brandschutzklappen / Zulassungen		x	
11.4	Kälteversorgung			
11.4.1	Fachunternehmererklärung		x	
11.4.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
11.4.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
11.4.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme		x	
11.4.5	Revisionspläne / Schaltpläne / Schemata	x		
11.4.6	Revisionsunterlagen / Messprotokolle	x		
11.4.7	Leistungsbilanz / Bedarfsberechnung / Luftwechselraten		x	
11.4.8	Regel- und Konzept		x	
11.4.9	Mess- und Einregelprotokolle		x	
11.4.10	Schaltschrankunterlagen		x	
11.4.11	Unterlagen Brandschutzklappen / Zulassungen		x	
11.5	Elektrotechnik			
11.5.1	Fachunternehmererklärung		x	
11.5.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
11.5.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
11.5.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme (für Starkstrom)	x		
11.5.5	Revisionspläne / Schaltpläne / Schemata		x	
11.5.6	Revisionsunterlagen / Messprotokolle / Leistungsbilanz		x	
11.5.7	Selektivitätsnachweis / Kurzschlussberechnung		x	
11.5.8	Potentialausgleich		x	
11.5.9	Schaltschrankunterlagen		x	
11.5.10	Zähler-Konzept		x	
11.5.11	Produktdatenblätter Beleuchtungskörper		x	
11.5.12	Beleuchtungsberechnung / Nachweise Beleuchtungsstärken		x	
11.5.13	Unterlagen zu Hausanschluss / Trafo / Übergabestation		x	
11.6	Gebäudeautomation			
11.6.1	Fachunternehmererklärung		x	
11.6.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
11.6.3	Übersicht der zu regelnden Komponenten		x	
11.6.4	Revisionsunterlagen		x	
11.6.5	Schnittstellenlisten		x	
11.7	Förderanlagen			
11.7.1	Fachunternehmererklärung		x	
11.7.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
11.7.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
11.7.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme (TÜV) sowie EG-Konformitätserklärung		x	
11.7.5	Planunterlagen (Schächte, Kabine, Tableau, Steuerung)		x	
11.7.6	Prüfbuch		x	
11.7.7	Gefährdungsbeurteilung		x	
12	Sicherheitstechnik			
12.1	Brandmelde- und Alarmierungsanlage			
12.1.1	Fachunternehmererklärung		x	
12.1.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
12.1.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
12.1.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme		x	
12.1.5	Revisionspläne / Schaltpläne / Schemata		x	
12.1.6	Feuerwehraufkarten (3 x; BMZ, Feuerwehr, Objektdokumentation)		x	
12.1.7	Nachweis Aufschaltung Feuerwehr		x	
12.1.8	Vertrag Rufbereitschaft		x	
12.2	Nichtselbsttätige Feuerlöschanlagen (Hydranten)			
12.2.1	Fachunternehmererklärung		x	
12.2.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
12.2.3	Druck- und Dichtheitsprüfung Leitungssystem / Hauptkomponenten (Protokolle)		x	
12.2.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme		x	
12.2.5	Nachweis ausreichende Löschwasserversorgung		x	
12.3	Selbsttätige Feuerlöschanlage (Sprinkleranlage)			
12.3.1	Fachunternehmererklärung		x	

Lfd.-Nr.	Dokument / Unterlage	liegt vor	liegt nicht (vollständig) vor	Anmerkung
12.3.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
12.3.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
12.3.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme (VDS, FM-Global)		x	
12.3.5	Revisionspläne / Verkabelungsplan / Anschlussplan		x	
12.3.6	Rohrnetzberechnung / Dimensionierung / Nachweis Löschwasserversorgung		x	
12.3.7	Druck- und Dichtheitsprüfung Leitungssystem / Hauptkomponenten (Protokolle)		x	
12.3.8	Spülprotokolle Löschleitungen		x	
12.3.9	Installationsbereiche / Übersicht Sprinklergruppen		x	
12.3.10	Schaltschrankunterlagen / Elektroversorgung		x	
12.4	Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (MRA, NRA)			
12.4.1	Fachunternehmererklärung		x	
12.4.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
12.4.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
12.4.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme		x	
12.4.5	Revisionspläne / Verkabelungsplan / Anschlussplan		x	
12.4.6	Übersicht Installationsbereiche / RWA-Gruppen		x	
12.5	Sicherheitsbeleuchtung			
12.5.1	Fachunternehmererklärung		x	
12.5.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
12.5.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
12.5.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme	x		
12.5.5	Revisionspläne / Schaltpläne / Schemata		x	
12.6	Sicherheitsstromversorgung			
12.6.1	Fachunternehmererklärung		x	
12.6.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
12.6.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
12.6.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme		x	
12.6.5	Revisionspläne / Schaltpläne / Schemata		x	
12.6.6	Revisionsunterlagen / Meßprotokolle / Leistungsbilanz		x	
12.7	Blitzschutz			
12.7.1	Fachunternehmererklärung		x	
12.7.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
12.7.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
12.7.4	Sachkundigenabnahme vor Inbetriebnahme	x		
12.7.5	Revisionspläne / -unterlagen		x	
12.8	Feuerlöscher			
12.8.1	Produktdatenblätter		x	
12.8.2	Auflistung der Feuerlöscher ggf. mit Lagebeschreibung		x	
13	Sonstige Einrichtungen			
	Keine sonstigen Einrichtungen vorhanden.			
14	Außenanlagen			
14.1	Parkplätze / Verkehrsflächen			
14.1.1	Fachunternehmererklärung		x	
14.1.2	Produktdatenblätter Bauteile		x	
15	Abnahme / Übergabe			
15.1	Abnahmebescheinigungen			
15.1.1	Konformitätserklärung Umsetzung Brandschutzkonzept		x	
15.1.2	VOB Abnahmen Bauherr / Unternehmer (inkl. Mängelprotokolle)		x	
15.1.3	Bauleitererklärung nach Landesbauordnung § 45		x	
16	Gewährleistung			
16.1	Gewährleistung			
16.1.1	Auflistung Gewährleistungsansprüche (gesamt)		x	
16.1.2	Gewährleistungsbürgschaften aus Bauverträgen (z.B. GU, sonstige Unternehmer)		x	
17	Wartung / Regelmäßige Arbeiten			
17.1	Wartung			
17.1.1	Auflistung bisher abgeschlossene Wartungsverträge		x	
17.1.2	Wartungsangebote		x	
17.1.3	Unterlagen / Verträge zu z.B. Pflege Grünanlagen		x	
18	Ver- und Entsorgung / Telekommunikation			
18.1	Ver- und Entsorgung / Telekommunikation			
18.1.1	Auflistung abgeschlossener Verträge zu Ver-/Entsorgung		x	
18.1.2	Angebote von Ver- und Entsorgern		x	
18.1.3	Unterlagen zu Anschluss Telekommunikation		x	

Lfd.-Nr.	Dokument / Unterlage	liegt vor	liegt nicht (vollständig) vor	Anmerkung
19	Sonstiges			
19.1	Energieausweise			
19.1.1	Bedarfsorientierter Energieausweis		x	
19.2	Schallschutz			
19.2.1	Schallschutzgutachten		x	
19.3	Bauteilzulassungen			
19.3.1	Zulassungen im Einzelfall		x	
19.4	Green Building Zertifikat (DGNB, LEED, BREEAM)			
19.4.1	Vorzertifikat inkl. vollständiger Dokumentation		x	
19.4.2	Abschließendes Zertifikat inkl. vollständiger Dokumentation		x	
19.5	Einweisung TGA			
19.5.1	Einweisungsprotokolle für alle technischen Anlagen (unterzeichnet vom Betreiber)		x	

Technische Due Diligence - Bericht

Theaterwerkstätten Bonn
Siegburger Straße 42
53229 Bonn – Beuel



Drees & Sommer SE
Derendorfer Allee 6
40476 Düsseldorf

Telefon +49 211 23390-0
info.duesseldorf@dreso.com
www.dreso.com

Ansprechpartner:

Herr Valerij Körbel
Tel.: +49 211 23390-158
E-Mail: valerij.koerbel@dreso.com

Datum:
Projekt-Nr.

21. November 2025
001-18165-003

Projektdaten

Auftraggeber Städtisches Gebäudemanagement Bonn
SGB / 85-512
Berliner Platz 2
53111 Bonn

Ansprechperson:
Daniel Bangrazi

Immobilie **Theaterwerkstatt Bonn**
Siegburger Straße 42
53229 Bonn – Beuel

Zeitraum der Analyse September bis November 2025

Stichtag Begehung 22.09.2025

Stichtag Datenraum 04.09.2025

Bearbeitende Personen: Herr Jan Konstantin Roth
Herr Lewin Domnig
Herr Nils Christ

Geprüft:

21.11.2025 Valerij Körbel

21.11.2025 Adriano Pondruff

Inhaltsverzeichnis

A	Einleitung	4
B	Zusammenfassung	5
I	Objektdaten	5
II	Fazit.....	5
III	Erforderliche Maßnahmen/Offene Punkte.....	9
C	Objektanalyse	10
1	Bau- und Unterhaltungszustand	10
1.1	Außenanlagen	12
1.2	Bauwerk und Baukonstruktion	13
1.3	Technische Gebäudeausrüstung.....	21
2	Brandschutz	35
3	Technische Prüfprotokolle/Wiederkehrende Prüfungen	39
3.1	Technische Prüfprotokolle	39
3.2	Wartung	39
4	Dokumentations- und Revisionsunterlagen.....	40
D	Anlagen	41

A Einleitung

Drees & Sommer wurde am 02.09.2025 vom Städtisches Gebäudemanagement Bonn mit der Durchführung einer technischen Due Diligence zur technischen Einschätzung der Liegenschaft Siegburger Straße 42 in Bonn - Beuel auf Basis des Angebots vom 29.08.2025 beauftragt.

Die Beurteilung des Objekts beschränkt sich auf die durch den Auftraggeber bis zum Stichtag zur Verfügung gestellten Informationen bzw. Unterlagen und den mit ihm gemäß Angebot/Vertrag festgelegten Leistungsumfang und den vorgenannten Zeitrahmen. Bei der technischen Due Diligence handelt es sich nicht um ein Gutachten oder eine Einzelaufnahme von Mängeln oder Gebäudebestandteilen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Altlastenuntersuchungen und Schadstoffprüfungen nicht in der Betrachtung enthalten sind.

Der Bericht bezieht sich auf den Zustand des Objekts und deren Anlagen im Betrachtungszeitraum bis zum Stichtag und nimmt nicht Bezug auf zukünftige Entwicklungen, es sei denn, diese werden ausdrücklich dargestellt.

Es wird keine Garantie im Hinblick auf Marktfähigkeit oder Eignung für einen bestimmten Zweck gegeben, ebenfalls sind die im Bericht dargestellten Informationen keine rechtliche Empfehlung. Es gelten die Haftungsregelungen, wie sie im Angebot vereinbart wurden.

Dieser Technische Due Diligence Bericht wird nur für die Zwecke des Auftraggebers erstellt. Wir weisen daher darauf hin, dass der Bericht nicht zu dem Zweck erstellt wird, dass Dritte auf eigene Berichte eines unabhängigen Gutachters verzichten können. Soweit der Auftraggeber den Bericht an Dritte weitergibt oder die Inhalte des Berichts anderen Personen auf sonstige Weise zugänglich macht, dürfen diese nicht auf die Inhalte des Reports vertrauen. Insoweit übernimmt Drees & Sommer keine Haftung gegenüber Dritten, es sei denn dies wird ausdrücklich von Drees & Sommer in Form eines Reliance Letters autorisiert.

B Zusammenfassung**I Objektdaten**

Gebäude:	Theaterwerkstätten Bonn
Adresse:	Siegburger Straße 42, 53229 Bonn-Beuel
Fertigstellung des Objekts:	1868 (Jutespinnerei); 1898 bis 1983 (Erweiterungen)
Letzte Sanierung des Objekts:	2012 (Brandschutzsanierung)
Flurstücke:	Flur 60 Flurstück 298
Grundstücksgröße:	31.341 m ² (<i>gem. GBA vom 02.12.2013</i>)
Anzahl der Gebäude:	25 Bauteile bzw. Gebäude
Anzahl der Geschosse:	Teilweise bis 3 oberirdisch Vereinzelt bis 1 unterirdisch
Nutzung:	Kultureinrichtung und Lager
Anzahl der Nutzer:	1 – Schauspiel der Stadt Bonn
Fläche:	ca. 20.750 m ² (<i>gem. Raumliste Werkstätten Beuel 22</i>)
PKW-Stellplätze:	134, (<i>gem. Lageplan Teilungserklärung 1984</i>)

II Fazit

Die Theaterwerkstätten in Bonn-Beuel bilden ein vielschichtiges Ensemble aus insgesamt 25 Gebäudeteilen, deren Entwicklung mehr als anderthalb Jahrhunderte umfasst. Der Ursprung der Liegenschaft reicht bis ins Jahr 1868 zurück, als an der Siegburger Straße die Jutespinnerei und Weberei errichtet wurde – ein markanter Backsteinbau mit Ziergiebeln, Rundbogenfenstern und den für diese Epoche typischen industriellen Strukturen. In den folgenden Jahrzehnten wuchs der Komplex kontinuierlich weiter: Erweiterungen um Maschinen-, Kessel- und Verwaltungsgebäude, spätere Produktionshallen sowie funktionale Anbauten prägten den Standort und führten zu einer kleinteiligen, gewachsenen Fabriklandschaft.

Nach den Kriegszerstörungen von 1944 wurden große Teile der Dachkonstruktionen erneuert, teils sogar in Schalenbauweise ausgeführt. Ab den 1950er-Jahren entstanden zusätzliche Hallen in modernerer, zweckorientierter Ausführung mit Flachdächern und Beton- bzw. Stahltragwerken. Mit der Einstellung der industriellen Nutzung und dem sukzessiven Umbau ab den frühen 1980er-Jahren erhielten die ehemaligen Werkhallen eine neue Rolle als Produktions- und Lagerstätte der städtischen Theaterbetriebe. In diesem Zuge wurden weitere Gebäudeteile ergänzt, bestehende Strukturen umgebaut und die historischen Bestände für neue Anforderungen adaptiert.

Heute zeigt sich die Liegenschaft als komplexes, heterogenes System aus denkmalgeschützten Altbauten (Gebäude 1, 5 – 9, 10, 12 und 16 – 23), Hallen der Nachkriegszeit und funktionalen Ergänzungen aus den späten 20. Jahrhunderten. Diese Vielschichtigkeit macht den Standort einerseits einzigartig, stellt andererseits aber auch besondere Anforderungen an Bewertung, Erhalt und zukünftige Entwicklung.

Technische Due Diligence

Gebäudezuordnung – SGB

Bau- und Unterhaltungszustand**Hochbau:**

Die Theaterwerkstätten Bonn befinden sich aufgrund ihres hohen Alters, der vielschichtigen Baugeschichte und der heterogenen Substanz insgesamt in einem baulich befriedigenden bis mangelhaften Zustand. Die aus unterschiedlichen Bauzeiten stammenden Gebäudeteile weisen ein uneinheitliches bauliches Qualitätsniveau auf. Besonders deutlich zeigt sich dies am Tragwerk einzelner Hallen: Das Holzlager (Gebäude 8) musste aufgrund akuter Einsturzgefahr vollständig geräumt und gesperrt werden, wobei die statische Verbindung zum benachbarten Gebäudeteil 9 eine zusätzliche Gefährdungslage erzeugt. Auch das Kulissenlager weist festgestellte Schäden auf, die die Standsicherheit zwar nur geringfügig beeinträchtigen, jedoch mittelfristig behoben werden müssen. Die übrigen Tragstrukturen erfüllen ihre Funktion, zeigen aber altersbedingte Abnutzungen, Korrosionserscheinungen an Stahlbauteilen sowie Unsicherheiten hinsichtlich tatsächlicher Tragreserven infolge unvollständiger Dokumentation und zahlreicher Umbauten der vergangenen Jahrzehnte.

Die Fassaden zeigen je nach Bauzeit und Material unterschiedliche Alterungsbilder. Während die massiven Backstein- und Kalksandsteinmauerwerke überwiegend tragfähig erscheinen, sind ausgewaschene Fugen, Putzabplatzungen und vereinzelte Oberflächenabwitterungen typisch für den über 150-jährigen Gebäudebestand. Der Innenausbau zeigt ein vergleichbares Bild: Viele Bereiche befinden sich in einem funktionalen, jedoch deutlich gealterten Zustand mit abgenutzten Oberflächen, historischen Estrichen und energetisch überholten Bauteilen. Eine unmittelbare Nutzungseinschränkung ergibt sich dadurch nicht, allerdings steigt perspektivisch der Instandsetzungsbedarf.

Technische Due Diligence

Insgesamt besteht für die Theaterwerkstätten ein deutlicher, teilweise dringender Sanierungs- und Erneuerungsbedarf, insbesondere im Bereich des Tragwerks der gefährdeten Hallen, bei den historischen und industriellen Dachkonstruktionen sowie im Fassaden- und Ausbauzustand. Das Risiko zukünftiger Handlungserfordernisse ist aufgrund der baulichen Heterogenität, der altersbedingten Vorschäden und der unsicheren Tragwerksreserven als mittel bis hoch einzustufen. Für eine langfristige, sichere und wirtschaftliche Nutzung ist ein systematisch abgestimmtes Sanierungskonzept erforderlich, das die statischen Defizite beseitigt, die Dach- und Hüllenqualitäten verbessert und die bauliche Substanz insgesamt in einen dauerhaft nutzbaren Zustand überführt.

Technische Gebäudeausrüstung:

Beurteilung TGA Zustand, Standard und wesentliche Mängel

ELT

Die elektrotechnische Anlage befindet sich insgesamt in einem stark vernachlässigten und desolaten Zustand. Zentrale Hauptkomponenten wie Mittelspannungsanlage, Transformatoren und die Niederspannungshauptverteilung sind veraltet und entsprechen nicht mehr den aktuellen technischen Standards. Die Verkabelung stammt überwiegend aus den 1970er Jahren und weist erhebliche Abnutzungserscheinungen sowie sicherheitsrelevante Mängel auf. Zusätzlich ist die Sicherheitsbeleuchtung nicht normgerecht ausgeführt, was die Betriebssicherheit erheblich einschränkt. Insgesamt besteht ein dringender Sanierungsbedarf, um die elektrische Versorgung und die Sicherheit des Gebäudes zu gewährleisten.

Zusätzliche Mängel bestehen in der Blitzschutzanlage und der Sicherheitsbeleuchtung.

Die Anlagen der Kostengruppe 450 befinden sich hingegen in einem befriedigenden Zustand ohne gravierende Mängel, sodass kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Die vorhandene Alarmierungsanlage entspricht nicht den geltenden Normen und sollte im Rahmen einer zukünftigen Modernisierung angepasst werden.

Technische Prüfprotokolle/Wiederkehrende Prüfungen

Die nach PrüfVO NRW und BetrSichV erforderlichen aktuellen Prüfprotokolle durch amtlich anerkannte Sachverständige sind durch den zur Verfügung gestellten Dokumentationsumfang nicht vollumfänglich abgebildet.

Eine Überprüfung auf Erfüllung der geforderten Wirksamkeit und Funktionssicherheit der sicherheitstechnischen Anlagen ist nicht abschließend umsetzbar. Wir empfehlen die in der **Anlage 1** zu diesem Bericht als fehlend markierten SV Berichte im Sinne der lückenlosen Sachverständigen-Dokumentation nachzuliefern.

Die im Datenraum zur Verfügung gestellten Wartungsverträge und -protokolle lassen darauf schließen, dass ein Großteil der technischen Anlagen regelmäßig und systematisch gewartet wird. Dies bestätigt den visuell vor Ort gewonnenen Eindruck einer regelmäßig durchgeführten Instandhaltung. Daher lassen sich regelmäßige Wartungsintervalle nachweisen, und es kann insgesamt ein dem Alter entsprechender, jedoch gut gewarteter Zustand der Anlagen bestätigt werden.

Brandschutz

Technische Due Diligence

Der brandschutztechnische Zustand der untersuchten Gebäudeteile ist insgesamt als grundsätzlich funktionsfähig einzustufen, weist jedoch deutliche Sanierungs- und Nachrüstungsbedarfe auf. Die maßgeblichen Anforderungen ergeben sich aus dem vorliegenden Brandschutzkonzept (Nr. 10 1009 vom 25.01.2011), das durch ergänzende Erkenntnisse aus Gebäudeanalyse vom 15.10.2024, zwei Stellungnahmen der Pabst & Partner Ingenieure und der Bestandserfassung (Kempen Krause Ing. vom 28.08.2024) bestätigt und präzisiert wird. Die Umsetzung der brandschutztechnischen Ertüchtigung (Grundlage bildet hier die Baugenehmigung Az.: 451496 BA vom 11.01.2013) erfolgt gemäß Datenraum und Kommentierung der Stadt Bonn abschnittsweise und ist zum Zeitpunkt der Bewertung noch nicht vollständig abgeschlossen. Eine abschließende Konformitätsbescheinigung liegt daher nicht vor. Nach Fertigstellung aller Bauabschnitte ist diese zwingend einzuholen und der Genehmigungsdokumentation beizufügen.

Baulich ergeben sich insbesondere Defizite in den Dachtragwerken mehrerer Gebäudeteile, die ohne Feuerwiderstandsklasse ausgeführt sind. Auch die unzureichende Ausbildung von Brandwänden über die Dachhaut hinweg stellt einen gravierenden Mangel dar, da sie eine Brandausbreitung begünstigen kann. Kompensationsmaßnahmen oder Nachweise zur Gleichwertigkeit sind nicht bekannt. Die Mängel werden im Brandschutzkonzept ebenfalls aufgegriffen und es wird empfohlen, gemäß Brandschutzkonzept die Mangelpunkte entsprechend zu ertüchtigen. Positiv hervorzuheben ist, dass keine unzulässigen Öffnungsabschlüsse oder fehlerhaften Abschottungen festgestellt werden konnten. Zudem wurden einzelne brandschutztechnische Nachrüstungen – etwa die Unterteilung notwendiger Flure in Rauchabschnitte – bereits umgesetzt.

Insgesamt decken sich die Bewertungen und Empfehlungen der verschiedenen Gutachterbüros (Pabst & Partner, Kempen Krause Ingenieure sowie Drees & Sommer) inhaltlich weitgehend: Das genehmigte Brandschutzkonzept ist konsequent fortzuschreiben, alle darin aufgeführten Mängel sind vollständig abzuarbeiten, und die abschließende Konformitätsbescheinigung ist nach Umsetzung sämtlicher Bauabschnitte einzuholen. Nur dadurch kann die brandschutztechnische Sicherheit des Gebäudekomplexes langfristig gewährleistet werden. Nach einer vollständigen Umsetzung der Mangelpunkte ist das Risiko hinsichtlich brandschutzrelevanter Handlungserfordernisse als mittel einzustufen.

Dokumentations- und Revisionsunterlagen

Eine stichprobenartige Prüfung vorhandener Dokumentations- und Revisionsunterlagen hat ergeben, dass diese für den Bestand nicht vollständig vorliegen. Es wird empfohlen, einzelne relevante Dokumentations- und Revisionsunterlagen aus dem Bestand hinsichtlich zukünftiger Nutzungsstrategien einzuholen.

Plausibilisierung Gebäudebestandsanalyse

Die Gebäudebestandsanalyse Theater Bonn für das Schauspielhaus vom 15.10.2024 umfasst eine Beurteilung der Architektur, des Technischen Ausbaus, der Statik, der Bühnentechnik, des Brandschutzes, der Bauphysik sowie der Gebäudeschadstoffe. Die Plausibilisierung bestätigt im Wesentlichen die dort getroffenen Bewertungen. Die im Bericht dokumentierten Mängel zu Brandschutz, technischer Gebäudeausrüstung, Dach und Fassade konnten im Rahmen der Vor-Ort-Begehung nachvollzogen werden und entsprechen weitestgehend dem aktuellen Zustand. Ausnahme hierbei bilden die brandschutztechnischen Sanierungsmaßnahmen, die im Zuge des dritten Bauabschnittes erfolgt sind. Insgesamt ist die Gebäudebestandsanalyse als inhaltlich zutreffend einzustufen, bildet jedoch zukünftige, lebenszyklusbedingte Handlungserfordernisse nicht vollständig ab.

III Erforderliche Maßnahmen/Offene Punkte

Folgende Punkte empfehlen wir zu berücksichtigen:

- Akute Sicherung bzw. Rückbau/Neubau des Holzlagers aufgrund von Einsturzgefahr
- Statische Ertüchtigung angrenzender Gebäudeteile (Gebäude 9), da statisch verbunden
- Übergreifende Bewertung der Tragreserven aufgrund von Alters, Umbau und unvollständiger Dokumentation (Stand sicherheitsnachweis nach VDI6200)
- Erneuerung gealterter Bitumenabdichtungen und anderer überalterter Dacheindeckung
- Erstellung eines ganzheitlichen Sanierungskonzepts, das Tragwerk, Dächer, Fassaden und Innenräume integriert bewertet – auch hinsichtlich einer energetischen Optimierung
- Erhöhung des Feuerwiderstandes der Dachtragwerke gemäß IndBauR
- Brandschutztechnische Ertüchtigung der Holzbalkendecken im Requisitenfundus gemäß Anforderungen der BauO NRW
- Nachrüstung der Brandwände über die Dachhaut zur Sicherstellung der Brandabschnittstrennung
- Entfernung verbliebener Brandlasten in notwendigen Fluren und Treppenträumen
- Fortschreibung des Brandschutzkonzeptes
- Einholung der Konformitätsbescheinigung nach Abschluss aller Bauabschnitte und Ergänzung der Genehmigungsdokumentation.
- Im Verwaltungsbau ist der Gas-Heizkessel (Baujahr 1984, Brenner 2002) am Ende seines Lebenszyklus und mittelfristig auszutauschen.
- Zur Sicherung des Spielbetriebes sind die Berichte der wiederkehrenden Prüfungen der Sachverständigen sicherheitsrelevanter Anlagen wie Lüftungs und Sprinkleranlagen sind ordentlich zu dokumentieren.
- Aufgrund des Alters der Lüftungsanlagen ist Mittelfristig die Erneuerung zu planen. Dabei sind die Ergebnisse aus den Schadstoff- und Brandschutzgutachten einzubeziehen.
- Rückbau von Altanlagen mit FCKW-haltigen Kältemitteln durchführen
- Mittelspannungsanlage, Transformatoren und Niederspannungshauptverteilung sind veraltet und entsprechen nicht mehr aktuellen Standards.
- Verkabelung überwiegend aus den 1970er Jahren mit sicherheitsrelevanten Mängeln.
- Sicherheitsbeleuchtung ist nicht normgerecht ausgeführt und bedarf einer fachgerechten Überarbeitung
- Alarmierungsanlage entspricht nicht den geltenden Normen und sollte modernisiert werden.
- Ergänzung der Brandmeldeanlage mit dem Ziel der Einhaltung des Vollschutzes gemäß Brandschutzkonzept.

Technische Due Diligence**C Objektanalyse****1 Bau- und Unterhaltungszustand**

Die Einschätzung erfolgt auf Grundlage einer stichprobenartigen Inaugenscheinnahme des Objekts im Rahmen von Kurzbegehungen der Gebäude ohne Eingriffe in die Bausubstanz. Es wurden beispielhafte Bereiche der Nutzflächen, Verkehrsflächen und Technikräume begangen. Verdeckte, nicht freistehende oder unzugängliche Bauteile wurden nicht inspiziert, demontiert oder geöffnet. Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen vorgenommen.

Gegebenenfalls festgestellte Schäden oder Mängel wurden in Augenschein genommen, wobei keine tiefergehende Prüfung erfolgte. Die angesetzten Kosten für die Beseitigung von Mängeln und Schäden schließen keine zukünftige Schadensentwicklung oder Beschädigung angrenzender Bauteile mit ein.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass in nicht zugänglichen oder nicht begangenen Gebäudeteilen weitere, in diesem Bericht nicht erwähnte Mängel vorhanden sind.

Im Rahmen der Beurteilung erfolgt eine Plausibilisierung der Ergebnisse aus der Gebäudbestandsanalyse Theater Bonn für das Schauspielhaus, zusammengestellt von M.O.O.CON vom 15.10.2024, deren Schwerpunkt auf der Bewertung der Architektur (RKW Architektur+), Technischer Ausbau (Werner Sobek Green Technologies GmbH), Statik (Weihermüller & Vogel GmbH), Bühnentechnik (theapro GmbH), Brandschutz (Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH), Bauphysik (ISRW Dr.Ing Klapdor GmbH), und Gebäudeschadstoffe (SVB Sachverständigenbüro Dr. Sedat).

Zur Beurteilung der Liegenschaft wurden folgende vorliegende Gutachten und Bestandserfassungen ergänzend berücksichtigt:

- Bericht zur Baugrunduntersuchung Nr. 11689-G vom 25.07.2023 des Bohné Ingenieurgeologischen Büros zur Abstützung des Holzlagers
- Statische Berechnung Nr. 24 3 005 vom 29.11.2024 der Pabst & Partner Ingenieure zum Abbruch des Holzlagers
- Statischer Prüfbericht aus April 2024 der Peter Kraemer Tragwerksplanung zur Überprüfung des Kulissenlagers

Begehungsdatum / Uhrzeit: 22.09.2025, 09:00 – 14:00 Uhr

Teilnehmende Personen: Jan Konstantin Roth (Drees & Sommer)
Lewin Domnig (Drees & Sommer)
Nils Christ (Drees & Sommer)
Jan Schwager (Drees & Sommer)

Nicht begangene Bereiche: Gebäude 2 (Freiwillige Feuerwehr)
Gebäude 24
Gebäude 25 (nur äußerlich)
(Fehlende Schlüsselgewalt)
Gebäude 22/23 (aufgrund von laufenden Probebesprechungen lediglich flüchtig durchquert)

Wetterlage während der Begehung: trocken

Technische Due Diligence**Beurteilung:**

Zustand	sehr gut	Capex keine keine Gebrauchsspuren oder Mängel, gepflegt, gewartet
	gut	Capex möglich unwesentliche Gebrauchsspuren oder Mängel, gepflegt, gewartet
	befriedigend	Capex vorhanden Gebrauchsspuren oder Mängel vorhanden, gewartet
	ausreichend	Capex vorhanden Funktionsfähig aber wesentliche Gebrauchsspuren, anzunehmende technische Restnutzungsdauer in 2 bis 5 Jahren erreicht erhöhtes Ausfallrisiko
	mangelhaft	Capex 1 vorhanden Akute Defekte/Mängel - anzunehmende technische Nutzungsdauer erreicht bzw. überschritten
Standard		einfach, mittel, gehoben Gem. Anlagen (Tabelle 1 bis 15) der SW-RL - Beschreibung der Gebäudestandards nach NHK2010; Standardstufe 3, 4 und 5 als Richtlinie/Definition für einfach, mittel, gehoben.

1.1 Außenanlagen

Beschreibung:

- Die Erschließung der Liegenschaft wird über eine zentrale Zu- und Ausfahrt über die Siegburger Straße sichergestellt.
- Von dort aus sind die einzelnen Gebäudeteile über asphaltierte Zuwegungen, die sich rund um die Liegenschaft erstrecken, erreichbar.
- Im östlichen Bereich der Liegenschaft befindet sich Lagerplatz für Container und Transportfahrzeuge.
- Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich zudem diverse Parkmöglichkeiten.
- Im östlichen Grundstücksbereich befinden sich großflächig gepflasterte Bereiche.
- Stellenweise gepflasterte Bereiche entlang der Entwässerungsrinnen vorhanden.
- Vereinzelt Grünflächen vorhanden.
- Zufahrt wird durch eine Toranlage gesichert. Funktionsfähigkeit unbekannt.



Außenansicht Parkplatz



Zuwegung entlang Gebäude 20



Außenanlage zwischen Gebäude 6 und 10



Exemplarische Zuwegung

Beurteilung:

Standard: einfach

Zustand: befriedigend – ausreichend

- Die asphaltierten Flächen befinden sich grundlegend in einem befriedigenden Zustand.
- Im westlich gelegenen Fahrbahn- und Parkbereichen konnten allerdings teilweise starke Abnutzungserscheinungen in Form von Rissen, Asphaltabplatzungen beobachtet werden. Um die Befahrbarkeit und die Möglichkeit des Parkens langfristig zu gewährleisten, werden stellenweise Erneuerungen der Asphaltdecke erforderlich.
- Gepflasterte Bereiche befinden sich insgesamt in einem ordnungsgemäßen Zustand.
- Die Gebäudebestandsanalyse zu den Theaterwerkstätten vom 15.10.2024 umfasst keine Betrachtung der Außenanlagen.

Technische Due Diligence**1.2 Bauwerk und Baukonstruktion****1.2.1 Tragwerk****Beschreibung:**

- Die tragenden Hauptbauteile der Industriebauten sind als Mischkonstruktion aus Stahlbeton, Mauerwerk und Stahl ausgeführt.
- Die tragenden Hauptbauteile der mehrgeschossigen Gebäuderiegel sind überwiegend als Mauerwerkskonstruktion und stellenweise als Stahlbetonkonstruktion ausgeführt.
- Die größtenteils eingeschossigen Industriebauten weisen meist keine Geschossdecken auf. Stellenweise konnten vereinzelte Geschossdecken aus Stahlbeton beobachtet werden.
- In den unterkellerten Bereichen zwischen Gebäude 20 und 8 konnte eine preußische Kappendecke als Geschossdecke vorgefunden werden.
- Die Geschossdecken der nördlichen, mehrgeschossigen Gebäuderiegeln bestehen in der Regel aus Stahlbeton bzw. Stahlträgerdecken mit Betonfüllung.



Exemplarische Mauerwerkswand



Stahlbeton-Treppenraum Gebäude 22



Mauerwerksbrandwand Gebäude 18/17



Exemplarisches Treppenraum Gebäude 10

Beurteilung:

Standard: einfach
Zustand: befriedigend – mangelhaft

- Das Holzlager (Gebäude 8) war zum Zeitpunkt der Begehung aufgrund vorherrschender Einsturzgefahr vollständig leergeräumt und gesperrt. Gemäß Ausführung der Weiermüller & Vogel GmbH zur Tragwerksplanung im Rahmen des M.O.O.CON-Berichts sind im Falle eines Einsturzes ebenfalls die Tragwerkskonstruktionen des benachbarten Gebäudeteil 9 durch ihre statische Verbindung einsturzgefährdet.
- Gemäß dem Prüfbericht zur Überprüfung des Kulissenlagers aus April 2024 der Peter Kraemer Tragwerksplanung weist das Kulissenlager (Gebäude 18) zwei bestätigte

Technische Due Diligence

Schäden auf, die die Standsicherheit des Bauwerks geringfügig beeinflussen. Gemäß Bewertung der Peter Kraemer Tragwerksplanung ist hier eine mittelfristige Schadensbeseitigung (u.a. Demontage Seilzüge an Dachpfette) erforderlich.

- Die Lastabtragung erfolgt überwiegend über massive Mauerwerkswände unterschiedlicher Bauzeit, Stahlbetondecken sowie punktuelle Stahlstützen und Unterzüge. Die übrigen Konstruktionen (mit Ausnahme der zuvor aufgeführten Gebäudeteile) weisen keine Hinweise auf akute Standsicherheitsdefizite auf und erfüllen ihre statische Funktion. Dennoch wird hinsichtlich der Langlebigkeit und der Verkehrssicherheit der Tragwerke als vorbeugende Maßnahme, die Erstellung eines Standsicherheitsnachweises nach VDI6200 empfohlen.
- Es besteht aufgrund des Alters, der baulichen Eingriffe über die Jahrzehnte und der teilweise unzureichenden Dokumentation ein erhöhtes Maß an Unsicherheit im Hinblick auf die tatsächlichen Tragreserven.
- Es wird die systematische Überprüfung einzelner Bauteile im Zuge geplanter Sanierungsmaßnahmen empfohlen, um Tragfähigkeiten, Restnutzungsdauern und mögliche Ertüchtigungsbedarfe gezielt bewerten zu können. Das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernissen wird als mittel bis erhöht eingestuft.

1.2.2 Dach**Beschreibung:**

- Die Dachkonstruktion der Industriebauten (Gebäude 8, 9 und 12 – 18) ist überwiegend mittels Stahlfachwerkträgern oder im Möbellager mittels Holztragwerk ausgeführt.
- Die Satteldachkonstruktion der nördlich gelegenen Gebäuderiegel sind in der Regel mittels Holzfachwerkträger ausgeführt, konnten allerdings teilweise nicht eingesehen werden.
- Die Dachabdichtungen der einzelnen Gebäudeteile sind unterschiedlich ausgeführt:
 - Die Gebäude 6, 10, 12, 20 und 22 verfügen über Satteldächer mit Ziegeleindeckung unterschiedlicher Baujahre
 - Die Gebäude 17 und 23 verfügen über ein Satteldach mit Zementfaserwellplatten
 - Alle übrigen Gebäudeteile verfügen über Spitzdächer mit einer Bitumenabdichtung unterschiedlicher Baujahre. Wobei die Gebäude 8, 9, 14 und 21 über historische, großformatige Oberlichter verfügen. Die übrigen Gebäudeteile lediglich über vereinzelte Lichtkuppeln.
- Diverse Lichtkuppeln oder Fensterelemente in Oberlichtern sind als RWA ausgeführt.
- Die Entwässerung der Satteldächer mit Ziegeleindeckungen wird mittels umlaufender Entwässerungsrinne sichergestellt.
- Die Entwässerung der Industriehallen (beispielsweise Möbel- und Kulissenlager) erfolgt an den außenliegenden Dachbereichen ebenfalls über eine Entwässerungsrinne. Die Entwässerung im Dachmittelbereich der Industriehallen erfolgt über Entwässerungspunkte mit nach innengeführten Entwässerungsfalleitungen. Notentwässerungspunkte konnten nicht vorgefunden werden.
- Etwaige Wärmedämmungen innerhalb der Dachkonstruktion konnten, aufgrund von Abhangdecken, fehlender Zugänglichkeit der Dachstühle größtenteils nicht eingesehen werden.
- Im Gebäude 12 konnte eine Zwischensparrendämmung vorgefunden werden. Die Industriebauten verfügen teilweise über keine Wärmedämmung.
- Gemäß Ausführung der Pabst & Partner Ingenieure (Brandschutzkonzept Nr. 10 1009 vom 25.01.2011) ist eine Blitzschutzanlage aufgrund der geringen Höhe der Gebäude entbehrlich.



Dachaufsicht Gebäude 8, 19 und 20



Dachaufsicht Gebäude 8 und 9



Dachtragwerk Großer Malersaal



Dachtragwerk Möbel-Lager



Dachkonstruktion Schreinerei



Dachaufsicht Gebäude 18, 19 und 21

Beurteilung:

Standard: einfach – mittel

Zustand: befriedigend – mangelhaft

- Im Rahmen der Begehung konnten die Dachflächen lediglich aus zwei Notausgängen der Obergeschosse von Gebäude 10 und 16 begutachtet werden.
- Laut Aussage der Nutzer vor Ort ist die Entwässerungs- und Abdichtungskonstruktion zwischen dem Möbellager und dem Kulissenlager nicht sachgerecht ausgeführt worden, was in der Vergangenheit zu historischen Feuchtigkeitseintritten und Wasserschäden geführt hat.
- Laut Aussage der Nutzer vor Ort ist die Dachkonstruktion bzw. -abdichtung der Schreinerei von Undichtigkeiten betroffen. Im Rahmen der Begehung konnten an der Unterseite des Daches Feuchtigkeitsflecken vorgefunden werden. Da die Bitumenabdichtung augenscheinlich einen intakten Eindruck macht, wird die Ursache der Undichtigkeiten auf die historischen Oberlichter zurückgeführt.

Technische Due Diligence

- Bei den Bitumenabdichtungen und Oberlichtern der Gebäudeteile 8 und 9 konnte ein auffallend schlechterer Zustand festgestellt werden (witterungsbedingte Abnutzungserscheinungen, stark poröses Erscheinungsbild, zahlreiche nachgebesserte Bitumenbahnen). Die Abdichtung hat augenscheinlich ihre technisch anzurechnende Lebensdauer stark überschritten und sollte spätestens im Zuge des Rückbaus des Gebäudeteil 8 vollständig erneuert werden.
Brandschutztechnischer Hinweis: Im Zuge einer Erneuerung wird außerdem empfohlen, die Brandwände zu den angrenzenden Gebäudeteilen zu ertüchtigen, indem sie über die Dachhaut geführt werden.
- Insgesamt ist der Dachtragwerkszustand als heterogen und je nach Gebäudeteil deutlich sanierungsbedürftig zu bewerten. An mehreren Dachflächen der Industriebauten liegen neben Undichtigkeiten teilweise erhebliche Schädigungen des Tragwerks vor. Einzelne Dachtragwerke erfüllen zudem nicht die aktuellen brandschutztechnischen Anforderungen (siehe weitere Ausführungen in Kapitel Brandschutz).
- Wie in der Bewertung der thermischen Bauphysik im Rahmen der Gebäudebestandsanalyse festgestellt, weisen die Gebäude einen sehr schlechten Zustand der äußeren thermischen Hülle auf. Im Hinblick auf zukünftige Nutzungsstrategien ist eine Erneuerung zahlreicher Dachabdichtungen einschließlich GEG-konformer Anpassung der Wärmedämmung erforderlich.
- Der derzeitige Dachzustand beeinträchtigt stellenweise den laufenden Betrieb. Das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernisse wird stellenweise als mittel und stellenweise als stark erhöht eingestuft, insbesondere aufgrund der Einsturzgefährdung des Holzlagers (Gebäude 8).
- Gemäß Bauordnung NRW (Stand 01.01.2024) besteht die Pflicht zur Installation einer PV-Anlage auf dafür geeigneten Dachflächen bei vollständiger Erneuerung der Dachhaut, wenn diese nach dem 01.01.2026 begonnen wird. Eine perspektivische Nachrüstung einer PV-Anlage wäre im Zuge der Dachsanierung technisch umsetzbar, setzt jedoch eine statische Prüfung der Tragkonstruktion voraus. Darüber hinaus wird empfohlen, vor der Konkretisierung der Umsetzung einen Energieberater sowie eine Fachplanung hinzuziehen. Mehrkosten sind hierbei nicht auszuschließen.

1.2.3 Fassade

Beschreibung:

- Die Fassaden der gesamten ehemaligen Jutespinnerei und Weberei sind am 12.03.1999 mit der laufenden Nummer A3456 in die Denkmalliste der Stadt Bonn eingetragen worden. Dies betrifft gemäß Gebäudezuordnung des SGB die Gebäudeteile 1, 5 – 9, 10, 12 und 16 - 23.
- Die opake Fassade des nördlichen Gebäuderiegels besteht überwiegend aus einer Ziegelmauerwerk. Im Westen und Süden sind Teilbereiche der Fassade zusätzlich verputzt (Farbton: rot im Westen und beige im Süden).
- Die Fassadenflächen sind vollumfänglich ohne Wärmedämmung ausgeführt.
- Die Fensteranlagen der Gebäude 11-15 sind als Kunststoffrahmen-Fenster mit einer Zweifachverglasung (Baujahr: 1982/83) ausgeführt.
- Außenliegende Sonnenschutzanlage in Form von kraftbetriebenen Raffstores (Baujahr unbekannt, voraussichtlich gleiches Baujahr wie Fensteranlagen) vorhanden.
- Die übrigen Gebäudeteile verfügen überwiegend über Fensteranlagen mit einer Einfachverglasung (Baujahr unbekannt).
- Vereinzelt Glasbausteine vorhanden (Gebäude 20).
- Diverse Stahl-Toranlagen als Eingänge vorhanden. Neben Stahl-Toranlagen auch Metall-Glastüren als Eingänge vorhanden.
- Das Kulissenlager sowie ein Seiteneingang des Gebäudes 20 (Durchgang zum Holzlager) sind mit Sektionaltoranlagen ausgestattet.



Fassade Gebäude 20



Fassade Gebäude 13/14



Fassade Gebäude 10



Fassade Gebäude 6

Technische Due Diligence**Sonnenschutzanlagen****Beurteilung:**

Standard:

einfach

Zustand:

befriedigend

- Grundlegend decken sich die Feststellungen der Gebäudebestandsanalyse mit den gesammelten Erkenntnissen vor Ort.
- Die Fensteranlagen sind grundsätzlich funktionsfähig, weisen jedoch starke alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen auf.
- Die Fensteranlagen haben ihre technisch anzurechnende Nutzungsdauer stark überschritten. Spätestens mittelfristig wird hinsichtlich einer energetischen Optimierung ein Austausch der Fensteranlagen empfohlen. Dabei sind die zu dem Zeitpunkt des Austausches die geltenden Anforderungen des GEG zu berücksichtigen.
- Im Hinblick auf die aktuelle bzw. eine zukünftige Nutzungsstrategie wird das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernissen derzeit als mittel eingestuft. Die Fensteranlagen sind in ihrer Funktionalität nicht eingeschränkt und sind für die aktuelle Nutzung der Liegenschaft hinreichend. Die Sanierungsempfehlung erfolgt präventiv aufgrund der Überschreitung der technischen Nutzungsdauer sowie als Vorbereitung auf zukünftige energetische Anforderungen.
- An den vom Boden aufgehenden, verputzten Fassadenflächen konnten Feuchtigkeitsausblühungen mit zahlreichen Putzabplatzungen festgestellt werden. Auch an den Ziegelmauerwerken konnten zahlreiche ausgewaschene oder ausgebrochene Verfüguungen vorgefunden werden. Dies führt zu erhöhtem Feuchtigkeitseintrag und begünstigt Folgeschäden wie Frostabplatzungen und Durchfeuchtung. Ohne eine Instandsetzung ist mit einer fortschreitenden Schädigung der denkmalgeschützten Gebäudehülle zu rechnen.
- Weil das äußerliche Erscheinungsbild (Fassade) von zahlreichen Gebäudeteilen unter Denkmalschutz steht, können erhöhte Kosten durch Auflagen, Bedingungen sowie behördliche Abstimmungen nicht ausgeschlossen werden.
- Zum Zeitpunkt der Begehung hat der Zustand der Fassade die Betriebsfähigkeit der Liegenschaft nicht beeinträchtigt und ist grundlegend für die aktuelle Art der Nutzung als hinreichend zu bewerten. Das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernisse ist als mittel einzustufen.
- Abschließend ist festzuhalten, dass die Gebäudehülle der Theaterwerkstätten vollständig ohne Wärmedämmung ausgeführt ist und nicht den heutigen energetischen Anforderungen entspricht. Es wird empfohlen, einen Energieberater zur Entwicklung eines energetischen Sanierungskonzeptes für die Gebäudehülle zu beauftragen. Ein strukturiertes energetisches Sanierungskonzept schafft Planungssicherheit, identifiziert wirtschaftliche Maßnahmenpakete (z.B. Innendämmung an denkmalrelevanten

Bereichen, Dämmung von Dachflächen etc.) und ermöglicht eine abgestimmte Umsetzung im Rahmen der ohnehin notwendigen baulichen Instandsetzung. Darüber hinaus kann es als Grundlage für die Inanspruchnahme von Fördermitteln dienen.

1.2.4 Ausbau



Großer Malersaal



Schreinerei



Besprechungsraum Gebäude 20



Kostümfundus Gebäude 21 OG



Heizzentrale Gebäude 11 OG



Teeküche Gebäude 10 Maske



Büro Deko



Exemplarische WC-Bereich

Beurteilung:

Standard: einfach
Zustand: ausreichend

- Die Oberflächen der Innenräume befinden sich insgesamt in einem für die Art der Nutzung noch funktionalen, aber mittelfristig sanierungsbedürftigen Zustand.
- Die WC-Bereiche verfügen über Fliesenbekleidungen, die ihre technisch anzurechnende Nutzungsdauer überschritten haben. Mittelfristig wird eine Erneuerung der Boden- und Wandfliesen empfohlen.
- Die in der Liegenschaft verlegten PVC-Bodenbeläge weisen starke Abnutzungserscheinungen auf und haben augenscheinlich ihre technisch anzurechnende Lebensdauer überschritten. Dennoch ist die Funktionalität derzeit nicht beeinträchtigt.
- Vereinzelt Räume im Erdgeschoss des Requisitenfundus (Lagerräume des Gebäude 20 in Richtung Gebäude 6) weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf, werden allerdings derzeit nicht genutzt.
- In einzelnen Bereichen der Industriebauten (Beispiel: Bereich Deko) konnten Feuchtigkeitsschäden an den Abhangdecken beobachtet werden. Schimmelbildung konnte dabei augenscheinlich nicht festgestellt werden.
- Insgesamt ist durch den Zustand der Innenräume der Betrieb nicht eingeschränkt. Die vorhandenen Mängel haben keinen Einfluss auf die Gebrauchstauglichkeit der Räume. Die Maßnahmen stellen überwiegend lebenszyklusbedingte Erneuerungen dar und können mittelfristig umgesetzt werden. Das Risiko hinsichtlich Handlungserfordernissen wird derzeit als gering eingestuft.

Technische Due Diligence

1.3 Technische Gebäudeausrüstung

1.3.1 Sanitärtechnische Anlagen

Beschreibung:

- Die Liegenschaft ist über ein Mischsystem (Schmutz- und Regenwasser in gemeinsamer Leitung) an die Kanalisation angeschlossen.
 - Sanitärobjekte unterhalb der Rückstauenebene sind mit Hebeanlagen ausgestattet.
 - Abwasserleitungen bestehen aus unterschiedlichen Materialien, überwiegend SML-Rohre aus Grauguss.
 - Dachentwässerung erfolgt über innen- und außenliegende Zinkrohre; im stillgelegten Lagerbereich sind Einschränkungen vorhanden.
 - Trinkwasserversorgung zentral über Hausanschlussraum, drei Leitungen versorgen verschiedene Gebäudeteile.
 - Warmwasserbereitung zentral über Gas-Brennwertkessel und dezentral über elektrische Durchlauferhitzer
- Automatische Spüleinrichtung zur Sicherstellung der Trinkwasserhygiene wurden nicht vorgefunden.



TW-Anschluss – Verwaltungsgebäude/KG



Gas-Anschluss – Verwaltungsgebäude/KG



WT – Verwaltungsgebäude/EG



Urinal – Verwaltungsgebäude/EG



WC – Verwaltungsgebäude/EG



Spülbecken – Werkstätten/EG



WC – Verwaltungsgebäude/EG



Spülbecken – Werkstätten/EG

Beurteilung:

Standard:

einfach

Zustand:

befriedigend

- Die Sanitäranlagen entsprechen hinsichtlich Ausstattung und technischer Ausführung einem einfachen Standard. Der Zustand ist altersbedingt, kleinere Mängel wie verrostete Rohrleitungen, ungedämmte Abschnitte und beschädigte Dämmungen wurden festgestellt. Die regelmäßige Wartung ist grundsätzlich dokumentiert, jedoch fehlen einzelne Nachweise beispielsweise Dichtheit der Grundleitungen. Die rechnerische Nutzungsdauer der Anlagen ist gemäß VDI 2067 erreicht bzw. überschritten. Insgesamt ist die Funktionsfähigkeit gegeben, der Zustand wird jedoch durch den Lebenszyklus und die dokumentierten Mängel eingeschränkt.
- Die letzte Trinkwasserbeprobung vom Juli 2023 ergab keine Befunde auf Legionellen oder Schwermetalle. Die Anforderungen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) werden eingehalten.
- In Teilbereichen des Requisitenlagers wurde nach örtlicher Aussage ansteigendes Wasser aus dem Entwässerungssystem beobachtet, was auf Undichtigkeiten oder Verstopfungen der Grundleitungen hindeutet und das Risiko für Feuchteschäden erhöht. Insgesamt ist die Funktionsfähigkeit gegeben, der Zustand wird jedoch durch den Lebenszyklus, die dokumentierten Mängel und die Unsicherheiten bei den Grundleitungen eingeschränkt.

1.3.2 Feuerlöschanlagen

Beschreibung:

- Es sind keine stationären Feuerlöschanlagen installiert.
- Der Personenschutz wird durch regelmäßig geprüfte Handfeuerlöscher sichergestellt.
- Teilbereiche (z. B. Holzlager) verfügen über Wandhydranten Typ F, an das Trinkwasser angebunden



Feuerlöscher – EG



Wandhydrant Typ F – EG

Beurteilung:

Standard:

einfach

Zustand:

gut

- Die Ausstattung mit Handfeuerlöschern und Wandhydranten entspricht einem einfachen Ausstattungsstandard und den aktuellen Mindestanforderungen. Die Handfeuerlöscher und Wandhydranten sind regelmäßig geprüft, der Zustand ist gut.
- Für die Wandhydranten wurde keine Trinkwasser-Trennstation vorgefunden, sodass der erforderliche Schutz des Trinkwassernetzes gemäß DIN 1988-600 nicht gewährleistet ist.

1.3.3 Heizungstechnische Anlagen

Beschreibung:

- Beheizung erfolgt über Gas-Brennwertkessel mit zentraler Wärmeverteilung.
- Die Liegenschaft teilt sich in zwei Versorgungsbereiche auf: Verwaltungsgebäude und Theaterwerkstätten.
- Verwaltungsgebäude Kessel Vaillant (BJ 1984), Brenner Weishaupt, WG 20/N-1C (BJ. 2002)
- Werkstattbereich Kesselhaus Brennwertgeräte REMEHA, Gas 610 ecopro – 1300 (BJ 2020)
- Hauptverteiler und Unterverteiler für verschiedene Gebäudebereiche, Heizflächen als Röhrenradiatoren, Lufterhitzer und Heizregister. Teilweise auch Elt-Radiatoren im Pförtnerhaus vorgefunden.
- Hydraulische Entkopplung im Werkstattbereich vorhanden, im Verwaltungsbereich fehlt sie.



Gas-Brennwertkessel BJ.2020



Förderpumpe BJ. 2020



Unterverteilergruppe



Modernisierung Teilbereich



Röhrenradiator – Verwaltung/EG



Planheizkörper – Flur Werkstatt/EG



ELT Radiator – Pförtnerhaus/EG



ELT Rippenrohr radiator –Pförtnerhaus/EG



Abgängiger Rippenrohr radiator



Neue Umluftdeckenheizgeräte

Beurteilung:

Standard:	einfach
Zustand:	sehr gut bis befriedigend

- Die heizungstechnischen Anlagen entsprechen einem einfachen Standard, da überwiegend konventionelle Technik ohne zentrale Gebäudeleittechnik eingesetzt wird. Die Ausstattung ist auf die Grundversorgung ausgerichtet und erfüllt die Mindestanforderungen an die Beheizung der Liegenschaft. Die Wärmeversorgung der Liegenschaft gewährleistet aktuell einen sicheren Betrieb.
- Die Heizungsanlage für die Werkstätten wurden 2020 neu installiert und befinden sich in einem sehr guten Zustand.
- Im Verwaltungsbau ist der Gas-Heizkessel (Baujahr 1984, Brenner 2002) altersbedingt am Ende seines Lebenszyklus angekommen und mittelfristig auszutauschen, um die Betriebssicherheit und Zukunftsfähigkeit zu sichern.
- Bei einer Neuinstallation der Wärmeversorgung sind gemäß GEG anteilig regenerative Energien vorzusehen.
- Die begonnene Sanierung sollte schrittweise fortgesetzt werden, um den Spielbetrieb nachhaltig sicherzustellen und energetische sowie technische Defizite zu beheben.

1.3.4 Raumluftechnische Anlagen

Beschreibung:

- Mehrere dezentrale RLT-Anlagen mit und ohne Wärmerückgewinnung versorgen die Werkstätten und Nebenbereiche.
- Probebühnen werden überwiegend über Fensterlüftung oder Rauch- und Wärmeabzugsklappen belüftet; dezentrale Lüftungsanlagen für Probebühnen sind in Planung.
- Einzelne Anlagen verfügen über Steuerungen (DELTA), eine zentrale Gebäudeleittechnik fehlt.



Bildbeschreibung – Ort/Etage



Bildbeschreibung – Ort/Etage



Bildbeschreibung – Ort/Etage



Bildbeschreibung – Ort/Etage



Bildbeschreibung – Ort/Etage



Bildbeschreibung – Ort/Etage



Bildbeschreibung – Ort/Etage



Bildbeschreibung – Ort/Etage



Bildbeschreibung – Ort/Etage



Bildbeschreibung – Ort/Etage

Beurteilung:

Standard:

einfach

Zustand:

ausreichend

- Die Ausstattung entspricht einem einfachen technischen Standard. Es sind überwiegend dezentrale Anlagen ohne zentrale Steuerung oder übergeordnete Gebäudeleittechnik vorhanden.
- Die raumluftechnischen Anlagen sind grundsätzlich funktionsfähig, haben jedoch ihre rechnerische Lebensdauer gemäß VDI erreicht oder überschritten. Altersbedingte Verschleißerscheinungen sind zu erwarten. Aufgrund des Baujahrs ist mit Schadstoffen in den Anlagen zu rechnen, insbesondere asbesthaltige Brandschutzklappen und KMF-haltige Dämmstoffe. Die regelmäßige Wartung ist nicht durchgängig nachgewiesen, da keine aktuellen Sachverständigenberichte oder Wartungsprotokolle vorliegen. Die technische und hygienische Sicherheit kann daher nicht abschließend bewertet werden.
- Mittelfristig ist die Erneuerung bzw. Sanierung der Anlagen zu planen.

Technische Due Diligence**1.3.5 Kältetechnische Anlagen****Beschreibung:**

- Keine zentrale Kälteerzeugung vorhanden; einzelne Bereiche (Serverraum, Werkstatt Maske) werden über Split-Klimageräte (Direktverdampfung) gekühlt.
- Innengeräte in den Räumen, Außengeräte auf dem Dach oder in Technikräumen installiert.



Splitgerät – Kesselhaus/OG



Deckendurchführung – Kesselhaus/OG

Beurteilung:

Standard:

einfach

Zustand:

gut bis ausreichend

- Die kältetechnischen Anlagen entsprechen einem einfachen Standard, da ausschließlich dezentrale Split-Klimageräte ohne zentrale Steuerung oder übergeordnete Kälteversorgung eingesetzt werden. Die Ausstattung beschränkt sich auf einzelne Räume und erfüllt lediglich die Mindestanforderungen an die Raumkühlung.
- Der Zustand der Anlagen ist differenziert zu bewerten:
- Mehrere Split-Geräte sind funktionsfähig und unkritisch im Betrieb.
- Einzelne Geräte sind funktionsfähig, werden jedoch mit Kältemitteln wie R410A betrieben, die gemäß F-Gase-Verordnung in den nächsten Jahren nur noch mit recyceltem Kältemittel gewartet werden dürfen.
- Im Kesselhaus wurde ein Gerät vorgefunden, das laut Typenschild mit FCKW-haltigem Kältemittel betrieben wird. Diese Anlage wurde augenscheinlich außer Betrieb genommen; der Rückbau ist angezeigt.
- Es liegen keine aktuellen Wartungsprotokolle oder Sachverständigenberichte vor. Aufgrund des Alters und der verwendeten Kältemittel ist die technische und hygienische Sicherheit nicht abschließend bewertbar.

1.3.6 Starkstromanlagen**Beschreibung:**

- Die Stromversorgung erfolgt über einen Mittelspannungsanschluss mit Übergabepunkt im alten Kesselhaus. Dort befinden sich eine Mittelspannungsschaltanlage sowie zwei Trockentransformatoren mit Nennleistungen von 630 kVA und 400 kVA.
- Die Niederspannungshauptverteilung (NSHV), stammt ebenfalls aus dem Jahr 1991. Die angeschlossenen Unterverteilungen sind teilweise noch älter und datieren zurück bis ins Jahr 1982.

- Die Trennung zwischen Allgemeinversorgung (AV) und Sicherheitsversorgung (SV), insbesondere für die Sicherheitsbeleuchtung, ist im Jahr 2020 umgesetzt worden.
- Die Bereichsverteiler sind in separaten Räumen oder in Brandschutzgehäusen untergebracht, und die Verkabelung in die relevanten Brandschutzbereiche ist ertüchtigt.
- Die Piktogramme sind zu 80% in LED-Technik und zu 20% in konventionellere Technik ausgeführt.
- Im Objekt sind keine digitalen Stromzähler vorhanden.
- Das Objekt verfügt über einen äußeren Blitzschutz der Kategorie III.
- Die Kabeltrassensysteme zeigen keine Auffälligkeiten.



MS-Schaltanlage – Kesselhaus/1.OG



Transformator – Kesselhaus/1.OG



NSHV – Kesselhaus/1.OG



Unterverteilung – Schreinerrei/EG



Verteilung – Pfortnerhaus/KG



Installation – Ort/Etage



Verteiler und SiBel BS – Nebengebäude/KG



Trafostation – Werkstatt/Außen



Blitzschutz – Dach/DG



Beleuchtung – Lager/EG



Verteilung – Wagenhalle/EG



Beleuchtung – Schreinerrei/EG

Beurteilung:

Standard:
Zustand:

einfach
ausreichend

- Die Komponenten der Mittelspannung und Transformatoren stammen augenscheinlich aus dem Jahr 1991 und haben ihre übliche technische Lebensdauer gemäß VDE 0100-600 überschritten. Eine Erneuerung wird empfohlen, um die Versorgungssicherheit und die Einhaltung aktueller technischer Standards sicherzustellen.
- Die verbauten Sicherungselemente in der Unterverteilungen entsprechen nicht mehr den Anforderungen der DIN VDE 0100-410 hinsichtlich Schutzes gegen elektrischen Schlag und selektiver Abschaltung. Die nachgelagerte Elektroinstallation ist ebenfalls veraltet. Mängel im Berührungsschutz sind punktuell instandgesetzt, Revisionsunterlagen sind aktualisiert und den Verteilungen beigelegt. Dennoch entspricht die Gesamtanlage nicht dem Stand der Technik gemäß DIN VDE 0100-100.

Technische Due Diligence

- Es fällt auf, dass vereinzelt noch eine Vermischung von Piktogrammen nach alten und neuen normativen Vorgaben besteht. Gemäß ASR A3.4/3 und DIN EN ISO 7010 ist eine einheitliche Kennzeichnung erforderlich; eine Vermischung ist nicht zulässig
- Aktuell verfügt das Objekt über keine digitalen Zähler dies erschwert eine präzise Verbrauchserfassung und eine energetische Bewertung gemäß DIN VDE 0413-1 sowie DIN EN ISO 50001. Die Lichtsteuerung in den Fluren erfolgt ausschließlich über manuelle Schalter; Präsenzmelder sind nicht installiert. Dies stellt ein Optimierungspotenzial im Hinblick auf Energieeffizienz und Nutzerkomfort dar.
- Die äußere Blitzschutzanlage weist einfache Mängel auf. Ein Prüfbericht liegt nicht vor, sodass die Ableitfähigkeit und Funktionsfähigkeit gemäß DIN EN 62305-3 nicht abschließend bewertet werden können. Beim inneren Blitzschutz sind unterschiedliche Produkte verbaut, was eine Abweichung von der normativen Vorgabe zur einheitlichen Verwendung von Blitzstromableitern darstellt (DIN EN 62305-3, Abschnitt 6.2.6.3).
- Die Trassen sind nicht überbelegt und fachgerecht ausgeführt. Nachgeführte Installationen sind in Leerrohrsystemen verlegt und entsprechen in den begangenen Bereichen den geltenden technischen Anforderungen gemäß DIN 18382 und DIN VDE 0100-520.

1.3.7 Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen**Beschreibung:**

- Die Telefonanlage ist als IP-basierte Lösung über eine strukturierte Netzwerkverkabelung ausgeführt.
- Die Brandmeldeanlage wurde laut Unterlagen im Jahr 2019 mit dem Schutzziel „Vollschutz“ errichtet. Sie verwendet punktförmige Rauchmelder nach DIN EN 54-7 sowie Rauchansaugsysteme (RAS) gemäß DIN EN 54-20 in schwer zugänglichen Bereichen. Die Planung und der Betrieb orientieren sich an DIN 14675. Die Alarmierung erfolgt ausschließlich über akustische Signalgeber (Hupen) gemäß DIN EN 54-3.
- Die strukturierte Datenverkabelung ist als Kupferverkabelung (Kategorie 6/7) ausgeführt. Die Serverstandorte sind über Glasfaser angebunden. Die Umsetzung entspricht den Anforderungen der DIN EN 50173, ISO/IEC 11801 sowie DIN VDE 0800-200. Es wurden keine relevanten Abweichungen festgestellt. Die Bewertung erfolgte auf Grundlage der sichtbaren Komponenten und der dokumentierten Netzstruktur.



FIBS – Pförtner/EG



BMZ – Pförtner/EG



IT-Verteiler – Verwaltung/KG



BMA - Bereichsverteiler – Kesselhaus/KG



IT-Verteiler – Probebühne/EG



Klingel – Verwaltung/EG

Beurteilung:

Standard:

einfach

Zustand:

gut

- Die IT-Verkabelung entspricht den Anforderungen an moderne Kommunikationssysteme gemäß DIN EN 50173 und DIN VDE 0800. Die Anbindung entfernter Verteiler über Glasfaser erfüllt die Vorgaben der ISO/IEC 11801 und stellt eine leistungsfähige Infrastruktur dar. Auf Basis der vorliegenden Informationen ist eine weitere Nutzung aus technischer Sicht möglich.
- Eine Sprachalarmierungsanlage (SAA) ist nicht vorhanden. Der Prüfbericht vom 4. September 2023 dokumentiert Mängel in der Dokumentation der Brandschutzabschottungen (Verstoß gegen MLAR und DIN 4102-4) sowie fehlerhafte Ansteuerungen von Brandabschlüssen. Zudem ist der Spitzboden über dem Kostümfundus nicht überwacht, was eine Abweichung vom geforderten Vollschutz gemäß DIN VDE V 0826-2 darstellt. Diese Punkte sind sicherheitsrelevant und sollten fachlich geprüft und bewertet werden.

1.3.8 Förderanlagen**Beschreibung:**

- Im Objekt ist ein Seil-Lastenaufzug installiert, dessen ursprüngliche Errichtung im Jahr 1970 erfolgte. Die Anlage verfügt über eine Förderlast von 1,2 Tonnen und bedient ausschließlich zwei Ebenen: das Erdgeschoss (EG) und das erste Obergeschoss (1. OG). Im Jahr 2022 wurde der Aufzug technisch so umgebaut, dass er ausschließlich für den Transport von Gütern genutzt werden darf.



Aufzugskabine – Flur-Kostümfundus/EG



Aufzug – Flur-Kostümfundus/EG

Beurteilung:

Standard:

einfach

Zustand:

ausreichend

- Die wesentlichen Komponenten der Anlage stammen größtenteils aus der ursprünglichen Bauzeit. Die Betriebssicherheit ist aktuell gegeben, jedoch ist die technische Infrastruktur als überaltert einzustufen. Die Anlage hat ihre anzusetzende Lebensdauer gemäß branchenüblichen Bewertungsmaßstäben erreicht.
- Für den Betrieb und die Beurteilung von Aufzugsanlagen sind insbesondere die Betriebssicherheitsverordnung (BetrSichV) sowie die Technischen Regeln für Betriebssicherheit (TRBS 3121) relevant. Diese Regeln unter anderem die Anforderungen an den sicheren Betrieb, die regelmäßige Gefährdungsbeurteilung und die Instandhaltung von Aufzügen.
- Bei Altanlagen wie dieser können Abweichungen von aktuellen technischen Normen auftreten, insbesondere hinsichtlich:
Eine Nachrüstung auf den aktuellen Stand der Technik ist nicht zwingend erforderlich, sofern das erforderliche Schutzniveau durch andere Maßnahmen sichergestellt ist.

1.3.9 Nutzungsspezifische Anlagen

Beschreibung:

- Die Anlagen wurden im Rahmen der Begehung nicht bewertet, da diese nicht im Beauftragungsumfang enthalten sind.

1.3.10 Gebäudeautomation

Beschreibung:

- Einzelne Hauptsysteme (v. a. Heizungsanlagen) verfügen über dezentrale Mess-, Steuer- und Regeltechnik.
- Eine zentrale Gebäudeleittechnik (GLT) ist nicht vorhanden; Anpassungen und Überwachung erfolgen manuell vor Ort.
- Die Heizungsanlage der Werkstätten wurde 2020 mit moderner Automatik ausgestattet, die Steuerung im Verwaltungsbau ist veraltet.



Bildbeschreibung – Ort/Etage



Bildbeschreibung – Ort/Etage



Bildbeschreibung – Ort/Etage



Bildbeschreibung – Ort/Etage

Beurteilung:

Standard:
Zustand:

einfach
befriedigend

Bauunterhalt:

- Die Gebäudeautomation entspricht einem einfachen Standard, da keine zentrale Gebäudeleittechnik vorhanden ist und die Steuerung der Anlagen überwiegend dezentral und manuell erfolgt. Die Ausstattung beschränkt sich auf einzelne, teilweise modernisierte Systeme. Der Zustand ist unterschiedlich zu bewerten: Während die Heizungsanlage der Werkstätten über eine moderne Automatik verfügt und einen aktuellen Stand der Technik aufweist, ist die Steuerung im Verwaltungsbau veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz und Komfort. Eine durchgängige, gewerkeübergreifende Automatisierung ist nicht gegeben.

Technische Due Diligence

2 Brandschutz

Die Leistung von Drees & Sommer zur Brandschutz Basiseinschätzung wird auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Dokumente sowie anhand der stichprobenhaften Begehung vor Ort erbracht. Es erfolgt eine Beurteilung der vorhandenen brandschutztechnischen Unterlagen sowie eine Gegenüberstellung der Dokumentationslage zu den Ergebnissen der stichprobenhaften Überprüfung des Brandschutzes im Rahmen der Begehung.

Die Prüfung einer möglichen, behördlich geforderten Anpassungspflicht des Objektes über den Bestandsschutz hinaus sowie sich daraus ergebende Kosten sind nicht Bestandteil dieses Technischen Due Diligence Berichts. Zudem erfolgt kein Abgleich zur heutigen, gültigen Rechtsprechung.

Die Einhaltung von gesetzlich vorgeschriebenen Wiederholungsprüfungen für die brandschutztechnischen Einrichtungen wurde anhand der vorliegenden Unterlagen überprüft und in Kapitel 3 behandelt. Sofern die Dokumente Hinweise auf nicht beseitigte Mängel enthielten, wurde in den Capex ein Kostenansatz hierfür gebildet (vgl. Kapitel 3 Technische Prüfprotokolle/ wiederkehrende Prüfungen).

Beschreibung:

Brandschutzkonzept, Nachweise, Genehmigung

Eine Bewertung des Brandschutzes erfolgt auf folgender Dokumentation:

- Brandschutzkonzept Nr. 10 1009 der Pabst & Partner Ingenieure vom 25.01.2011
- Baugenehmigung Az.: 451496 BA vom 11.01.2012 zur Brandschutztechnischen Erteilung und Umbau der Theaterwerkstätten
- Baugenehmigung Az.: 436397 BA vom 07.02.2000 zur Nutzungsänderung: Lagerräume zu Proberaum
- Baugenehmigung Az.: 416681 BA vom 14.04.1986 zur Nutzungsänderung einer Lagerhalle in 2 Proberäume mit Nebenräumen
- Baugenehmigung Az.: 414656 BA vom 24.09.1984 zur Nutzungsänderung einer Lagerhalle in ein Kulissenlager

Darüber hinaus lag folgende brandschutztechnische Dokumentation vor:

- Brandschutztechnische Bestandserfassung der Kempen Krause Beratende Ingenieure GmbH vom 28.08.2024
- Evakuierungskonzept Nr. 23 1 038 vom 18.01.2024 der Pabst & Partner Ingenieure zur Neubewertung der Rettungswege aufgrund einsturzgefährdeter Gebäudebereiche
- Gutachterliche Stellungnahme zum baulichen Brandschutz der Pabst & Partner Ingenieure vom 11.07.2012 zur Feuerwiderstandsdauer der Decken und Brandlasten in notwendigen Fluren
- Gutachterliche Stellungnahme zum baulichen Brandschutz der Pabst & Partner Ingenieure vom 16.01.2012 zur Planungsänderung im Bereich der Maskenbildner Werkstatt im 1. OG sowie der Probehallen 33/34 im EG

Die einzelnen Gebäudeteile der Theaterwerkstätten werden unterschiedlich genutzt, so dass sie baurechtlich unterschiedlich zu beurteilen sind. Die ehemaligen Lager- und Produktionshallen werden gemäß Industriebaurichtlinie beurteilt und werden aufgrund des größten Brandabschnittes mit einer Fläche von ca. 4.460 m² in die Sicherheitskategorie K2 eingestuft. Die Rettungsweglängen werden gemäß Vorgaben der Genehmigungshistorie in Anlehnung an die BauO NRW beurteilt. Die im Norden und Westen der Liegenschaft befindliche Gebäuderiegel werden nach der BauO NRW beurteilt und sind aufgrund der

Technische Due Diligence

Höhenlage des obersten Fußbodens von Aufenthaltsräumen als Gebäude geringer Höhe einzustufen.

Baulicher Brandschutz

Industriebauten nach IndBauR

- Die maximale Rettungsweglänge beträgt nach Vorgaben der BauO NRW 35 Meter. Die Rettungsweglänge bezieht sich dabei auf die Fluchtlänge bis zum nächstgelegenen Brand- oder Brandbekämpfungsabschnitt. Insgesamt ist das Gebäude in 11 Brandabschnitte, wobei der „Große Malersaal / Montagesaal / Kleiner Malersaal“ sowie das „Requisiten- und Holzlager“ in jeweils drei Brandbekämpfungsabschnitte eingeteilt sind. Die genaue Auflistung der Brandabschnitte ist dem oben genannten Brandschutzkonzept zu entnehmen.
- Tragende und aussteifende Bauteile der Brandabschnitte sind in der Feuerwiderstandsklasse F30 auszubilden.
- Brandwände sind feuerbeständig in der Feuerwiderstandsklasse F90-A auszubilden.
- Brandwände zur Unterteilung in Brandbekämpfungsabschnitte sind in der Feuerwiderstandsklasse F90-AB auszubilden.
- Brandwände sind mindestens 50 cm über die Dachhaut auszuführen.
- Brandwände sind bei Anordnungswinkeln bis bzw. unter 120 Grad 5 Meter über die Gebäudeecke hinaus zu verlängern.
- Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen nicht über Brandwände hinweg geführt werden.
- Durchdringungen müssen brandschutztechnisch abgeschottet werden.
- Wandöffnungen durch Brandwände müssen mit selbstschließenden Tor- oder Türanlagen der Feuerwiderstandsklasse T90 und rauchdicht gemäß DIN 18 95 versehen werden.
- Geschossdecken sind in der Feuerwiderstandsklasse F30 auszubilden.

Gebäuderiegel nach BauO NRW

- Die maximale Rettungsweglänge beträgt nach Vorgaben der BauO NRW 35 Meter. Die Rettungsweglänge bezieht sich dabei auf die Fluchtlänge bis zum nächstgelegenen Brand- oder Brandbekämpfungsabschnitt. Die Rettungswege in den Gebäuderiegeln führen über notwendige Flure und Treppenräume in den angrenzenden Brandschabschnitt oder direkt ins Freie.
- Brandwände sind feuerbeständig in der Feuerwiderstandsklasse F90-A auszubilden.
- Brandwände müssen entweder 30 cm über die Dachhaut geführt oder in Höhe der Dachhaut mit einer beidseitig 50 cm auskragenden Stahlbetonplatte der Feuerwiderstandsklasse F90 versehen werden.
- Brandwände sind bei Anordnungswinkeln bis bzw. unter 120 Grad 3 Meter über die Gebäudeecke hinaus zu verlängern.
- Bauteile mit brennbaren Baustoffen dürfen nicht über Brandwände hinweg geführt werden.
- Durchdringungen müssen brandschutztechnisch abgeschottet werden.
- Wandöffnungen durch Brandwände müssen mit selbstschließenden Tor- oder Türanlagen der Feuerwiderstandsklasse T90 und rauchdicht gemäß DIN 18 95 versehen werden.
- Geschossdecken sind in der Feuerwiderstandsklasse F30 auszubilden.
- In notwendigen Fluren sind die Wände in F30-AB und der Bodenbelag in Baustoffklasse B1 (schwerentflammbar) herzurichten.

Technische Due Diligence

Technischer Brandschutz

- Brandmeldeanlage zur automatischen Erkennung und Meldung von Bränden.
- Sicherheitsbeleuchtung zur Kennzeichnung und Ausleuchtung von Flucht- und Rettungswegen.
- Brandschutzklappen in Lüftungs- und Klimakanälen zur Abschottung zwischen Brandabschnitten.
- Wand- und Deckendurchführungen für Leitungen und Kanäle, ausgeführt nach den jeweils geltenden technischen Regeln (MLAR/M-LüAR) und DIBt-Zulassungen.
- Wandhydranten nach DIN 14461 zur manuellen Brandbekämpfung.
- Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (RWA) in ausgewählten Bereichen zur Entrauchung im Brandfall.

Beurteilung:

- Die maßgeblichen brandschutztechnischen Anforderungen leiten sich vorrangig aus dem oben genannten Brandschutzkonzept ab. Ergänzend fließen die Ergebnisse aus der durchgeführten Gebäudeanalyse, vorhandenen Stellungnahmen und der brandschutztechnischen Bestandserfassung mit in die Bewertung ein.
- Die im Rahmen des oben genannten Brandschutzkonzeptes aufgezeigten Abweichungen (S. 62) werden gemäß Baugenehmigung Az.: 451496 BA toleriert.
- Die im Rahmen der o.g. Baugenehmigung geforderte Konformitätsbescheinigung zum o.g. Brandschutzkonzept nach Abschluss der Maßnahme liegt bislang nicht vor. Die Umsetzung erfolgt in mehreren Bauabschnitten, von denen sich einzelne weiterhin in Realisierung befinden. Laut Angaben des Theater Bonn wurden beispielsweise Maßnahmen des dritten Bauabschnitts im Verlauf des Jahres 2025 umgesetzt. Nach Abschluss aller Bauabschnitte wird empfohlen, die geforderte Konformitätsbescheinigung einzuholen und der Genehmigungsdokumentation beizufügen.
- Gemäß gutachterlicher Stellungnahme zum baulichen Brandschutz der Pabst & Partner Ingenieure vom 11.07.2012 sind die geänderten Ausführungen der Kappendecken sowie der Kapselung der Brandlasten in notwendigen Fluren in einer späteren Überarbeitung des Brandschutzkonzeptes zu erfassen. Eine aktualisierte Fassung hat zum Zeitpunkt der Berichterstellung nicht vorgelegen. Es wird empfohlen, nach vollständigem Abschluss der Brandschutztechnischen Sanierung den Punkt in der Konformitätsbescheinigung aufzuführen.
- Im M.O.O.CON Bericht wird im Brandschutzteil, Kapitel 3.2 konstatiert, dass der notwendige Flur nicht wie im BSK vorgesehen in Rauchabschnitte unterteilt worden ist. Zudem wird die Kabeltrasse mit Kabelbandagen als unzureichend betrachtet. Gemäß Kommentierung des Theaters Bonn hat eine Trennung in Rauchabschnitte im Rahmen des dritten Bauabschnittes stattgefunden, was im Rahmen des Vor-Ort-Termins bestätigt werden konnte. Darüber hinaus werden gemäß zuvor erwähnter Stellungnahme der Pabst & Partner Ingenieure die Kabelbandagen geduldet, unter der Voraussetzung dies in einer Überarbeitung des Brandschutzkonzeptes zu erfassen.
- Die Dachtragwerke des Kulissenlagers, des Montagesaal, des großen Malersaals, des Schreinerei und der Prozebühne Oper verfügen lediglich über ein Stahltragwerk ohne Feuerwiderstandsklasse. Die Dachkonstruktion des Möbellagers verfügt über ein Holztragwerk ohne Feuerwiderstandsklasse. Es wird empfohlen, die Dachtragwerke gemäß der IndBauR zu ertüchtigen. Kompensationsmaßnahmen sind nicht bekannt.
- Die unzureichende Ausbildung der Brandabschnitt abschließenden Brandwände über die Dachhaut gemäß IndBauR und BauO NRW konnten, wie im M.O.O.CON Bericht durch die Kempen Krause Ingenieure, ebenfalls beobachtet werden. Am Großen Malersaal konnte zudem beobachtet werden, dass sich die Dachabdichtung (brennbares Material) bis auf das Dach der Schreinerei zieht.

- Aufgrund der nicht mehr gewährleisteten Standsicherheit des Holzlagers resultieren brandschutztechnisch relevante Nutzungseinschränkungen des nicht mehr nutzbaren Rettungsweges über das geschädigte Dach.
- Brandlasten in notwendigen Fluren und Treppenträumen sind zu entfernen.
- Abweichungen zu geforderten Öffnungsabschlüssen in Brandwänden oder Rettungswegen konnten vor Ort nicht festgestellt werden.
- Nicht fachgerecht abgeschottete Durchdringungen durch Bauteile mit brandschutztechnischen Anforderungen wurden nicht festgestellt.
- Grundsätzlich deckt sich die Empfehlung von Drees & Sommer mit den Schlussbemerkungen der Pabst & Partner Ingenieure im Rahmen des Brandschutzkonzeptes und der Kempen Krause Ingenieure im Rahmen der Gebäudeanalyse: Die im genehmigten Brandschutzkonzept aufgeführten Mängel sind weiterhin vollständig umzusetzen, das Brandschutzkonzept ist fortzuschreiben und die Konformitätsbescheinigung ist abschließend einzuholen.
- Die BMA ist auf ihre Funktion zu prüfen und ggf. gemäß DIN 14675 und VdS 0833-2 zu ergänzen.
- Gemäß Baugenehmigung sind alle Räume mit automatischen Brandmeldern zu überwachen.
- Nach Abschluss aller Bauabschnitte ist die geforderte Konformitätsbescheinigung einzuholen und der Genehmigungsdokumentation beizufügen.
- Sicherstellung der Funktion und Dokumentation der Sicherheitsbeleuchtung.
- Prüfung, ob die Sicherheitsbeleuchtung normgerecht ausgeführt ist; ggf. Nachrüstung.
- Sicherstellung der Trennung zwischen Allgemein- und Sicherheitsversorgung, insbesondere für die Sicherheitsbeleuchtung.
- Nachrüstung und Ertüchtigung von Brandschutzklappen in Lüftungs- und Klimakanälen zur Abschottung zwischen Brandabschnitten.
- Prüfung auf asbesthaltige Brandschutzklappen und ggf. Austausch.
- Nachrüstung bzw. Ertüchtigung von Wand- und Deckendurchführungen für Leitungen und Kanäle nach MLAR/M-LÜAR und DIBt-Zulassungen.
- Sicherstellung der regelmäßigen Prüfung und Wartung der Wandhydranten.
- Prüfung, ob eine Trinkwasser-Trennstation vorhanden ist; ggf. Nachrüstung zum Schutz des Trinkwassernetzes gemäß DIN 1988-600.
- Prüfung und ggf. Nachrüstung von RWA in ausgewählten Bereichen zur Entrauchung im Brandfall.

Technische Due Diligence

3 Technische Prüfprotokolle/Wiederkehrende Prüfungen

3.1 Technische Prüfprotokolle

Beschreibung:

Sicherheitstechnische Anlagen unterliegen wiederkehrenden Prüfungen. Es werden nur die aktuellen Protokolle dargestellt und davon ausgegangen, dass Mängel aus der vorangegangenen Prüfung beseitigt oder erneut aufgeführt wurden:

Eine tabellarische Auflistung der erforderlichen/ vorliegenden Prüfprotokolle befindet sich in der **Anlage 1**.

Beurteilung:

- Zur Beurteilung im Bereich der HKLS-Anlagen liegt lediglich der Sachverständigenbericht der natürlichen Rauchabzugsanlagen vor. Eine Beurteilung über Einhaltung der wiederkehrenden Prüfungen nach PrüfVO NRW für die sicherheitsrelevanten Anlagen im Bereich der Lüftungstechnik oder der Feuerlöschanlagen kann daher nicht vorgenommen werden.
- Im Rahmen der TDD-Bewertung lag lediglich der Prüfbericht zur Brandmeldeanlage (BMA) vom 04.09.2023 vor. In diesem Bericht wurden fünf einfache Mängel sowie fünf Hinweise aufgeführt. Prüfberichte zur Sicherheitsbeleuchtung sowie zur elektrischen Anlage insgesamt wurden nicht vorgelegt.

3.2 Wartung

Beschreibung:

- HKLS: Für die Heizungs-, Lüftungs-, Kälte- und Sanitäreinrichtungen des Schauspielhauses Bonn bestehen Wartungsverträge, und die regelmäßige Wartung wird durch entsprechende Protokolle dokumentiert. Einzelne Wartungsnachweise lagen zum Bewertungszeitpunkt jedoch nicht vollständig vor.
- ELT: Bei der Begehung machten die elektrischen Anlagen einen gewarteten und gepflegten Eindruck. Die entsprechenden Prüfvermerke waren vor Ort an den Anlagen angebracht und gut einsehbar. Darüber hinaus lagen uns im Rahmen der Prüfung die zugehörigen Prüfberichte sowie Wartungsprotokolle vor.

Beurteilung:

- HKLS: Die Heizungs-, Lüftungs-, Kälte- und Sanitäreinrichtungen erscheinen insgesamt gepflegt und werden regelmäßig gewartet. Einzelne Wartungsnachweise lagen zum Bewertungszeitpunkt jedoch nicht vollständig vor. Eventuelle Mängel aus den Wartungs- und Prüfprotokollen sind im Rahmen der laufenden Instandhaltung zu beheben.
- ELT: Die elektrischen Anlagen erscheinen gepflegt und gewartet. Die regelmäßige Wartung und Dokumentation sind nachvollziehbar. Mängel aus den Prüfprotokollen sind im Rahmen der laufenden Instandhaltung zu beseitigen.

4 Dokumentations- und Revisionsunterlagen

Beschreibung:

- Die Dokumentations- und Revisionsunterlagen wurden stichprobenhaft überprüft und das Ergebnis wurde in der **Anlage 2** dargestellt.
- Die Dokumentations- und Revisionsunterlagen liegen ausschließlich in digitaler Form vor.

Beurteilung:

- Die Dokumentations- und Revisionsunterlagen liegen für die KG 300 und KG 400 größtenteils nicht vor.
- Brandschutzrelevante Unterlagen sind umfangreich vorhanden und sind augenscheinlich vollständig.
- Vereinzelt konnten im Datenraum Dokumente vorgefunden werden, die nicht den Theaterwerkstätten, sondern dem Schauspielhaus zuzuordnen sind.
- Es wird empfohlen, einzelne relevante Dokumentations- und Revisionsunterlagen aus dem Bestand hinsichtlich zukünftiger Nutzungsplanungen einzuholen. Bei nicht-vorliegen können wesentliche Mehrkosten für die Herbeiführung entstehen.

D Anlagen

- Anlage 1: Auflistung Technische Prüfprotokolle
Anlage 2: Projektdokumentation

Anlage 1

Auflistung Technische Prüfprotokolle

Technische Due Diligence

Anlage 1 - Technische Prüfprotokolle

Anlage	Prüfung durch	Datum letzte Prüfung	Grundlage Prüferfordernis	Prüfpflicht (SK/SV)	Intervall eingehalten (Ja/Nein; Soll-Intervall)	Mängel (Ja/Nein)	Wesentliche Mängel (Text auflisten)	Freimeldung liegt vor (Ja/ Nein/ nicht erforderlich)
lüftungstechnische Anlagen		liegt nicht vor	Bauordnung NRW, PrüfVO NRW	SV				
Sicherheitsbeleuchtungs- und Sicherheitstromversorgungsanlagen	Dipl.- Ing. TH. Krechel (FSC GmbH)	08.05.2024	Bauordnung NRW, PrüfVO NRW	SV	Ja; 3-Jährig	ja	- Zum Teil ist nur eine Sicherheitsleuchte in den Fluchtwegen vorhanden. (Auf den Punkt 5.4. Seite 70, BSK 30.08.2019 wird verwiesen). - Zum Teil sind in den Fluren keine Sicherheitsleuchten vorhanden. (Auf den Punkt 5.4. Seite 70, BSK 30.08.2019 wird verwiesen). - Die Sicherheitsbeleuchtung im Aussenbereich ist z.T. durch Deckenleuchten anstatt durch Wandleuchten hergestellt. Die Ausleuchtung ist nicht gegeben. - Die Aussentreppen sind nicht ausreichend beleuchtet - Im Aussenbereich fehlt zum Teil die AV / SV Beleuchtung - Die Mindestbeleuchtungsstärke von 1lx wird nicht überall erreicht.	Freimeldung liegt nicht vor
Brandmelde- und Alarmierungsanlagen	Dipl.-Ing. (FH) Stefan Hentschel (TÜV-Rheinland)	04.09.2023	Bauordnung NRW, PrüfVO NRW	SV	Ja; 3-Jährig	nein	es liegen Einfache Mängel vor diese sind bis zum 31.01.2024 freizumelden.	Freimeldung liegt nicht vor
elektrische Anlagen	Dipl.-Ing. Reinhard Wies (TÜV-Rheinland)	10.07.2025	Bauordnung NRW, PrüfVO NRW	SV	Ja; 3-Jährig	ja	es liegen Einfache Mängel vor diese sind bis zum 31.12.2025 freizumelden.	Freimeldung liegt nicht vor
Blitzschutzanlage	Urbat Blitzableiterbau GmbH	30.08.2023	VDE 0185/DIN 57 185, VDE 0185-305-3	SK	Ja; 4-Jährig	ja	-Die Erden E2, E7, E10 und E14 sind zu verbessern. - Einige Ableiter müssen befestigt werden. (E1, E9 und E10) - Korrodierte Fangleitungen sind zu erneuern. - Defekte Verbinder und Dachleitungshalter sind zu ersetzen. - Ein neues Regenrohr bei E14 ist noch anzuschließen.	Freimeldung liegt nicht vor
natürliche Rauchabzugsanlagen	Dipl.-Ing.(FH) Kai Berger (DEKRA)	22.09.2023	PrüfVO NRW	SV	Ja; 6-Jährig	Ja	Nr.5 Probelager Schauspiel: RWA Flur öffnet nicht vollständig Nr.17 Plattenlager: Lamelle öffnet nicht vollständig Nr.21 Holz- + Requisitenlager: Lamellen öffnen zum Teil nicht Gemäß Brandschutzkonzept von Papst und Partner sind zum Teil die vorhandenen RWA-Flächen nicht auskömmlich und im Rahmen einer Sanierung auf den aktuellen Stand der DIN 18232-2 (25.01.2011) anzupassen.	Freimeldung liegt nicht vor
ortsfeste, nicht-selbsttätige Feuerlöschanlagen mit Trennstation		liegt nicht vor	Bauordnung NRW, PrüfVO NRW	SV				
Aufzugs- bzw. Förderanlage Nr.		liegt nicht vor	BetrSichV	SV				
Hygienennachweis RLT		liegt nicht vor	VDI 6022	SK				

Technische Due Diligence

Anlage 1 - Technische Prüfprotokolle

Anlage	Prüfung durch	Datum letzte Prüfung	Grundlage Prüferfordernis	Prüfpflicht (SK/SV)	Intervall eingehalten (Ja/Nein; Soll-Intervall)	Mängel (Ja/Nein)	Wesentliche Mängel (Text auflisten)	Freimeldung liegt vor (Ja/ Nein/ nicht erforderlich)
Nachweis der Trinkwasserhygiene TrinkWV	Fr. Breaz ukb.Uni-Bonn	17.07.2023	TrinkWV	SK	Ja; 3-Jährig	Nein	Wasserprobe weist keine Befunde auf.	
Nachweis der Dichtigkeit der Grundleitungen		liegt nicht vor	DIN 1986	SK				

Anlage 2

Projektdokumentation

Lfd.-Nr.	Dokument / Unterlage	liegt vor	liegt nicht (vollständig) vor	Anmerkung
1 Allgemein				
1.1	Baubeschreibungen			
1.1.1	Exposé		x	
1.1.2	Baubeschreibung Bau - allgemein	x	x	Baubeschreibung teilweise in Baugenehmigungen vorliegend
1.1.3	Baubeschreibung Technik - allgemein			
1.2	Projektbeteiligte			
1.2.1	Projektbeteiligtenliste	x	x	Teilweise für vereinzelte Umsetzungsmaßnahmen
2 Baurecht				
2.1	Bau- und Planungsrecht			
2.1.1	Bebauungsplan / Aufstellungsbeschluss / Flächennutzungsplan / § 34	x		
2.1.2	Grundbuchauszug	x		Veraltet
2.1.3	Unterlagen zu eingetragenen Lasten u. Beschränkungen aus Abt.II, Grundbuch		x	
2.1.4	Auszug aus dem Erbbaugrundbuch		x	
2.1.5	Erbbaurechtsvertrag		x	
2.1.6	Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte)		x	
2.1.7	Auszug aus dem Baufastenverzeichnis		x	
2.1.8	Unterlagen zu Denkmalschutz (Auskunft Denkmalschutzbehörde)	x		Auskunft zur Eintragung in Denkmalliste vorliegend
2.2	Baugenehmigungsverfahren			
2.2.1	Entwässerungsgesuch / -genehmigung		x	
2.2.2	Bauanträge (inkl. Anlagen) ggf. Antrag auf Vorbescheid	x		Überwiegend vorliegend in umfangreichen Bauaktenunterlagen
2.2.3	Energieeinsparnachweis nach EnEV (früher Wärmeschutznachweis)		x	
2.2.4	Brandschutzkonzept (falls erforderlich, z.B. bei Sonderbauten)	x		
2.2.5	Nachträge zu Bauanträgen (Tekturen)	x		
2.2.6	Baugenehmigungen (inkl. Auflagen und Prüfeintragungen) ggf. Vorbescheid; ggf. Genehmigung Geothermie	x		Überwiegend vorliegend in umfangreichen Bauaktenunterlagen
2.2.7	Ergänzungsbescheide zur Baugenehmigung	x		
2.2.8	Besondere Auflagen (z.B. Umweltbehörde, Denkmalschutzamt)		x	
2.2.9	Widerspruchsverfahren		x	
2.2.10	Erteilte Befreiungen der Baubehörde		x	
2.2.11	Nachbarschaftliche Vereinbarungen / Verträge		x	
2.2.12	Städtebauliche Vereinbarungen / Verträge		x	
2.2.13	Sonstige Vereinbarungen, Gestattungen, etc.		x	
2.2.14	Baubeginnsanzeige an Behörde	x	x	Teilweise vorliegend in umfangreichen Bauaktenunterlagen
2.3	Baurechtliche Abnahme			
2.3.1	Rohbaufertigstellungsanzeige an Behörde	x	x	Teilweise in umfangreichen Bauaktenunterlagen vorliegend - Es hat keine baurechtliche Prüfung stattgefunden.
2.3.2	Behördliche Rohbauabnahme	x	x	
2.3.3	Fertigstellungsanzeige an Behörde	x	x	
2.3.4	Teilabnahme Baubehörde / Teilbetriebnahme		x	
2.3.5	Vorläufige Schlussabnahme Baubehörde / Inbetriebnahmebescheinigung		x	
2.3.6	Schlussabnahmegericht Baubehörde	x	x	
2.3.7	Nachweis gezahlter Stellplatzabläufe		x	
2.3.8	Abnahme Entwässerung / Anschluss ans Kanalnetz		x	
2.3.9	Naturschutzrechtliche Abnahme		x	
2.3.10	Einmessbescheinigung		x	
2.3.11	Hausnummernvergabe		x	
2.4	Erschließung			
2.4.1	Erschließungsverträge		x	
2.4.2	Auflistung gezahlter Erschließungsbeiträge, Gebühren, etc.		x	
2.4.3	Nachweise Zahlung Erschließungsbeiträge		x	
3 Architektur / Bauausführung				
3.1	Architektur			
3.1.1	Ausführungsplanung Architekt (kompletter Plansatz) mit Stand Ausführung	x	x	Teilweise in Anlagen der Baugenehmigungen vorliegend
3.1.2	Ausführungsplanung Architekt (kompletter Plansatz) nach Fertigstellung	x	x	Teilweise in Anlagen der Baugenehmigungen vorliegend
3.1.3	Flächenberechnung (BGF, BRL, Din 277, ggf) mit Stand Ausführung		x	
3.1.4	Flächenberechnung (BGF, BRL, Din 277, ggf) nach Fertigstellung		x	
3.2	Bauausführung			
3.2.1	Bautagebücher		x	

Lfd.-Nr.	Dokument / Unterlage	liegt vor	liegt nicht (vollständig) vor	Anmerkung
4 Tragwerksplanung				
4.1	Prüfstatik (geprüft mit Prüfvermerken)			
4.1.1	Sodenplatte	x	x	Für vereinzelte Gebäudeteile vorliegend
4.1.2	Bauteile Gebäude (Wände, Decken, TRH, etc.)	x	x	Teilweise
4.1.3	Fertigteile		x	
4.1.4	Bewehrungsabnahmen (Prüfstatiker, Bauleitung)		x	
4.1.5	Abschlussbericht Prüfstatiker		x	
4.2	Planunterlagen (geprüft mit Prüfvermerken)			
4.2.1	Schalpläne		x	
4.2.2	Bewehrungspläne (Ortbeton, Fertigteile)		x	
5 Baugrund / Grundwasser				
5.1	Baugrund			
5.1.1	Baugrundgutachten	x	x	Für vereinzelte Gebäudeteile vorliegend
5.2	Grundwasser			
5.2.1	Grundwasseruntersuchung (Gutachten)		x	
5.2.2	Grundwasseranierungskonzept / Abschlussbericht		x	
5.2.3	Grundwasserhaltung		x	
5.3	Altlasten			
5.3.1	Gutachten Altlasten		x	
5.3.2	Entsorgungskonzept		x	
5.3.3	Entsorgungsnachweise (belastetes Material); Nachweise zu Verfüllmaterial		x	
5.3.4	Abschlussbericht Altlasten		x	
5.4	Kampfmittel			
5.4.1	Ergebnisse Kampfmittelsondierung		x	
5.4.2	Nachweis über Kampfmittelräumung		x	
6 Erdbau / Kanalbau				
6.1	Erdbau			
6.1.1	Fachunternehmererklärung		x	
6.1.2	Entsorgungsnachweise Aushub		x	
6.2	Kanalbau			
6.2.1	Fachunternehmererklärung		x	
6.2.2	Ausführungsplanung Kanalnetz (Übersichtspläne, Details)		x	
6.2.3	Rohrnetzberechnung (Dimensionierung)		x	
6.2.4	Dichtheitsprüfung Grundleitungen		x	
6.2.5	Spülbescheinigung Grundleitungen		x	
7 Gründung / Rohbau				
7.1	Gründung			
7.1.1	Fachunternehmererklärung		x	
7.1.2	Gründungsgutachten		x	
7.1.3	Ausführungsplanung Gründung (Übersichtspläne, Details)		x	
7.1.4	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen (Fundamente, Pfähle, etc.)		x	
7.2	Rohbau			
7.2.1	Fachunternehmererklärung		x	
7.2.2	Lieferscheine Ortbeton		x	
7.2.3	Bauteilnachweise / Zulassung Fertigteile		x	
7.2.4	Produktdatenblätter / Bauteilnachweise / Zulassung Bauwerksabdichtung		x	

Lfd.-Nr.	Dokument / Unterlage	liegt vor	liegt nicht (vollständig) vor	Anmerkung
8	Fassade			
8.1	Fassade			
8.1.1	Fachunternehmererklärung		x	
8.1.2	Beschreibung / Produktdatenblätter Fassadenelemente / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
8.1.3	Montagepläne Fassade (inkl. Details)		x	
8.1.4	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen Fassadenelemente		x	
8.2	Fenster			
8.2.1	Fachunternehmererklärung		x	
8.2.2	Beschreibung / Produktdatenblätter Fenster / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
8.3	Sonnenschutz			
8.3.1	Fachunternehmererklärung		x	
8.3.2	Beschreibung / Produktdatenblätter / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
8.3.3	Revisionspläne / -unterlagen		x	
8.4	Außentüren			
8.4.1	Fachunternehmererklärung		x	
8.4.2	Beschreibung / Produktdatenblätter Außentüren (inkl. Beschläge) / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
8.4.3	Türliste Außentüren		x	
9	Dach			
9.1	Dach			
9.1.1	Fachunternehmererklärung		x	
9.2	Dachkonstruktion			
9.2.1	Beschreibung / Planunterlagen Dachkonstruktion	x	x	Teilweise
9.2.2	Produktdatenblätter Bauteile Dachkonstruktion / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
9.3	Dachabdichtung			
9.3.1	Produktdatenblätter Bauteile Dachabdichtung / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
9.3.2	Detailplanung (z.B. bei Dachdurchdringungen)		x	
9.4	Dachentwässerung			
9.4.1	Produktdatenblätter Bauteile Dachentwässerung / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
9.4.2	Nachweis Dachentwässerung (Anzahl Einläufe, Notentwässerung)		x	
10	Ausbau			
10.1	Böden			
10.1.1	Fachunternehmererklärung		x	
10.1.2	Beschreibung / Darstellung Fussbodenaufbauten		x	
10.1.3	Produktdatenblätter (z.B. von Estrich, Bodentanks, Bodenbeläge) / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
10.1.4	Prüfung/Nachweis der Sohlenebenheit		x	
10.2	Innenwände			
10.2.1	Fachunternehmererklärung		x	
10.2.2	Beschreibung / Planunterlagen Brandwände (inkl. Details)		x	
10.2.3	Bauteilnachweise (z.B. von Dichtungsmassen)		x	
10.2.4	Bauaufsichtliche Zulassungen Brandwanddurchdringungen (z.B. Schottungen)		x	
10.2.5	Beschreibung / Aufbau / Zulassungen Leichtbauwände		x	
10.2.6	Beschreibung / Produktdatenblätter Wandbeläge (z.B. Tapeten, Anstrich) / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
10.3	Decken			
10.3.1	Fachunternehmererklärung		x	
10.3.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassung (z.B. Abhängung, Deckendurchführungen)		x	
10.4	Innentüren			
10.4.1	Fachunternehmererklärung		x	
10.4.2	Beschreibung / Produktdatenblätter Objektüren (inkl. Beschläge) / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
10.4.3	Türliste Objektüren		x	
10.4.4	Beschreibung / Produktdatenblätter Brandschutztüren (inkl. Beschläge)		x	
10.4.5	Türliste Brandschutztüren		x	
10.5	Sonstiges			
10.5.1	Schließplan		x	
10.5.2	Flucht- und Rettungswegpläne	x		

Lfd.-Nr.	Dokument / Unterlage	liegt vor	liegt nicht (vollständig) vor	Anmerkung
11	Gebäudetechnik			
11.1	Heizung / Warmwasserversorgung			
11.1.1	Fachunternehmererklärung		x	
11.1.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise	x		
11.1.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
11.1.4	Abnahme Schornsteinfeger (Sachkundigenprüfung)	x		
11.1.5	Inbetriebnahmeprüfungsprotokolle der Abgasanlagen (Gasdunkelstrahler, Heizthermen)	x		
11.1.6	Revisionspläne / Schemata		x	
11.1.7	Rohrnetzberechnung		x	
11.1.8	Hydraulischer Abgleich		x	
11.1.9	Einstellungen Regulierventile		x	
11.1.10	Regel- und Zählkonzept		x	
11.1.11	Dichtheitsprüfung der Versorgungsleitungen / Hauptkomponenten (Protokolle)		x	
11.1.12	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter dezentrale Warmwasserbereiter		x	
11.2	Sanitär			
11.2.1	Fachunternehmererklärung		x	
11.2.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
11.2.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
11.2.4	Revisionspläne / -unterlagen		x	
11.2.5	Inbetriebnahmeprotokolle		x	
11.2.6	Dichtheitsprüfung der Versorgungsleitungen / Hauptkomponenten (Protokolle)		x	
11.2.7	Nachweis über Trinkwasserqualität (Hygieneprüfung nach TrinkwV / VDI 6023)	x		
11.2.8	Unterlagen Hausanschluss (Gas, Wasser, Abwasser)		x	
11.3	Lüftung			
11.3.1	Fachunternehmererklärung		x	
11.3.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise	x		
11.3.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
11.3.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme (für Lüftungstechnische Anlagen inkl. Brandschutzklappen)		x	
11.3.5	Revisionspläne / Schaltpläne / Schemata		x	
11.3.6	Revisionsunterlagen / Meß Protokolle		x	
11.3.7	Leistungsbilanz / Bedarfsberechnung / Luftwechselraten		x	
11.3.8	Volumenstrommessung		x	
11.3.9	Regelkonzept		x	
11.3.10	Mess- und Einregelprotokolle		x	
11.3.11	Schaltschrankunterlagen		x	
11.3.12	Hygieneprüfung Lüftung nach VDI 6022		x	
11.3.13	Unterlagen Brandschutzklappen / Zulassungen	x		Wartungsberichte liegen vor
11.4	Kälteversorgung			
11.4.1	Fachunternehmererklärung		x	
11.4.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
11.4.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
11.4.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme		x	
11.4.5	Revisionspläne / Schaltpläne / Schemata		x	
11.4.6	Revisionsunterlagen / Messprotokolle		x	
11.4.7	Leistungsbilanz / Bedarfsberechnung / Luftwechselraten		x	
11.4.8	Regel- und Konzept		x	
11.4.9	Mess- und Einregelprotokolle		x	
11.4.10	Schaltschrankunterlagen		x	
11.4.11	Unterlagen Brandschutzklappen / Zulassungen		x	
11.5	Elektrotechnik			
11.5.1	Fachunternehmererklärung		x	
11.5.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
11.5.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
11.5.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme (für Starkstrom)		x	
11.5.5	Revisionspläne / Schaltpläne / Schemata		x	
11.5.6	Revisionsunterlagen / Messprotokolle / Leistungsbilanz		x	
11.5.7	Selektivitätsnachweis / Kurzschlussberechnung		x	
11.5.8	Potentialausgleich		x	
11.5.9	Schaltschrankunterlagen		x	
11.5.10	Zähler-Konzept		x	
11.5.11	Produktdatenblätter Beleuchtungskörper		x	
11.5.12	Beleuchtungsberechnung / Nachweise Beleuchtungsstärken		x	
11.5.13	Unterlagen zu Hausanschluss / Trafo / Übergabestation		x	

Lfd.-Nr.	Dokument / Unterlage	liegt vor	liegt nicht (vollständig) vor	Anmerkung
11.6	Gebäudeautomation			
11.6.1	Fachunternehmererklärung		x	
11.6.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
11.6.3	Übersicht der zu regelnden Komponenten		x	
11.6.4	Revisionsunterlagen		x	
11.6.5	Schnittstellenlisten		x	
11.7	Förderanlagen			
11.7.1	Fachunternehmererklärung		x	
11.7.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
11.7.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
11.7.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme (TUV) sowie EG-Konformitätserklärung	x		
11.7.5	Planunterlagen (Schächte, Kabine, Tableau, Steuerung)		x	
11.7.6	Prüfbuch	x		
11.7.7	Gefährdungsbeurteilung		x	
12	Sicherheitstechnik			
12.1	Brandmelde- und Alarmierungsanlage			
12.1.1	Fachunternehmererklärung		x	
12.1.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise	x		
12.1.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
12.1.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme	x		
12.1.5	Revisionspläne / Schaltpläne / Schemata	x		
12.1.6	Feuerwehrlaufkarten (3 x; BMZ, Feuerwehr, Objektdokumentation)	x		
12.1.7	Nachweis Aufschaltung Feuerwehr	x		
12.1.8	Vertrag Rufbereitschaft		x	
12.2	Nichtselbsttätige Feuerlöschanlagen (Hydranten)			
12.2.1	Fachunternehmererklärung		x	
12.2.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
12.2.3	Druck- und Dichtheitsprüfung Leitungssystem / Hauptkomponenten (Protokolle)		x	
12.2.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme		x	
12.2.5	Nachweis ausreichende Löschwasserversorgung		x	
12.3	Selbsttätige Feuerlöschanlage (Sprinkleranlage)			
12.4	Rauch- und Wärmeabzugsanlagen (MRA, NRA)			
12.4.1	Fachunternehmererklärung		x	
12.4.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
12.4.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
12.4.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme	x		
12.4.5	Revisionspläne / Verkabelungsplan / Anschlussplan		x	
12.4.6	Übersicht Installationsbereiche / RWA-Gruppen		x	
12.5	Sicherheitsbeleuchtung			
12.5.1	Fachunternehmererklärung		x	
12.5.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
12.5.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
12.5.4	Sachverständigenabnahme vor Inbetriebnahme		x	
12.5.5	Revisionspläne / Schaltpläne / Schemata		x	
12.6	Sicherheitsstromversorgung			

Lfd.-Nr.	Dokument / Unterlage	liegt vor	liegt nicht (vollständig) vor	Anmerkung
12.7	Blitzschutz			
12.7.1	Fachunternehmererklärung		x	
12.7.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
12.7.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
12.7.4	Sachkundigenabnahme vor Inbetriebnahme		x	
12.7.5	Revisionspläne / -unterlagen		x	
12.8	Feuerlöscher			
12.8.1	Produktdatenblätter		x	
12.8.2	Auflistung der Feuerlöscher ggf. mit Lagebeschreibung		x	
13	Sonstige Einrichtungen			
	Bei Bedarf Einrichtungen ergänzen und entsprechende Unterlagen zuordnen:			
13.1	Brandschutz			
13.1.1	Fachunternehmererklärung		x	
13.1.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
13.1.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
13.1.4	Sachkundigenabnahme vor Inbetriebnahme		x	
13.1.5	Prüfbücher		x	
13.2	Sektionaltore			
13.2.1	Fachunternehmererklärung		x	
13.2.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
13.2.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
13.2.4	Sachkundigenabnahme vor Inbetriebnahme		x	
13.2.5	Prüfbücher		x	
13.3	Überladebrücken			
13.3.1	Fachunternehmererklärung		x	
13.3.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
13.3.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
13.3.4	Sachkundigenabnahme vor Inbetriebnahme		x	
13.3.5	Prüfbücher		x	
13.4	Geothermieanlage			
13.4.1	Fachunternehmererklärung		x	Keine Geothermieanlage vorhanden
13.4.2	Anlagenbeschreibung / Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	Keine Geothermieanlage vorhanden
13.4.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	Keine Geothermieanlage vorhanden
13.5	Kücheneinrichtungen			
14	Außenanlagen			
14.1	Parkplätze / Verkehrsflächen			
14.1.1	Fachunternehmererklärung		x	
14.1.2	Produktdatenblätter Bauteile		x	
14.2	Schranken / Tore / Zaunanlagen			
14.2.1	Fachunternehmererklärung		x	
14.2.2	Produktdatenblätter Bauteile / Wartungs- und Pflegehinweise		x	
14.2.3	Bauteilnachweise / Bauaufsichtliche Zulassungen		x	
14.2.4	Sachkundigenabnahme vor Inbetriebnahme		x	
14.2.5	Prüfbücher		x	
15	Abnahme / Übergabe			
15.1	Abnahmebescheinigungen			
15.1.1	Konformitätserklärung Umsetzung Brandschutzkonzept		x	Ist nach vollständiger Umsetzung der Brandschutztechnischen Sanierungsmaßnahme einzuholen
15.1.2	VOB Abnahmen Bauherr / Unternehmer (inkl. Mängelprotokolle)		x	
15.1.3	Bauleitererklärung nach Landesbauordnung § 45		x	

Lfd.-Nr.	Dokument / Unterlage	liegt vor	liegt nicht (vollständig) vor	Anmerkung
16	Gewährleistung			
16.1	Gewährleistung			
16.1.1	Auflistung Gewährleistungsansprüche (gesamt)		x	
16.1.2	Gewährleistungsbürgschaften aus Bauverträgen (z.B. GU, sonstige Unternehmer)		x	
17	Wartung / Regelmäßige Arbeiten			
17.1	Wartung			
17.1.1	Auflistung bisher abgeschlossene Wartungsverträge		x	
17.1.2	Wartungsangebote		x	
17.1.3	Unterlagen / Verträge zu z.B. Pflege Grünanlagen		x	
18	Ver- und Entsorgung / Telekommunikation			
18.1	Ver- und Entsorgung / Telekommunikation			
18.1.1	Auflistung abgeschlossener Verträge zu Ver-/Entsorgung		x	
18.1.2	Angebote von Ver- und Entsorgern		x	
18.1.3	Unterlagen zu Anschluss Telekommunikation		x	
19	Sonstiges			
19.1	Energieausweise			
19.1.1	Bedarfsorientierter Energieausweis		x	
19.2	Schallschutz			
19.2.1	Schallschutzgutachten		x	
19.2.2	Nachweis Schallschutz im Büro (stichprobenartige Messung)		x	
19.3	Bauteilzulassungen			
19.3.1	Zulassungen im Einzelfall		x	
19.4	Green Building Zertifikat (DGNB, LEED, BREEAM)			
19.4.1	Vorzertifikat inkl. vollständiger Dokumentation		x	
19.4.2	Abschließendes Zertifikat inkl. vollständiger Dokumentation		x	
19.5	Einweisung TGA			
19.5.1	Einweisungsprotokolle für alle technischen Anlagen (unterzeichnet vom Betreiber)		x	

©LOGOSCH_ZBR_Oper_Baum_10-2025_2_jack_NEUBildungswerkstatt2.4) LOGOSCH (person)

G. Müller, J. Schwager

Preisindex: 2025
Kostenangaben ohne

Kostenelemente		Sanierung Akut (laufender Betrieb) Kosten [€]	Gesamtprojekt Generalsanierung (inkl. Interim) Kosten [€]	Gesamtprojekt Massivbau (inkl. Interim) Kosten [€]	Gesamtprojekt Modulbau 1 Saal (Oper) (inkl. Interim) Kosten [€]	Gesamtprojekt Modulbau 2 Saal (Oper + Schauspiel) (inkl. Interim) Kosten [€]	Abbruch Veräußerung Kosten [€]
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen			26.760.000,- 31.844.000,-	31.084.000,- 36.990.000,-	31.084.000,- 36.990.000,-	31.084.000,- 36.990.000,-	4.333.000,- 5.156.000,-
KG 300 Baukonstruktion		3.080.000,- 3.665.000,-	62.008.000,- 73.790.000,-	73.604.000,- 87.589.000,-	21.994.000,- 26.173.000,-	28.375.000,- 33.766.000,-	
KG 400 Technische Anlagen		8.798.000,- 10.469.000,-	96.854.000,- 115.257.000,-	108.504.000,- 129.120.000,-	41.446.000,- 49.321.000,-	58.512.000,- 69.629.000,-	
KG 500 Außenanlagen			2.820.000,- 3.356.000,-	2.820.000,- 3.356.000,-	3.000.000,- 3.570.000,-	2.940.000,- 3.499.000,-	
KG 600 Ausstattung u. Kunst							
KG 700 Baunebenkosten		4.870.000,- 5.795.000,-	77.261.000,- 91.941.000,-	88.565.000,- 105.393.000,-	39.010.000,- 46.421.000,-	48.365.000,- 57.554.000,-	1.733.000,- 2.062.000,-
Kostenabgleich		1.675.000,- 1.993.000,-	26.570.000,- 31.619.000,-	30.458.000,- 36.245.000,-	13.653.000,- 16.247.000,-	16.928.000,- 20.144.000,-	607.000,- 722.000,-
Zusammenfassung							
Gesamtsumme	€	18.422.000,-	292.274.000,-	335.035.000,-	150.187.000,-	186.203.000,-	6.672.000,-
BGF	m²	21.550 855,-	21.550 13.563,-	21.550 15.547,-	8.500 17.669,-	10.000 18.620,-	
Gesamtsumme BRUTTO		21.922.000,-	347.806.000,-	398.692.000,-	178.722.000,-	221.582.000,-	7.940.000,-
Baupreisentwicklung							
Indizierung auf	2026		2029	2029	2029	2029	2030
Ausführungsschwerpunkt		19.100.000,-	348.700.000,-	399.700.000,-	177.600.000,-	220.900.000,-	8.400.000,-
Gesamtsumme BRUTTO		22.750.000,-	414.950.000,-	475.650.000,-	211.350.000,-	262.850.000,-	10.000.000,-

Gebäude	Geschoss	Bezugshöhe	Bruttogeschossfläche (m²)
	Ebene -2	-8,25	758
	Ebene -1	-6,00	4511
	Ebene 0	-2,95	5055
	Ebene 1	+/-0,00	5684
Oper Bonn	Ebene 2	+2,78/+4,65	3203
	Ebene 3	+5,55/+8,33	1858
	Zwischenebene 3/4	+8,30/+8,70	59
	Ebene 4	+10,70/+12,20	325
	Ebene 5/Bindeebene		94
Bruttogeschossfläche (m²)			21547

NRF Netto-Raumfläche DIN 277-1 grob	NUF Nutzungsflächen DIN 277-1 fein	Raumkategorie	Fläche NRF in m²	Volumen NRI in m³
NUF Nutzfläche	NUF 1: Aufenthalts-, Gemeinschafts-, Pausen-, Speiseräume	AR Aufenthaltsraum Personal GA Gastronomie	256,45 268,75	858,75 737,06
	NUF 2: Büro-, Aufsichts-, Bedienungs-, Besprech.räume	BR Büro-, Aufsichts-, Bedienungs-, Besprechungsräume (auch Regien, Kassen, Pförtneräume)	1162,10 0,00	2987,88 0,00
	NUF 3: Produktion, Werkstätten, Hand-/Maschinenarbeit, Koch-/Waschküchen, Färberei	WS Werkstätten KÜ Küche+Nebenräume	860,93 52,57	3474,88 151,75
	NUF 4: Lagern, Verteilen, Verkaufen	LA Lager/Archiv GLA Großlager ANL Anlieferung	1044,45 708,12 92,24	2963,73 1787,37 255,56
	NUF 5: Bildung, Unterricht, Kultur (Bühnen, Versammlungs-, Probenräume)	BÜ Bühnen PR Probebühnen/-raum ZR Zuschauerraum FO Foyers, Garderoben	1244,07 1078,35 966,90 2404,39	17977,00 7705,14 8181,80 7980,08
	NUF 6: Räume mit mediz. Ausstattung	Erste Hilfe	0,00	0,00
	NUF 7: Sonstige Nutzungen (Abstell-, Müllsammelräume, Fahrzeug-abstellflächen, Garagen; techn.Anlagen zum Betrieb nutzungsspezifischer Einrich-tungen wie EDV-Server-, Schalträume f. Bühnen-techn.	SA Sanitärraum / WC, Duschen UK Umkleide/Garderobe/Stimmzimmer SO Sonstiges	519,14 871,82 0,00 0,00	1371,75 2329,12 0,00 0,00
	Zwischensumme NUF		11530,28	
TF Technikfläche		TR Technikräume TGA (allgemein) TVT Technikräume VT (BB,MT, BT)	1920,73 38,55 0,00	6563,52 96,64 0,00
VF Verkehrsfläche		VE Verkehrsfläche	4541,06	12932,03
Summe:			18030,62	78354,10

TF+VF / NUF 0,56

0,63948328

BGF / NRF 1,20

BRI 94.000,00

BGF / NRF 1,20

Zusammenfassung für Kosteneinschätzung				
	NUF	NRF	BGF	gerundet
Foyer, Garderobe, Toiletten	2.560,13	4.003,44	4.784,20	4.800
Auditorium	966,90	1.512,00	1.806,88	1.800
Bühne	2.322,42	3.631,71	4.339,98	4.350
Nebenräume Oper	4.313,62	6.745,47	8.060,99	8.050
Büro	1.045,89	1.635,52	1.954,49	1.950
Restaurant	321,32	502,47	600,46	600
	11.530,28	18.030,62	21.547,00	21.550

BAU- TEIL	EBENE	Raumnr. lt. Plan	Raumbezeichnung lt. Plan	Raum- kategorie	Betriebs- bereich	Fläche in m²	lichte Höhe in m	Raumvolumen in m³	Versammlung raum nach SBauVO	K - wasser Anschlüsse	K&W - wasser Anschlüsse
B	EG		Büro Inspizient	BR		11,14	2,38	26,51			
C	EG	TRH 5	Treppenhaus T5	VE	AL	28,12	2,38	66,93			
C	EG	G 217a	DU/WC Solo Herren	SA	AL	2,38	2,38	5,66		1	1
C	EG	G 217	Sologarderobe	UK	MT	25,22	2,38	60,02			2
C	EG	G 216a	Vorraum Flur Solo vor 1.029	VE	AL	5,23	2,38	12,45			
C	EG	G 216	Sologarderobe	LA	KA	10,76	2,38	25,61			1
C	EG	G 215 b	DU/WC	SA	AL	5,62	2,38	13,38		1	2
C	EG	G 215 a	Vorraum Flur Solo vor 1.027	VE	AL	5,23	2,38	12,45			
C	EG	G 215	Solo Herren	UK	MT	16,40	2,38	39,03			2
C	EG	G 214	Kostüme lfd. Vorstellung	LA	KA	6,96	2,38	16,56			
C	EG	G 213	Solo Herren	UK	MT	16,42	2,38	39,08			2
C	EG	G 213 a	Flur	VE	AL	5,23	2,38	12,45			
C	EG	G 212 b	DU/WC	SA	AL	5,62	2,38	13,38		1	2
C	EG	G 212 a	Vorraum Flur Solo vor 1.021	VE	AL	5,23	2,38	12,45			
C	EG	G 212	Sologarderobe	UK	MT	16,40	2,38	39,03			2
C	EG	G 211	Kostüme lfd. Vorstellung	LA	KA	6,96	2,38	16,56			
C	EG	G 210 a	Vorraum Flur Solo vor 1.017	VE	AL	5,23	2,38	12,45			
C	EG	G 210	Sologarderobe	UK	MT	16,42	2,38	39,08			2
C	EG	G 209 b	DU/WC	SA	AL	5,62	2,38	13,38		1	2
C	EG	G 209 a	Vorraum Flur Solo vor 1.015	VE	AL	5,23	2,38	12,45			
C	EG	G 208	Kostümlager	LA	AL	4,19	2,38	9,97			
C	EG	G 209	Solo Damen	UK	MT	16,40	2,38	39,03			2
C	EG	G 207 a	Vorraum Flur Solo vor 1.010	VE	AL	5,23	2,38	12,45			
C	EG	G 207 b	DU/WC Flur Solo	SA	AL	3,84	2,38	9,14		3	1
C	EG	G 207	Sologarderobe	UK	AL	16,42	2,38	39,08			2
C	EG	G 203	WC Flur Solo	SA	AL	4,97	2,38	11,83			
C	EG	G 206	Abendmaske	UK	AM	10,76	2,38	25,61			1
C	EG	G 205	Abendmaske	UK	AM	10,76	2,38	25,61			
C	EG	G 200	Flur Solo Abendmaske	VE	AL	127,29	2,38	302,95			
C	EG		Flur Solo	VE	AL	70,99	2,38	168,81			
C	EG	TRH 6	Treppenhaus T6	VE	AL	19,78	2,38	47,08			
C	EG	G 204	Abendmaske	UK	AM	22,35	2,38	53,19			1
C	EG	G 201	Requisitenküche	BU	RE	7,25	2,38	17,26			1
C	EG	G 202	Abendmaske	UK	AM	24,24	2,38	57,69			
A	EG	TRH 1	Treppenhaus 1	VE	AL	32,54	2,38	77,45			
A	EG	V 300/1	Putzmittelraum	LA	AL	2,98	2,38	7,09			
A	EG	V 200	Flur KBB	VE	AL	60,28	2,38	143,47			
A	EG	V 201	KBB Oper Direktion	BR	ID	31,73	2,38	75,52			
A	EG	V 208	WC Damen Flur KBB	SA	AL	4,61	2,38	10,97		1	1
A	EG	V 209	WC Herren Flur KBB	SA	AL	10,36	2,38	24,66		4	1
A	EG	V 202	KBB Oper	BR	OR	24,19	2,38	57,47			
A	EG	V 210	Kopierraum/Teeküche	BR	AL	19,20	2,38	45,70			
A	EG	V 203	KBB Schauspiel	BR	VZD	11,79	2,38	28,06			
A	EG	V 204	Öffentlichkeitsarbeit	BR	VZD	11,79	2,38	28,06			
A	EG	V 205	Öffentlichkeitsarbeit	BR	VZD	11,79	2,38	28,06			
A	EG	V 211	Regieassistent	BR	ID	24,65	2,38	58,67			
A	EG	V 206	Öffentlichkeitsarbeit	BR	ID	11,79	2,38	28,06			
A	EG	553	Schleuse Seitenbühne	VE	AL	4,34	2,38	10,33			
A	EG	V 207	Leitung Öffentlichkeitsarbeit	BR	ID	22,87	2,38	54,43			
A	EG	TRH 8	Treppenhaus T8	VE	AL	19,61	2,38	46,67			
A	EG	V 200 a	Flur KBB/Schleuse Vorderhaus	VE	AL	20,26	2,38	48,22			
A	EG	V 200 b	Flur Aufzug Verwaltung	VE	AL	9,35	2,38	22,25			
B	O1	G 311	Waschraum	SA	AL	29,12	2,77	80,66			1
C	O1	TRH 5	Treppe T5	VE	AL	26,58	2,77	73,63			
C	O1	G 310	Kopierraum/Teeküche	BR	ID	26,90	2,77	74,51			1
C	O1	G 313.1	Leiterin Tonabteilung	BR		11,17	2,77	30,94			
C	O1		Flur TD	VE	AL	66,99	2,77	185,56			
C	O1	G 309	Leiter Maske Oper	BR	BT	20,51	2,77	56,81			
C	O1	G 314	Technischer Betriebsdirektor	BR	BT	21,28	2,77	58,95			
C	O1	G 311	Technischer Direktor	BR	BT	22,60	2,77	62,60			
			Vorzimmer Technischer Direktor	VE		20,51	2,38	48,81			
			Besprechungsraum Techn. Direktion	BR		15,44	2,38	36,75			
A	O1	G 308	Bühnenmeister	BR	BT	46,78	2,77	129,58			1
C	O1	G 307	Stofflager	LA	WS	23,53	2,77	65,18			
C	O1	G 306	Bel.-Meister	BR	BEL	33,79	2,77	93,60			1
C	O1	G 308.1	Putzmittelraum	LA	AL	1,33	2,77	3,68			
C	O1	G 308	WC Herren	SA	AL	10,52	2,77	29,14		4	1
C	O1	G 373 a	WC Damen	SA	AL	6,06	2,77	16,79		2	2
C	O1		Flur TD/Treppenhaus T6	VE	AL	36,09	2,77	99,97			
C	O1	TRH 6	Treppe T6	VE	AL	19,79	2,77	54,82			
C	O1	G 301	Gipsraum Maske	LA	AL	13,79	2,77	38,20			1
C	O1	G 302	Werkstatt Maskenbildner	WS	AM	70,01	2,77	193,93			2
C	O1		Schleuse Flur TD/Treppen T17	VE	AL	4,24	2,77	11,74			
A	O1	TRH 1	Treppe T1	VE	AL	32,54	2,77	90,14			
A	O1	300	Waschraum Intendant	LA	AL	2,98	2,77	8,25			1
A	O1	301	Generalintendant	BR	ID	44,13	2,77	122,24			1
A	O1	V 308	WC Damen Flur Intendanz	SA	AL	4,65	2,77	12,88		1	1
A	O1	V 309	WC Herren Flur Intendanz	SA	AL	6,65	2,77	18,42		3	1
A	O1	V 310	Teeküche	AR	AL	5,71	2,77	15,82			1
A	O1	V 311	Klima	TR	TGA	9,79	2,77	27,12			
A	O1	561	Flur Intendanz	VE	AL	56,69	2,77	157,03			
A	O1	302	Vorzimmer Generalintendant	BR	ID	24,19	2,77	67,01			
A	O1	303	Schauspieldirektor	BR	ID	11,79	2,77	32,66			
A	O1		Tonstudio	BR	TV	12,28	2,77	34,03			
A	O1	304	Opemdirektor	BR	ID	24,01	2,77	66,51			
A	O1	V 312	ELA-Studio	BR	TV	25,55	2,77	70,77			
A	O1	305	Generalmusikdirektor	BR	OR	31,79	2,77	88,06			
A	O1	TRH 8	Treppe T8	VE	AL	19,79	2,77	54,82			
A	O1	V 313	Kopierraum	LA	AL	7,17	2,77	19,86			1
A	O1	561a	Flur Leiter Hausverwaltung	VE	AL	28,87	2,77	79,97			
D	O1	306	Leiter Hausverwaltung	BR	VZD	18,59	2,77	51,49			

BAU- TEIL	EBENE	Raumnr. lt. Plan	Raumbezeichnung lt. Plan	Raum- kategorie	Betriebs- bereich	Fläche in m²	lichte Höhe in m	Raumvolumen in m³	Versammlung sraum nach SBauVO	K - wasser Anschlüsse	K&W - wasser Anschlüsse
D	O1	569	Flur Intendantenloge	VE	AL	3,98	2,77	11,02			
D	O1	307	Grafik/Öffentlichkeitsarbeit	BR	TA	9,58	2,77	26,54			
B	O2	G 414	Spritzraum	WS	WS	24,41	2,47	60,29			
B	O2	G414.1	Lager Spritzraum	LA	AL	2,29	2,47	5,66			
B	O2	G 414a	Schleuse Spritzraum	VE	AL	1,85	2,47	4,57			
C	O2	TRH 5	Treppe T5	VE	AL	29,08	2,47	71,83			1
			Kompressorraum	LA		2,29	2,38	5,45			
C	O2	G 413	Kostumassistentz	BR	KA	29,74	2,47	73,46			1
C	O2	G 413	Anprobe 1	WS	KA	11,59	2,47	28,63			
C	O2	G 413	Anprobe 2	WS	KA	12,20	2,47	30,13			
C	O2	G 412	Gewandmeister	BR	KA	47,26	2,47	116,73			1
C	O2	G 400a	Flur Gewandmeister	VE	AL	73,35	2,47	181,17			
C	O2	G 411	Lager Kostüm	LA	AL	27,61	2,47	68,20			
C	O2	V405	Herrenschneiderei	WS	KA	58,19	2,47	143,73			
C	O2	G 409	Bügelraum	WS	KA	21,14	2,47	52,22			
C	O2	G 407	WC Herren Kostüm	SA	AL	10,42	2,47	25,74		4	1
C	O2	G 406	WC Damen Kostüm	SA	AL	8,03	2,47	19,83		2	1
C	O2	V404	Damenschneiderei	WS	KA	56,97	2,47	140,72			1
D	O2	V401	Besprechungsraum Kostüm	BR	VZD	23,49	2,47	58,02			
C	O2	G 400	Flur Treppe T6	VE	AL	15,34	2,47	37,89			
C	O2	G 400b	Flur Leiterin Kostümdirektion	VE	AL	28,71	2,47	70,91			1
C	O2	TRH 6	Treppe T6	VE	AL	19,78	2,47	48,86			
C	O2	V402.1	Sekretariat Kostüm	BR	KA	9,88	2,47	24,40			
C	O2	V403	Garderobe Büro	BR	KA	7,23	2,47	17,86			
C	O2	V402	Kostümdirektorin	BR	KA	20,96	2,47	51,77			
A	O2	TRH 1	Treppe T1	VE	AL	25,84	2,47	63,82			
A	O2	V 508	Putzr.	LA	AL	5,00	2,47	12,35			
			Lager Verwaltung	LA		2,06	2,38	4,90			
A	O2	V 501	Büro Kaufm. Direktor	BR	VZD	31,73	2,47	78,37			1
A	O2	V 509	WC Damen	SA	AL	6,32	2,47	15,61		1	1
A	O2	V 510	WC Herren	SA	AL	8,09	2,47	19,98		3	1
A	O2	V 511	Teeküche	AR	AL	7,22	2,47	17,83			
A	O2	V 502	Vorzimmer Kaufm. Direktor	BR	VZD	24,19	2,47	59,75			
A	O2	V 512	Büro Notenarchiv	LA	VZD	27,48	2,47	67,88			
A	O2	V 503	Stv. Kfm. Direktor	BR	VZD	24,19	2,47	59,75			
A	O2	V 504	Personalabteilung	BR	VZD	24,19	2,47	59,75			1
A	O2	V 513	Controlling/Administrator IT	BR	VZD	34,27	2,47	84,65			
A	O2	V 505	Personalabteilung	BR	VZD	11,79	2,47	29,12			
A	O2	V 506	Leiterin Personalabteilung	BR	VZD	20,48	2,47	50,59			
A	O2	TRH 8	Treppe T8	VE	AL	18,06	2,47	44,61			
A	O2	V 514	Archiv Verwaltung	LA	VZD	5,69	2,47	14,05			
A	O2		Flur Verwaltung	VE	AL	43,66	2,47	107,84			
A	O2	V 507	Personalabteilung	BR	VZD	19,21	2,47	47,45			
A	O2	V 515	Kopiererraum	LA	VZD	9,03	2,47	22,30			1
A	O2		Flur Aufzug Verwaltung	VE	AL	14,64	2,47	36,16			

18030,62

149

173

Anpassungsmaßnahmen	
Kleinmaßnahmen, keine Grundrissanpassungen leichte Maßnahmen	
nur Sicherungsmaßnahmen Fassade Schauspielhaus und Villa	
gem. histor. Vorbild gem. Maßnahmenliste SGB vom 30.09.25	
inkl. Attika, Flach- und Schrägdächer Villa Dach Villa	
Bestuhlung, Garderobe, Foryerausstattung wesentliche Schönheitsreparaturen	
reduzierter Umfang	
höhere Belastung	
Baustelleneinrichtung, Schnittstellenproblematiken, Regie-, Klein- u. Nebenarbeiten	

Kostenelemente	BESTAND Sichern (laufender Betrieb)	BESTAND Erneuerung ohne Bühnentechnik ohne Villa	BESTAND Sanierung ohne Villa	BESTAND Sanierung Mit Villa
	Kosten [€]	Kosten [€]	Kosten [€]	Kosten [€]
KG 400 Technische Anlagen				
Techn. Gebäudeausstattung				
Sanierung	1.242.000,-			
Foyer, Garderobe, Toiletten		2.000.000,-	2.000.000,-	2.000.000,-
Auditorium		935.000,-	935.000,-	935.000,-
Bühne		5.885.000,-	5.885.000,-	5.885.000,-
Nebenräume		1.320.000,-	1.320.000,-	1.320.000,-
Büro		549.000,-	549.000,-	549.000,-
Restaurant		165.000,-	165.000,-	165.000,-
Zulage Denkmalschutz		9.000,-	9.000,-	65.000,-
		15.000,-	15.000,-	15.000,-
Sonderausstattung, Sonstiges				
Photovoltaikanlage		83.000,-	83.000,-	92.000,-
Sicherheitstechnik		86.000,-	86.000,-	95.000,-
Entkernen TGA		441.000,-		
Bühnentechnik	486.000,-		9.800.000,-	10.800.000,-
Zulage laufender Betrieb	259.000,-		834.000,-	877.000,-
Zulage Energie- u. CO ² -Konzepte ergänz. Zulage DGNB Gold		459.000,-		
Σ KG 400	1.987.000,-	11.946.000,-	21.680.000,-	22.796.000,-
	2.365.000,-	14.216.000,-	25.799.000,-	27.127.000,-
KG 500 Außenanlagen				
Außenanlagen		100.000,-	100.000,-	100.000,-
Σ KG 500		100.000,-	100.000,-	100.000,-
		119.000,-	119.000,-	119.000,-
KG 600 Ausstattung u. Kunst				
Σ KG 600				
KG 700 Baunebenkosten				
Baunebenkosten (Anteil KG 200-500)	991.000,-	5.273.000,-	8.416.000,-	9.050.000,-
GU-Zuschlag (Anteil KG 200-500)	550.000,-	2.929.000,-	4.676.000,-	5.028.000,-
Σ KG 700	1.541.000,-	8.202.000,-	13.091.000,-	14.077.000,-
	1.834.000,-	9.760.000,-	15.579.000,-	16.752.000,-
Kostenabgleich				
Sicherheit / Reserve	521.000,-	2.773.000,-	4.426.000,-	4.759.000,-
Σ	521.000,-	2.773.000,-	4.426.000,-	4.759.000,-
	620.000,-	3.300.000,-	5.267.000,-	5.664.000,-
Zusammenfassung				
Gesamtsumme	€	5.732.000,-	30.503.000,-	48.688.000,-
BGF	m²	5.400	4.900	4.900
		1.061,-	6.225,-	9.936,-
Gesamtsumme BRUTTO		6.821.000,-	36.298.000,-	57.938.000,-
				62.301.000,-
Indizierung auf Ausführungsschwerpunkt		2027	2029	2029
		6.200.000,-	36.200.000,-	57.800.000,-
				62.100.000,-
Gesamtsumme BRUTTO		7.400.000,-	43.100.000,-	68.800.000,-
				73.900.000,-

Bemerkungen, Alternativen, und Varianten	
(Angabe von Mehr- oder Minderkosten)	
[€]	
reduzi	
inkl. Küche Kulissenlager und Villa Kassenhalle	
Annahme: kein Ansatz wg. Denkmalschutz	
reduzierter Umfang hier ohne Erneuerung Bühnentechnik, lediglich Ertüchtigung reduzierter Umfang leicht reduzierter Umfang aber vollwertige Ertüchtigung, da	
wiederherstellen Außenbereiche	
lose Einrichtung nicht bewertet	
Unschärfe der Bewertungsgrundlage	

Preisindex: 2025
Kostenangaben ohne

		BESTAND Sichern (laufender Betrieb) Kosten [€]	BESTAND erung ohne Bühnente ohne Villa Kosten [€]	BESTAND Sanierung ohne Villa Kosten [€]	BESTAND Sanierung Mit Villa Kosten [€]
Kostenelemente					
KG 200 Vorbereitende Maßnahmen					
					210.000,-
					249.900,-
KG 300 Baukonstruktion					
		1.682.000,-	7.482.000,-	9.391.000,-	10.411.000,-
		2.002.000,-	8.904.000,-	11.175.000,-	12.389.000,-
KG 400 Technische Anlagen					
		1.987.000,-	11.946.000,-	21.680.000,-	22.796.000,-
		2.365.000,-	14.216.000,-	25.799.000,-	27.127.000,-
KG 500 Außenanlagen					
			100.000,-	100.000,-	100.000,-
			119.000,-	119.000,-	119.000,-
KG 600 Ausstattung u. Kunst					
KG 700 Baunebenkosten					
		1.541.000,-	8.202.000,-	13.091.000,-	14.077.000,-
		1.834.000,-	9.760.000,-	15.579.000,-	16.752.000,-
Kostenabgleich					
		521.000,-	2.773.000,-	4.426.000,-	4.759.000,-
		620.000,-	3.300.000,-	5.267.000,-	5.664.000,-
Zusammenfassung					
Gesamtsumme	€	5.732.000,-	30.503.000,-	48.688.000,-	52.354.000,-
BGF	m²	5.4001.061,-	4.9006.225,-	4.9009.936,-	5.4009.695,-
Gesamtsumme BRUTTO		6.821.000,-	36.298.000,-	57.938.000,-	62.301.000,-
Indizierung auf Ausführungsschwerpunkt		2027	2029	2029	2029
		6.200.000,-	36.200.000,-	57.800.000,-	62.100.000,-
Gesamtsumme BRUTTO		7.400.000,-	43.100.000,-	68.800.000,-	73.900.000,-

Köln, den 30.10.2025

Flächennutzung - Zonen (inkl. Neb.räume)	NRF Netto-Raumfläche DIN 277-1 grob	NUF Nutzungsflächen DIN 277-1 fein	Raumkategorie	Fläche NRF m²	Fläche NRI m²	lfm	Durchsch. Höhe
allg. übergreifend	NUF Nutzfläche	NUF 1: Aufenthalts-, Gemeinschafts-, Pausen-,	AR GA	77,89 48,97	188,60 77,70	79,92 44,20	2,84 2,92
waltung / Künstlerischer Bet		NUF 2: Büro-, Aufsichts-, Bedienungs-, Besprech.räume	BR	620,18	1.582,93	584,02	3,08
Künstler		NUF 3: Produktion, Werkstätten, Hand-	WS KÜ	237,48 23,37	687,87 73,38	223,66 31,59	3,32 3,73
Werkstätten		NUF 4: Lagern, Verteilen, Verkaufen	LA GLA ANL	221,11 127,80 0,00	546,06 566,15 0,00	273,85 58,85 0,00	3,08 4,43 0,00
Installationstechn. Bedienungs		NUF 5: Bildung, Unterricht, Kultur (Bühnen, Versammlungs-, Probenräume)	BÜ ZR FO	734,01 368,35 767,73	6.338,81 884,04 2.553,67	263,25 77,94 425,16	3,39 2,40 3,53
Großlager / Fundusbereiche		NUF 6: Räume mit medizin. Ausstattung		0,00	0,00	0,00	0,00
Bühnen / Spielflächen		NUF 7: Sonstige Nutzungen (Abstell-, Müllsammelräume, Fahrzeug-abstellflächen, Garagen; techn.Anlagen zum Betrieb	SA UK SO	156,99 189,20 0,00	340,11 558,80 0,00	272,92 168,68 0,00	3,11 3,12 0,00
Probeführungen/-raum							
Öffentlich / Publikum							
Technikräume TGA (allgemein)	TF Technikfläche		TR	284,13	726,71	259,73	3,15
Verkehrsflächen	VF Verkehrsfläche	nutzungsspezifischer	VE	635,24	928,61	938,95	3,06
			GESAMT	4.492,45	16.053,45	3.702,72	2,66

BGF / NRF 1,20

Zusammenfassung				
	NUF	NRF	BGF	gerundet
Foyer, Garderobe, Toiletter	814,83	1.024,49	1.229,38	1250
Auditorium	368,35	463,13	555,75	550
Bühne	734,01	922,87	1.107,45	1100
Nebenräume Oper	963,37	1.211,25	1.453,50	1450
Büro	620,18	779,76	935,71	950
Restaurant	72,34	90,95	109,14	100
	3.573,08	4.492,45	5.390,94	5400

BGF / NRF	1,20
TF+VF / NUF	0,11

BRI= 19300

BAU- TEIL	EBENE	Raumnr. neu	Tür- Nummer	Türbezeichnung	Raumnr. lt. Plan	Raumbezeichnung lt. Plan	Raum- kategorie	Betriebs- bereich	Fläche in m²	Umfang in m	lichte Höhe in m	Raumvolumen in m³	Versammlungsraum nach SBauVO
B	U1	U1.01	T.U.010	Außentüre Heizung	U1	Heizung/Kältemaschinen (Parkett links)	TR	TGA	42,91	26,26	2,80	120,15	
B	U1	U1.02	T.U.020	Werkstatt Kostüm /	U2	Werkstatt MTA / NSHV-Verteilung	WS	TGA	19,42	17,72	2,80	54,38	
B	U1	U1.03	T.U.030	Gas-Übergabe / La	U3	LagerHausverwaltung	LA	SO	7,17	10,76	2,80	20,08	
B	U1	U1.04	T.U.033	Lager U3 / Flur	U3.1	Gasübergabe	TR	TGA	3,11	7,42			
B	U1	U1.05	T.U.045	Treppenhaus		Treppenhaus	VE	AL	11,24	14,80	2,80	31,47	
B	U1	U1.06	T.U.040	Werkstatt Kostüm /	U4	Büro MTA	WS	SO	10,01	14,44			
B	U1	U1.07	T.U.050	Werkstatt Schneide	U5	Deko. Werkstatt	WS	WS	27,43	21,42	2,80	76,80	
B	U1	U1.08	T.U.060	Lager Deko	U6	Lager/Deko	LA	SO	8,24	12,16	2,80	23,07	
B	U1	U1.09	T.U.011	Flur Heizungskeller		Flur Heizkeller	VE	AL	84,97	100,28	2,80	237,92	
B	U1	U1.09	T.U.013	Flur Werkstatt		Flur Unterbühne Werkstatt							
B	U1	U1.10	T.U.181			Flur (Schleuse zur Unterbühne re)	VE	AL	2,12	6,02			
B	U1	U1.10	T.U.183			Flur (Schleuse zur Unterbühne re)							
B	U1	U1.10	T.U.184			Flur (Schleuse zur Unterbühne li)	VE	AL	2,37	6,34			
B	U1	U1.10	T.U.186			Flur (Schleuse zur Unterbühne li)							
B	U1	U1.12				Flur Unterbühne - Schneiderei							
B	U1	U1.12			U18	Unterbühne (incl. Podiengrube)	BÜ	BT	234,26	80,64	2,80	655,93	
B	U1	U1.13			U7	Lager	LA	SO	11,97	13,90	2,80	33,52	
B	U1	U1.14			U8	Fotolabor	WS	WS	12,71	14,37	2,80	35,59	
B	U1	U1.15			U9	Kostümlager laufende Produktionen	LA	SO	27,40	22,76	2,80	76,72	
B	U1	U1.16			U11	Statisterie Garderobe Damen	UK	SP	26,92	22,64	2,80	75,38	
B	U1	U1.17			U12	WC Damen	SA	SP	8,07	12,08	2,80	22,60	
B	U1	U1.18			U13	Statisterie Garderobe Herren	UK	AL	27,41	21,44	2,80	76,75	
B	U1	U1.19				Treppenhaus	VE	AL	11,17	14,80	2,80	31,28	
B	U1	U1.20				Waschraum	SA	KA	3,50	7,50	2,80	9,80	
B	U1	U1.21				Loschwasseranlage	TR	TGA	3,76	7,76			
B	U1	U1.22				Loschwasseranlage	TR	TGA	2,32	6,32			
B	U1	U1.23			U15	Sanitätsraum, Feuerwehr	BR	AL	8,28	13,39	2,80	23,18	
B	U1	U1.24			U16	WC Herren	SA	SO	8,90	13,59	2,80	24,92	
B	U1	U1.25			U17	Bügelraum	WS	KA	27,13	21,04	2,80	75,96	
B	U1	U1.26				Treppe	VE	AL	7,01	13,79	2,80	19,63	
B	U1	U1.27			U19	Lager	LA	SO	1,77	5,35			
B	U1	U1.28				Flur	VE	AL	11,52	16,80			
B	U1	U1.29				Treppe	VE	AL	1,52	6,98			
A	U1	U1.30				Vorratskeller/Kühlschränke Pächter Kantine	LA	KR	13,98	14,98	2,80	39,14	
A	U1	U1.31				Farbenlager	TR	WS	13,66	14,82	2,80	38,25	
A	U1	U1.32				Heizung	TR	TGA	12,90	14,80	2,80	36,12	
A	U1	U1.33				Flur	VE	AL	1,51	5,12			
A	U1	U1.34				Treppenhaus	VE	AL	3,71	9,68			
C	EG	EG.01				Seitenfoyer links	FO	OF	181,20	77,06	3,87	701,24	ja
C	EG	EG.02				Bar	GA	OF	22,36	22,98			
C	EG	EG.03			2	Küche	KU	OF	10,62	13,62	3,86	40,99	
C	EG	EG.04				Eingangsfoyer	FO	OF	61,04	34,25	4,01	248,38	ja
C	EG	EG.05			1	Theaterkasse	BR	VZD	10,85	13,81	3,79	41,16	
C	EG	EG.06				Eingangshalle	FO	OF	115,36	55,40	4,01	462,59	ja
C	EG	EG.07				Eingangshalle	FO	OF	80,09	53,34	4,01	321,16	ja
C	EG	EG.08				Lager	LA	SO	1,93	5,56			
C	EG	EG.09				Stuhlager	LA	SO	1,81	5,40			
C	EG	EG.10				Garderobe	FO	OF	36,98	32,54	2,22		
C	EG	EG.11				Treppe	VE	AL	2,61	6,62			
C	EG	EG.12				Treppe	VE	AL	2,95	7,12			
C	EG	EG.13				Waschen Damen	SA	OF	6,21	10,02			
C	EG	EG.14				WC Damen	SA	OF	23,11	26,14	2,44	56,39	
C	EG	EG.15				Waschen Herren	SA	OF	10,75	13,20			
C	EG	EG.16				WC Herren	SA	OF	17,31	21,70	2,50	43,28	
C	EG	EG.17			30	Seitenfoyer rechts	FO	OF	204,44	81,57	3,54	723,72	ja
C	EG	EG.18				Lager	LA	SO	9,08	12,94	2,48	22,34	
C	EG	EG.19				Batterieraum	TR	TGA	7,26	10,78	3,00	21,78	
C	EG	EG.20				Lager	LA	SO	35,40	23,80	3,00	106,20	
C	EG	EG.21			6	Elit. Werkstatt	WS	BEL	42,20	26,94	3,00	126,60	
C	EG	EG.22				Flur	VE	AL	3,13	7,40	2,48	7,76	
B	EG	EG.23				Bühne	BÜ	BT	269,01	75,50	15,00	4035,15	
B	EG	EG.24				Hinterbühne	BÜ	BT	121,71	47,44	8,20	998,02	
B	EG	EG.25				Technik	TR	TGA	5,53	9,92	2,40	13,27	
B	EG	EG.26				Flur links	VE	AL	11,19	18,26	2,67	29,88	
B	EG	EG.27				Lager	LA	SO	5,18	9,24	3,06	15,85	
B	EG	EG.28			10,1	Lager	LA	SO	3,12	7,24	3,00	9,36	
B	EG	EG.29			9	Lager	LA	SO	1,75	5,38			
B	EG	EG.30				Lager	LA	SO	2,34	6,28			
B	EG	EG.31				Waschraum	SA	SO	4,84	9,58			
B	EG	EG.32				Flur	VE	AL	12,03	20,95			
B	EG	EG.33				Lager (Seitenbühne li)	LA	BT	10,55	13,70			
B	EG	EG.34				Seitenbühne links	BÜ	BT	57,96	30,84	5,87	340,23	
B	EG	EG.35				Treppenhaus links vom	VE	AL	3,33	8,52	3,17	10,56	
B	EG	EG.36				Treppenhaus links hinten	VE	AL	7,75	11,38	2,96	22,94	
B	EG	EG.37				Elektrolager	LA	TGA	6,72	10,66			
B	EG	EG.38				Flur	VE	AL	6,00	10,44			
B	EG	EG.39				Flur	VE	AL	4,73	9,47			
B	EG	EG.40				Flur	VE	AL	12,08	16,00			
B	EG	EG.41				Treppe (Bühnenturm)	VE	AL	3,09	6,84			
B	EG	EG.42				Flur	VE	AL	2,36	6,25			
B	EG	EG.43				Requi. Werkstatt	WS	RE	19,57	17,70	2,98	58,32	
B	EG	EG.44				Flur	VE	AL	1,71	5,27			
B	EG	EG.45				Kulissenlager	GLA	BT	127,80	58,85	4,43	566,15	
A	EG	EG.46				Schlosserei	WS	WS	10,27	14,11	3,70	38,00	
A	EG	EG.47				Schreinerei	WS	WS	28,75	21,78	3,74	107,53	
A	EG	EG.48				Lager	LA	WS	16,73	16,48	3,68	61,57	
A	EG	EG.49				Aufenthalt	AR	SO	9,35	12,64	2,95	27,58	
A	EG	EG.50				Aufenthalt	AR	SO	16,74	16,48			
A	EG	EG.51				Abstellraum	LA	SO	3,03	7,70	2,40	7,27	
A	EG	EG.52				Flur	VE	AL	13,78	15,09	3,06	42,17	
A	EG	EG.53				Flur (Treppe)	VE	AL	14,90	17,14			
A	EG	EG.54				Technik	TR	TGA	1,37	3,36			
A	EG	EG.55				Kantine	GA	KR	26,61	21,22	2,92	77,70	
A	EG	EG.56				Küche	KU	KR	12,75	17,97	2,54	32,39	
B	EG	EG.57			14	WC Damen	SA	SO	2,42	6,26	2,52	6,10	
B	EG	EG.58			13	WC Herren	SA	SO	3,63	8,21	2,52	9,15	
B	EG	EG.59				Flur	VE	AL	30,85	44,68			
B	EG	EG.60				Kostüme	WS	KA	9,94	12,82	2,53	25,15	
B	EG	EG.61				Flur rechts	VE	AL	11,66	15,51	3,06	35,68	
B	EG	EG.62			16	Herren Maske/Abendmaske	WS	AM	9,66	13,24	2,98	28,79	
B	EG	EG.63			17	Damen Maske/Abendmaske	WS	AM	8,94	12,92	2,98	26,64	
B	EG	EG.64				Flur	VE	AL	5,90	10,32			
B	EG	EG.65				Treppenhaus rechts	VE	AL	7,75	11,38	2,94	22,79	
B	EG	EG.66				Lager	LA	SO	6,69	10,64	2,98	19,94	
B	EG	EG.67				Flur	VE	AL	5,12	9,81			
B	EG	EG.68				Flur	VE	AL	2,52	6,52			
B	EG	EG.69				Treppe (Bühnenturm)	VE	AL	3,10	6,86			
B	EG	EG.70				Seitenbühne rechts (Bel. Lager)	BÜ	BEL	51,07	28,83	6,06	309,48	

B	EG	EG 71		20	Elektr. Betriebsraum	TR	TGA	1,69	5,78				
B	EG	EG 72			Flur / Treppe	VE	AL	11,76	21,08	2,64		31,05	
B	EG	EG 73		19	Elektrowerkstatt	WS	BEL	11,45	15,16	2,98		34,12	
B	EG	EG 74		21	Putzraum	LA	AL	2,35	6,31				
B	EG	EG 75			Treppenhaus	VE	AL	11,89	14,97				
B	EG	EG 76			Treppe	VE	AL	2,69	6,87				
B	EG	EG 77			Flur	VE	AL	8,27	11,50				
B	EG	EG 78			Flur	VE	AL	6,73	10,40				
B	EG	EG 79		22	Pförtner / BMZ	BR	VZD	7,27	10,79	2,61		18,97	
C	01	01.01			oberes Foyer	FO	OF	40,24	25,52	2,40		96,58	ja
C	01	01.02			Treppe II	FO	OF	23,70	32,68				ja
C	01	01.03			Treppe re	FO	OF	23,80	32,80				ja
C	01	01.04			Lichtregie	BR	BEL	12,13	14,24	2,40		29,11	
C	01	01.05			Tonregie	BR	TV	22,00	19,52	2,40		52,80	
C	01	01.06			Flur	VE	AL	6,50	12,20				
C	01	01.07			Flur	VE	AL	4,52	9,20				
C	01	01.08			WC	SA	SO	1,33	4,70				
C	01	01.09		114	Zuschauerraum	ZR	OF	368,35	77,94	2,40		884,04	ja
C	01	01.10		107	Büro Technischer Direktor, Theatermeister	BR	BT	36,25	24,17	2,62		95,08	
C	01	01.11		108	Büro Technischer Direktor	BR	BT	17,52	16,76	2,62		45,90	
C	01	01.12		109	Büro Technischer Direktor	BR	BT	17,52	16,76	2,62		45,90	
C	01	01.13		110	Büro Theaterkasse	BR	VZD	17,39	16,70	2,63		45,74	
C	01	01.14		111	Büro TD, Leiter Bühnentechnik	BR	BT	13,22	16,98	2,63		34,77	
C	01	01.15			Flur	VE	AL	14,22	30,65				
C	01	01.16			Treppenhaus	VE	AL	15,95	17,36				
C	01	01.17		113	WC	SA	SO	4,33	9,26	3,86		16,71	
C	01	01.18		113	WC	SA	SO	6,03	10,28	3,86		23,28	
C	01	01.19		112	Materialausgabe	BR	VZD	12,87	16,42	3,86		49,68	
B	01	01.20		117	Ankleide Damen	UK	AM	10,61	14,42	2,71		28,75	
B	01	01.21			Treppenhaus links	VE	AL	11,64	14,82	2,75		32,01	
B	01	01.22		119	Bad Damen	SA	SP	8,70	20,44	2,97		25,84	
B	01	01.23		118	Garderobe Damen	UK	SP	29,02	22,02	3,79		109,99	
A	01	01.24		K101.1	Tonabteilung	BR	TV	27,89	22,98	3,84		107,10	
A	01	01.25		101.2	Aufenthaltsraum	AR	SO	18,24	17,22	3,85		70,22	
A	01	01.26			Flur	VE	AL	3,34	8,02				
A	01	01.27			Treppenhaus Villa	VE	AL	16,09	16,58	3,76		60,50	
A	01	01.28		101.3	Aufenthaltsraum	AR	SO	15,30	16,32	3,07		46,97	
A	01	01.29		K102.3	WC Herren	SA	SO	5,53	9,72	2,67		14,77	
A	01	01.30		K102.4	Dusche Herren	SA	SO	2,42	6,56				
A	01	01.31		K 102	Umkleide Herren	UK	SO	14,36	15,30	3,17		45,52	
A	01	01.32		K102.2	Umkleide Herren	UK	SO	26,72	20,68	3,05		81,50	
B	01	01.33			Treppenhaus rechts	VE	AL	11,64	14,82	2,68		31,20	
B	01	01.34		121	Garderobe Herren	UK	SP	28,97	22,00	2,64		76,48	
B	01	01.35			Bad Herren	SA	SP	9,05	22,26	2,86		25,88	
B	01	01.36		120	Ankleide Herren	UK	AM	10,78	14,48	2,77		29,81	
C	01	01.37		106.1	WC Damen	SA	SO	3,31	7,36	2,61		8,64	
C	01	01.38		106.2	WC Herren	SA	SO	5,20	9,72	2,61		13,57	
C	01	01.39		106	Flur	VE	AL	1,61	5,18	2,70		4,35	
C	01	01.40			Treppenhaus	VE	AL	15,34	17,41				
C	01	01.41			Sicherung	TR	TGA	0,48	3,14				
C	01	01.42		105	Büro internat. Kooperation	BR	ID	14,33	17,24	2,70		38,69	
C	01	01.43		104	Büro künstler. Bestrebsdirektion	BR	ID	17,74	16,86	2,69		47,72	
C	01	01.44		103	Büro/KBB	BR	ID	17,74	16,86	2,68		47,54	
C	01	01.45		102	Büro Schauspielersdirektion/Vorzimmer	BR	ID	17,79	16,88	2,68		47,68	
C	01	01.46		101	Büro Schauspielersdirektion	BR	ID	35,07	23,70	2,68		93,99	
C	01	01.47			Flur	VE	AL	17,94	30,60				
C	02	02.01			Lüftungszentrale	TR	TGA	121,60	48,15	2,64		321,02	
C	02	02.02			Lüftungszentrale	TR	TGA	17,64	21,66	2,64		46,57	
C	02	02.03			Lüftungszentrale	TR	TGA	34,16	30,97	2,64		90,18	
C	02	02.04			Lüftungszentrale	TR	TGA	17,58	30,63	2,64		46,41	
C	02	02.05			Lüftungszentrale	TR	TGA	11,82	30,78	2,64		31,20	
B	02	02.06		206.2	WC Herren	SA	SO	8,33	14,46	2,64		21,99	
B	02	02.07		206.1	WC Damen	SA	SO	4,82	11,42				
B	02	02.08		206	WC	SA	SO	10,03	5,72				
B	02	02.09			Treppenhaus links	VE	AL	13,54	15,54	2,80		37,91	
B	02	02.10			Flur links	VE	AL	21,82	33,51	2,78		60,94	
B	02	02.11		207	Büro Buchhaltung u. all. Verwaltung	BR	VZD	14,56	15,54	2,79		40,62	
B	02	02.12		208	Büro Buchhaltung	BR	VZD	17,28	16,68	2,79		48,21	
B	02	02.13		209	Büro Leitung Buchhaltung	BR	VZD	17,32	16,70	2,80		48,50	
B	02	02.14		201	Büro Allgemeine Verwaltung	BR	VZD	17,13	16,74	2,80		47,96	
B	02	02.15		211	Büro Baumanagement	BR	VZD	16,64	16,33	2,80		46,59	
B	02	02.16			Treppenhaus	VE	AL	10,22	13,58				
A	02	02.17		K203.1	Lager	LA	SO	13,49	15,36	2,80		37,77	
A	02	02.18		K202	Büro Inspizient	BR	ID	18,45	17,36	2,40		44,28	
A	02	02.19		K202.1	Lager/Bühnenbildassistenten	LA	SO	14,58	15,80	2,40		34,99	
A	02	02.20			Treppenhaus Villa/K4	VE	AL	10,62	14,04	2,40		25,49	
A	02	02.21			Flur Villa/K4	VE	AL	6,93	11,22	2,40		16,63	
A	02	02.22		K203	Büro Requisiten	BR	RE	14,58	15,72	2,40		34,99	
A	02	02.23		K204.1	Lager und Umkleide	UK	SO	14,43	15,70	2,40		34,63	
A	02	02.24		K204.2	Du.WC	SA	SO	7,17	12,74	2,40		17,21	
A	02	02.25		K204	Aufenthaltsraum	AR	SO	18,26	17,26	2,40		43,82	
B	02	02.26			Treppenhaus rechts	VE	AL	7,97	15,26	2,71		21,60	
B	02	02.27			Lager	LA	SO	2,17	6,63				
B	02	02.28			Flur rechts	VE	AL	22,23	33,36	2,57		57,13	
B	02	02.29		205	Büro Kaufmännischer Direktor	BR	VZD	16,32	16,16	2,72		44,39	
B	02	02.30		204	Büro Regieassistent	BR	ID	17,30	16,88	2,72		47,06	
B	02	02.31		203	Büro Theaterpädagogik	BR	ID	17,58	16,84	2,72		47,82	
B	02	02.32		202	Büro Dramaturgie	BR	ID	17,76	16,92	2,72		48,31	
B	02	02.33		201	Büro Dramaturgie	BR	ID	31,34	25,88	2,71		84,93	
B	02	02.34			Treppenhaus	VE	AL	13,39	15,46				
B	03	03.01			Flur	VE	AL	21,00	34,26	2,75		57,75	
B	03	03.02			Treppenhaus	VE	AL	19,72	22,28				
B	03	03.03		301	Büro Beleuchtungsabteilung	BR	BEL	24,13	20,50	2,75		66,36	
B	03	03.04		302	Büro Hausverwaltung	BR	VZD	24,69	20,59	2,75		67,90	
B	03	03.05		303	Büro Hausverwaltung	BR	VZD	24,66	20,58				
B	03	03.06		304	Besprechungsraum	BR	VZD	24,53	20,54				
B	03	03.07			Treppenhaus	VE	AL	19,89	22,14				

4492,45

Kostenelemente	CAMPUS neu (Oper)				Gesamtprojekt (Oper)	CAMPUS neu (Oper + Schauspiel)				Gesamtprojekt (Oper + Schauspiel)	Verbindungsbauwerk (laufender Betrieb) Kosten [€]	Bemerkungen, Alternativen, und Varianten (Angabe von Mehr- oder Minderkosten) [€]
	Abbruch 8,9,14,19 (laufender Betrieb) Kosten [€]	hinterer Bereich 15-18,21-23,25 (laufender Betrieb) Kosten [€]	vorderer Bereich 2-7,10-13,20 (laufender Betrieb) Kosten [€]	Neubau (laufender Betrieb) Kosten [€]		Abbruch 8,9,14,19 (laufender Betrieb) Kosten [€]	hinterer Bereich 15-18,21-23,25 (laufender Betrieb) Kosten [€]	vorderer Bereich 2-7,10-13,20 (laufender Betrieb) Kosten [€]	Neubau (laufender Betrieb) Kosten [€]			
KG 200 Vorbereitende Maßnahm												
Erschließungskosten		200.000,-		400.000,-	200.000,- 400.000,-		200.000,-		400.000,-	200.000,- 400.000,-		Anpassungsmaßnahmen Neuausschluss inkl. Erschweris für überw. Abbruch im Innenbereich Annahme: mittlere Belastung
Abbruch	800.000,-				800.000,-	800.000,-				800.000,-		
Zulage Schadstoffbelastung	164.000,-				164.000,-	164.000,-				164.000,-		
Zulage laufender Betrieb	48.000,-	10.000,-		20.000,-	78.000,-	48.000,-	10.000,-		20.000,-	78.000,-		
Σ KG 200	1.012.000,- 1.204.000,-	210.000,- 250.000,-		420.000,- 500.000,-	1.642.000,- 1.954.000,-	1.012.000,- 1.204.000,-	210.000,- 250.000,-		420.000,- 500.000,-	1.642.000,- 1.954.000,-		
KG 300 Baukonstruktion												
Baugrube												
Erdarbeiten		43.000,-			43.000,-		43.000,-			43.000,-	109.000,-	
Σ		43.000,-			43.000,-		43.000,-			43.000,-	109.000,-	
Rohbau												
Anpassung Rohbau												inkl. Erschweris für überw. Maßnahmen im Innenbereich keine Grundrissanpassungen, nur Kleinmaßnahmen umfangreiche Anpassungen Hallenbauwerk kompaktes Gebäude inkl. notwendige Gründung
Neubau		636.000,- 1.371.000,-			636.000,- 1.371.000,-		636.000,- 1.371.000,-			636.000,- 1.371.000,-		
Bodenplatte											543.000,-	
Σ		2.007.000,-			2.007.000,-		2.007.000,-			2.007.000,-	543.000,-	
Fassade												
Gewerbefassade												
Denkmalschutz Fassade		1.207.000,-	144.000,-		1.351.000,-		1.207.000,-	144.000,-		1.351.000,-		inkl. Fensteranteil gem. Gutachten Städt. Gebäudewirtschaft, 26.08.2020 1. BA (2021), keine Maßnahme 2. BA (2022/23), Reduziert 4. BA (2026/27) nicht im Gutachten bewertet, Abschätzung analog Geb. 11-12 freigelegte umliegende Gebäude um Abbruch
Industrieschornstein												
Appretur, 2. Kessel, 2. Maschin.		1.120.000,-	306.000,-		306.000,- 1.120.000,-		1.120.000,-	306.000,-		306.000,- 1.120.000,-		
Geb. 3, ehem. Copserre			420.000,-		420.000,-			420.000,-		420.000,-		
thermischer Fassadenschutz		200.000,-	200.000,-		400.000,-		200.000,-	200.000,-		400.000,-		
Σ		2.527.000,-	1.070.000,-		3.597.000,-		2.527.000,-	1.070.000,-		3.597.000,-		
Dach												
Flachdachabdichtung		1.658.000,-	499.000,-		2.156.000,-		1.658.000,-	499.000,-		2.156.000,-		inkl. Attika, Flach- und Schrägdächer
RWA		88.000,-	55.000,-		143.000,-		88.000,-	55.000,-		143.000,-		therm.
Glassdach											5.813.000,-	therm.
vertikaler Anschluss an Bestand											300.000,-	therm.
Sonnenschutz											1.038.000,-	therm.
Σ		1.746.000,-	554.000,-		2.299.000,-		1.746.000,-	554.000,-		2.299.000,-	7.150.000,-	
Ausbau												
Innensanierung												Wiederherstellen Sanierungsbereiche
Werkstatt, Lager		798.000,-	100.000,-		898.000,-		798.000,-	100.000,-		898.000,-		
Büro			1.135.000,-		1.135.000,-			1.135.000,-		1.135.000,-		
Probefühne		4.032.000,-			4.032.000,-		4.032.000,-			4.032.000,-		Probefühnen Modul 1+2, Haus in Haus
Umkleide, Sozialräume, Aufenth.		391.000,-			391.000,-		391.000,-			391.000,-		
Gastro			384.000,-		384.000,-			384.000,-		384.000,-		Vollau
Verbindungshalle											620.000,-	
Σ		5.222.000,-	1.619.000,-		6.841.000,-		5.222.000,-	1.619.000,-		6.841.000,-	620.000,-	
Einbauten												
Feste Einbauten		275.000,-			275.000,-		275.000,-			275.000,-		Bestuhlung, Garderobe, Foyerausstattung
Σ		275.000,-			275.000,-		275.000,-			275.000,-		
Abbruch												
Entkernen		173.000,-	82.000,-		255.000,-		173.000,-	82.000,-		255.000,-		reduzierter Umfang
Abbruch Fassade		392.000,-	47.000,-		439.000,-		392.000,-	47.000,-		439.000,-		
Abbruch Dach		368.000,-	111.000,-		479.000,-		368.000,-	111.000,-		479.000,-		
Zulage Schadstoffbelastung		216.000,-	103.000,-		319.000,-		216.000,-	103.000,-		319.000,-		Annahme: mittlere Belastung
Σ		1.150.000,-	343.000,-		1.493.000,-		1.150.000,-	343.000,-		1.493.000,-		
Ergänzende Leistungen												
Ergänzende Leist. Baukonstr.		865.000,-	412.000,-		1.277.000,-		865.000,-	412.000,-		1.277.000,-		Baustelleneinrichtung, Schnittstellenproblematiken, Regie-, Klein- u. Nebenarbeiten
Ergänzende Leist. Sanierung											124.000,-	
Operngebäude				21.250.000,-	21.250.000,-				25.000.000,-	25.000.000,-		Modulbau, gem. KOEISCH Oper
Zulage laufender Betrieb			400.000,-	3.908.000,-	3.908.000,-			400.000,-	2.500.000,-	4.283.000,-	855.000,-	
Zulage Energie- u. CO²-Konzepte		1.383.000,-	100.000,-	531.000,-	977.000,-		1.383.000,-	100.000,-	625.000,-	1.071.000,-		
ergänz. Zulage DGNB Gold		346.000,-	40.000,-	213.000,-	391.000,-		346.000,-	40.000,-	250.000,-	428.000,-		
Umbau Probefühne Geb. 18		138.000,-	1.300.000,-		1.300.000,-			1.300.000,-		1.300.000,-		gem. Machbarkeitsstudie SGB, 13.10.2025 Systemparkhaus, Komplettpreis, inkl. TGA-Anteil
Parkhaus		1.000.000,-			1.000.000,-		1.000.000,-			1.000.000,-		
Σ		3.732.000,-	2.251.000,-	24.119.000,-	30.103.000,-		3.732.000,-	2.251.000,-	30.875.000,-	36.859.000,-	979.000,-	
Σ KG 300	16.701.000,- 19.874.000,-	5.837.000,- 6.946.000,-	24.119.000,- 28.701.000,-	46.656.000,- 55.521.000,-	16.701.000,- 19.874.000,-	5.837.000,- 6.946.000,-	24.119.000,- 28.701.000,-	30.875.000,- 36.741.000,-	53.412.000,- 63.561.000,-	9.400.000,- 11.186.000,-		

Kostenelemente	CAMPUS neu (Oper)				Gesamtprojekt (Oper)	CAMPUS neu (Oper + Schauspiel)				Gesamtprojekt (Oper + Schauspiel)	Verbindungsbauwerk (laufender Betrieb) Kosten [€]	Bemerkungen, Alternativen, und Varianten (Angabe von Mehr- oder Minderkosten) [€]
	Abbruch 8,9,14,19 (laufender Betrieb) Kosten [€]	hinterer Bereich 15-18,21-23,25 (laufender Betrieb) Kosten [€]	vorderer Bereich 2-7,10-13,20 (laufender Betrieb) Kosten [€]	Neubau (laufender Betrieb) Kosten [€]		Abbruch 8,9,14,19 (laufender Betrieb) Kosten [€]	hinterer Bereich 15-18,21-23,25 (laufender Betrieb) Kosten [€]	vorderer Bereich 2-7,10-13,20 (laufender Betrieb) Kosten [€]	Neubau (laufender Betrieb) Kosten [€]			
KG 400 Technische Anlagen												
Techn. Gebäudeausstattung												
Sanierung												
Werkstatt, Lager		3.244.000,-	406.000,-		3.650.000,-		3.244.000,-	406.000,-		3.650.000,-		
Büro			2.203.000,-		2.203.000,-			2.203.000,-		2.203.000,-		
Probebühne		2.448.000,-			2.448.000,-		2.448.000,-			2.448.000,-		Probebühnen Modul 1+2, Haus in Haus
Umkleide, Sozialräume, Aufenth.		1.014.000,-			1.014.000,-		1.014.000,-			1.014.000,-		Vollausbau
Gastro												
Verbindungshalle											1.550.000,-	
Sonderausstattung, Sonstiges												
Photovoltaikanlage			428.000,-		428.000,-			428.000,-		428.000,-		
Sicherheitstechnik			16.000,-		16.000,-			16.000,-		16.000,-		
Entkernen TGA			103.000,-		103.000,-			103.000,-		103.000,-		
Operngesäude				19.550.000,-	19.550.000,-				23.000.000,-	23.000.000,-		reduzierter Umfang
Bühnentechnik				19.550.000,-	19.550.000,-				23.000.000,-	23.000.000,-		Modulbau, gem. KOEISCH Oper
	2.880.000,-				2.880.000,-	2.880.000,-				2.880.000,-		Modulbau, gem. KOEISCH Oper
Zulage laufender Betrieb												Überholung Bestand
Zulage Energie- u. CO ₂ -Konzepte	1.438.000,-	474.000,-	5.865.000,-		7.776.000,-	1.438.000,-	474.000,-	8.280.000,-		10.191.000,-	233.000,-	
ergänz. Zulage DGNB Gold	383.000,-	126.000,-	1.564.000,-		2.074.000,-	383.000,-	126.000,-	2.208.000,-		2.718.000,-		
Umbau Probebühne Geb. 18	192.000,-	63.000,-	782.000,-		1.037.000,-	192.000,-	63.000,-	1.104.000,-		1.359.000,-		gem. Machbarkeitsstudie SGB, 13.10.2025
			1.400.000,-		1.400.000,-			1.400.000,-		1.400.000,-		
Σ KG 400	11.598.000,-	5.220.000,-	47.311.000,-		64.129.000,-	11.598.000,-	5.220.000,-	66.792.000,-		83.610.000,-	1.783.000,-	
	13.802.000,-	6.211.000,-	56.300.000,-		76.314.000,-	13.802.000,-	6.211.000,-	79.482.000,-		99.496.000,-	2.121.000,-	
KG 500 Außenanlagen												
Außenanlagen			3.975.000,-		3.975.000,-			3.975.000,-		3.975.000,-		Anpassung Stellplätze, restliche Flächen verbleiben
Schotterfläche												Neugestaltung
												Freifläche durch Abbruch Geb. 17
Σ KG 500		3.975.000,-			3.975.000,-		3.975.000,-			3.975.000,-		
		4.730.000,-			4.730.000,-		4.730.000,-			4.730.000,-		
KG 600 Ausstattung u. Kunst												
Σ KG 600												
KG 700 Baunebenkosten												
Baunebenkosten (Anteil KG 200-500)	253.000,-	7.127.000,-	3.758.000,-	17.962.000,-	29.100.000,-	253.000,-	7.127.000,-	3.758.000,-	24.522.000,-	35.660.000,-	2.796.000,-	
GU-Zuschlag (Anteil KG 200-500)	152.000,-	4.276.000,-	2.255.000,-	10.777.000,-	17.460.000,-	152.000,-	4.276.000,-	2.255.000,-	14.713.000,-	21.396.000,-	1.677.000,-	
Σ KG 700	405.000,-	11.404.000,-	6.013.000,-	28.740.000,-	46.561.000,-	405.000,-	11.404.000,-	6.013.000,-	39.235.000,-	57.056.000,-	4.473.000,-	
	482.000,-	13.570.000,-	7.155.000,-	34.200.000,-	55.407.000,-	482.000,-	13.570.000,-	7.155.000,-	46.689.000,-	67.896.000,-	5.323.000,-	
Kostenabgleich												
Sicherheit / Reserve	142.000,-	3.991.000,-	2.104.000,-	10.059.000,-	16.296.000,-	142.000,-	3.991.000,-	2.104.000,-	13.732.000,-	19.969.000,-	1.566.000,-	Unschärfe der Bewertungsgrundlage
Σ	142.000,-	3.991.000,-	2.104.000,-	10.059.000,-	16.296.000,-	142.000,-	3.991.000,-	2.104.000,-	13.732.000,-	19.969.000,-	1.566.000,-	
	169.000,-	4.750.000,-	2.504.000,-	11.970.000,-	19.393.000,-	169.000,-	4.750.000,-	2.504.000,-	16.341.000,-	23.764.000,-	1.863.000,-	
Zusammenfassung												
Gesamtsumme	€											
BGF	m²											
Gesamtsumme BRUTTO												
	1.854.000,-	52.246.000,-	27.547.000,-	131.672.000,-	213.318.000,-	1.854.000,-	52.246.000,-	27.547.000,-	179.754.000,-	261.401.000,-	20.493.000,-	
Gleichbleibende bis positive Baupreisentwicklung												
Indizierung auf Ausführungsschwerpunkt	2028	2027	2029	2029		2028	2027	2029	2029		2030	
	1.800.000,-	47.600.000,-	27.800.000,-	133.000.000,-	210.200.000,-	1.800.000,-	47.600.000,-	27.800.000,-	181.500.000,-	258.700.000,-	21.600.000,-	
Gesamtsumme BRUTTO	2.150.000,-	56.600.000,-	33.100.000,-	158.300.000,-	250.100.000,-	2.150.000,-	56.600.000,-	33.100.000,-	216.000.000,-	307.900.000,-	25.700.000,-	

Kostenelemente	CAMPUS neu (Oper)				Gesamtprojekt (Oper)	CAMPUS neu (Oper + Schauspiel)				Gesamtprojekt (Oper + Schauspiel)	Verbindungsbauwerk
	Abbruch 8,9,14,19 (laufender Betrieb) Kosten [€]	hinterer Bereich 15-18,21-23,25 (laufender Betrieb) Kosten [€]	vorderer Bereich 2-7,10-13,20 (laufender Betrieb) Kosten [€]	Neubau (laufender Betrieb) Kosten [€]	Kosten [€]	Abbruch 8,9,14,19 (laufender Betrieb) Kosten [€]	hinterer Bereich 15-18,21-23,25 (laufender Betrieb) Kosten [€]	vorderer Bereich 2-7,10-13,20 (laufender Betrieb) Kosten [€]	Neubau (laufender Betrieb) Kosten [€]	Kosten [€]	(laufender Betrieb) Kosten [€]
KG 200 Vorbereitende Maßnahme	1.012.000,- 1.204.000,-	210.000,- 250.000,-		420.000,- 500.000,-	1.642.000,- 1.954.000,-	1.012.000,- 1.204.000,-	210.000,- 250.000,-		420.000,- 500.000,-	1.642.000,- 1.954.000,-	
KG 300 Baukonstruktion		16.701.000,- 19.874.000,-	5.837.000,- 6.946.000,-	24.119.000,- 28.701.000,-	46.656.000,- 55.521.000,-		16.701.000,- 19.874.000,-	5.837.000,- 6.946.000,-	30.875.000,- 36.741.000,-	53.412.000,- 63.561.000,-	9.400.000,- 11.186.000,-
KG 400 Technische Anlagen		11.598.000,- 13.802.000,-	5.220.000,- 6.211.000,-	47.311.000,- 56.300.000,-	64.129.000,- 76.314.000,-		11.598.000,- 13.802.000,-	5.220.000,- 6.211.000,-	66.792.000,- 79.482.000,-	83.610.000,- 99.496.000,-	1.783.000,- 2.121.000,-
KG 500 Außenanlagen			3.975.000,- 4.730.000,-		3.975.000,- 4.730.000,-			3.975.000,- 4.730.000,-		3.975.000,- 4.730.000,-	
KG 600 Ausstattung u. Kunst											
KG 700 Baunebenkosten	405.000,- 482.000,-	11.404.000,- 13.570.000,-	6.013.000,- 7.155.000,-	28.740.000,- 34.200.000,-	46.561.000,- 55.407.000,-	405.000,- 482.000,-	11.404.000,- 13.570.000,-	6.013.000,- 7.155.000,-	39.235.000,- 46.689.000,-	57.056.000,- 67.896.000,-	4.473.000,- 5.323.000,-
Kostenabgleich	142.000,- 169.000,-	3.991.000,- 4.750.000,-	2.104.000,- 2.504.000,-	10.059.000,- 11.970.000,-	16.296.000,- 19.393.000,-	142.000,- 169.000,-	3.991.000,- 4.750.000,-	2.104.000,- 2.504.000,-	13.732.000,- 16.341.000,-	19.969.000,- 23.764.000,-	1.566.000,- 1.863.000,-
Zusammenfassung											
Gesamtsumme €	1.558.000,-	43.904.000,-	23.148.000,-	110.649.000,-	179.259.000,-	1.558.000,-	43.904.000,-	23.148.000,-	151.054.000,-	219.664.000,-	17.221.000,-
BGF m²		8.650	5.076,-	4.117	5.623,-	8.500	13.017,-	21.267	8.429,-		
Gesamtsumme BRUTTO	1.854.000,-	52.246.000,-	27.547.000,-	131.672.000,-	213.318.000,-	1.854.000,-	52.246.000,-	27.547.000,-	179.754.000,-	261.401.000,-	20.493.000,-
Gleichbleibende bis positive Baupreisentwicklung											
Indizierung auf Ausführungsschwerpunkt	2028	2027	2029	2029		2028	2027	2029	2029		2030
	1.800.000,-	47.600.000,-	27.800.000,-	133.000.000,-	210.200.000,-	1.800.000,-	47.600.000,-	27.800.000,-	181.500.000,-	258.700.000,-	21.600.000,-
Gesamtsumme BRUTTO	2.150.000,-	56.600.000,-	33.100.000,-	158.300.000,-	250.100.000,-	2.150.000,-	56.600.000,-	33.100.000,-	216.000.000,-	307.900.000,-	25.700.000,-

Was passiert je nach Szenario...
Mehrwert umfasst auch akut und Schmalspur
Schmalspur umfasst auch akut

Sanierung Mehrwert inkl. Teilabriss, Neubau
Summe Bestand
Summe nach Sanierung / Neubau

17845
17551

21179,9
30484

20090,96
19537,76

inkl. "nichts" Geb. 13+14
kostenrelevant akut/solide 14.373,90
kostenrelevant Mehrwert 25.838,00

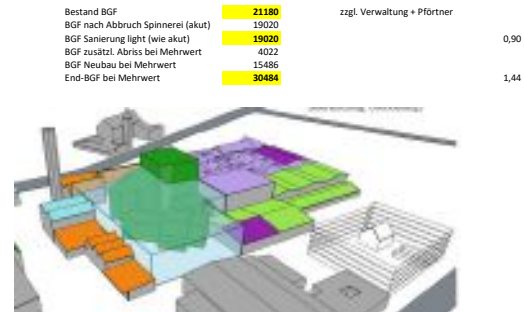
Maßnahmen Varianten	Nr.	Bezeichnung	GF m²	Anzahl Geschosse Stück	BGF m²	Umfang m	mittl. Wandhöhe m	BRI m²	Fassadenfläche m²	Dach / Terrasse				Denkmalschutz Fassaden ja/nein	Nutzung Bestand	Nutzung nach Sanierung Mehrwert
										Länge m	Breite m	Anzahl Stück	Fläche m²			
akut	CAMPUS NEU	Anforderungen an Probebühnen siehe separate Excel. Wenn möglich als Raum in Raumsystem														
Dach, Brandschutz	Entkernung, 2 Probebühnen und Technikfläche															
	(Haus in Haus)	Modul 2	2x 640 m²													
Dach, Brandschutz	Entkernung, Nebenräume															
Dach, Brandschutz	Entkernung, Sozialräume (Umkleide, Schminke, Sanitär, Aufenthalts,...)															
Dach, Brandschutz	Entkernung, Büro															
Dach, Brandschutz	Entkernung, Büro															
Dach, Brandschutz	Entkernung, Gastronomie															
Dach, Brandschutz	Entkernung, Büro															
Dach, Brandschutz	Entkernung, Lager															
Dach, Brandschutz	Entkernung, Lager															
Dach	Entkernung, Werkstatt															
Dach	Entkernung, Werkstatt															
Dach	Entkernung, Werkstatt + 2 Probebühnen	Anforderungen an Probebühnen siehe separate Excel. Wenn möglich als Raum in Raumsystem Modul 1	2x 800 m²													
Dach	Dachsanierung															
Dach	Abriss & Neubau Lager + Werkstatt	Masse Neubau: Grundfläche x 16 m														
Abriss	Abriss & Neubau Modulbau Oper (+Schauspiel)	Masse Neubau gleich Modulbau Oper 2 Varianten														

Hinweis: bei Sanierung akut und Schmalspur werden diese Maßnahmen NICHT gemacht, nur bei Sanierung Mehrwert

Abriss & uml. Geb.				Abriss												
				16	Werkstatt, kl. Malersaal											
Abriss	Abriss & Neubau Modulbau Oper (+Schauspiel)	Masse Neubau gleich Modulbau Oper 2 Varianten														
Sanierung Probühne (Maßnahme bereits durch das SGB gerechnet, siehe Machbarkeitsstudie, 2,4 Mio)	Sanierung Probühne (Maßnahme bereits durch das SGB gerechnet, siehe Machbarkeitsstudie, 2,7 Mio)															
	nichts															
	Abriss & Neubau Modulbau Oper (+Schauspiel)	Masse Neubau gleich Modulbau Oper 2 Varianten														

kostenrelevant Mehrwert 25.838,00 30.484,00

Maßnahmen Varianten			Nr.	Bezeichnung	GF	Anzahl Geschosse	BGF	Umfang	mittl. Wandhöhe	BR	Fassadenfläche	Dach / Terrasse				Denkmalschutz	Nutzung Bestand	Nutzung nach Sanierung Mehrwert
					m²	Stück	m²	m	m	m²	m²	Länge m	Breite m	Anzahl Stück	Fläche m²	Fassaden ja/nein		
Sanierung Probebühne (Maßnahme bereits durch das SGB gerechnet, siehe Machbarkeitsstudie, 2,7 Mio)			18	Alter Malersaal	550	1,5	825	95	6,5	3575	208				550			
				Gelbmarkierung für Änderung ggü Bestand														
AA	Neubau		13	Montagehalle														
	Neubau		15	Probühne	1224	3	3672	140	15	18360	420	38,4	8,2	4	1259,52	nein	Probühne	durch Aufstockung 3 Probühnen
	Neubau		16	Werkstatt, kl. Malersaal	1503	3	4509	170	15	22545		60,6	7,8	4	1890,72	nein	Werkstatt, Flur, Nebenräume (tlw.)	durch Aufstockung Werkstatt, Nebenräume, Büros
				Außenanlagen - nur bei Sanierung Mehrwert		alternativ bei Solide												
	Parkhaus mind. 80 Stellplätze = 2000m2 BGF																	
				Grundstücksfläche	30810													
				abzgl. Grundflächen Neubau	17551		17845											
				0,57 Außenanlage, Stellplätzen	13259		12965											



Ermittlung der Nutzungskosten nach DIN 18960:2020-11



Die nach diesem Dokument ermittelten Nutzungskosten können bei Verwendung für andere Zwecke (z. B. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Zykluskostenbetrachtung, Nachhaltigkeitsstrategien, Finanzierung, Haushaltsveranschlagung, Vermarktung) den dabei erforderlichen Ermittlungen zugrunde gelegt und um weitere Sachverhalte (z. B. kalkulatorische Abschreibungen) ergänzt werden.

Stand: 25.06.2025

Nr	Nutzungskostengruppe	Erläuterung	Oper	Schauspielhaus	TWS	Gesamt	Anmerkung
			€/Jahr in netto	€/Jahr in netto	€/Jahr in netto	€/Jahr in netto	
100	Kapitalkosten	Finanzierungskosten des Gebäudes über die Nutzungsdauer (Zinsaufwand etc.). Dazu gehören Fremd- und Eigenkapitalzinsen sowie kalkulatorische Abschreibungen (Wertverzehr auf die Investitionskosten).	- €	- €	- €	- €	
110	Fremdmittel	Von Dritten bereitgestellte Finanzmittel (z.B. Bankdarlehen) zur Objektfinanzierung. Hierunter fallen insbesondere die Kosten für aufgenommenes Fremdkapital, also Fremdkapitalzinsen.	- €	- €	- €	- €	
111	Zinsen	Zinsaufwand für Fremdmittel – d.h. laufende Zinszahlungen auf Kredite und Darlehen zur Gebäudefinanzierung.	- €	- €	- €	- €	
112	Bürgschaften	Gebühren/Provisionen für Bürgschaften im Rahmen der Fremdfinanzierung.	- €	- €	- €	- €	
113	Erbpacht	Erbbauzins: jährliche Pachtzahlungen für das Recht, ein Grundstück (Erbbaugrund) zu nutzen.	- €	- €	- €	- €	
114	Dienstbarkeiten und Baulasten	Aufwendungen für eingetragene Grundstücksrechte (z.B. Servituten, Grunddienstbarkeiten) und für Lasten (Baulasten) auf fremden Flächen.	- €	- €	- €	- €	
119	Fremdmittel, sonstiges	Sonstige Fremdkapitalkosten, die nicht in den obigen Untergruppen erfasst sind.	- €	- €	- €	- €	
120	Eigenmittel	Vom Eigentümer selbst eingebrachtes Kapital (Eigenkapital) und Eigenleistungen.	- €	- €	- €	- €	
121	Zinsen	Kalkulatorische Zinsen auf Eigenmittel („Eigenkapitalzinsen“). Diese berechnen eine theoretische Verzinsung der eingesetzten Eigenmittel.	- €	- €	- €	- €	
129	Eigenmittel, sonstiges	Sonstige eigenkapitalbezogene Kosten (z.B. Nebenkosten der Eigenleistungen), die nicht unter Zinsen erfasst werden.	- €	- €	- €	- €	
130	Abschreibung	Kalkulatorische Abschreibung des Gebäudes: planmäßiger Wertverzehr (linearer Abzug) auf die Investitions- bzw. Wiederbeschaffungskosten.	- €	- €	- €	- €	
131	Abnutzung	Wertminderung des Gebäudes durch Abnutzung/Verschleiß im Gebrauch. Dies ist der tatsächliche Substanzverlust des Bauwerks.	- €	- €	- €	- €	
139	Abschreibung, sonstiges	Weitere Abschreibungen/Wertverluste, die nicht in den Kategorien 130/131 enthalten sind (z.B. zusätzliche kalkulatorische Wertberichtigungen).	- €	- €	- €	- €	
190	Kapitalkosten, sonstiges	Sonstige Kapitalkosten (z.B. Gebühren, sonstige Finanzierungskosten), die nicht unter den oben genannten Unterpositionen ausgewiesen werden.	- €	- €	- €	- €	
200	Objektmanagementkosten	Kosten für Gebäudeverwaltung und -management (Hausverwaltung). Dazu gehören sowohl Personal- als auch Sach- und Fremdleistungskosten, die für technische, kaufmännische und infrastrukturelle Managementaufgaben anfallen.	- €	- €	- €	- €	
210	Personal	Personalkosten für das Gebäudemanagement. Hierzu zählen Löhne, Gehälter und Lohnnebenkosten für das Personal, das mit Betrieb, Verwaltung und Instandhaltung der Immobilie befasst ist.	- €	- €	- €	- €	
220	Sachkosten	Sachaufwand des Objektmanagements (Bürobedarf, Betriebsstoffe, Reisekosten, Miete, Beratung, Versicherungen, Steuern u. Ä.). Diese dienen der Durchführung der Verwaltungs- und Bewirtschaftungsleistungen.	- €	- €	- €	- €	
230	Fremdleistungen	Fremdvergebene Dienstleistungen im Objektmanagement. Beispiele sind honorarpflichtige Planungs- und Beratungsleistungen oder externe Buchhaltungs- und Steuerberatungsdienste.	- €	- €	- €	- €	
290	Objektmanagementkosten, sonstiges	Sonstige Kosten der Gebäudeverwaltung, die keiner der anderen Unterpositionen zugeordnet sind.	- €	- €	- €	- €	
300	Betriebskosten	Laufende Nutzungs- und Bewirtschaftungskosten (z.B. für Energie, Wasser, Reinigung, Sicherheit, Abfall etc.). Sie entstehen regelmäßig während des laufenden Betriebs.	1.463.541,39 €	561.796,04 €	888.277,37 €	2.913.614,80 €	
310	Versorgung	Kosten für die Energie- und Medienversorgung. Enthält z.B. Aufwendungen für Wasser, Heizöl, Gas, feste Brennstoffe, Fernwärme, Strom und sonstige technische Medien (z.B. Telekommunikationsdienste).	870.982,21 €	202.940,37 €	729.532,61 €	1.803.455,19 €	
311	Wasser	Kosten für die Trinkwasserversorgung des Gebäudes (Leitungswasserverbrauch).	13.294,09 €	10.535,01 €	11.371,17 €	35.200,27 €	
312	Öl	Kosten für flüssige Brennstoffe (Heizöl) zur Gebäudeheizung.	- €	- €	- €	- €	

Ermittlung der Nutzungskosten nach DIN 18960:2020-11



Die nach diesem Dokument ermittelten Nutzungskosten können bei Verwendung für andere Zwecke (z. B. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Zykluskostenbetrachtung, Nachhaltigkeitsstrategien, Finanzierung, Haushaltsveranschlagung, Vermarktung) den dabei erforderlichen Ermittlungen zugrunde gelegt und um weitere Sachverhalte (z. B. kalkulatorische Abschreibungen) ergänzt werden.

Stand: 25.06.2025

Nr	Nutzungskostengruppe	Erläuterung	Oper	Schauspielhaus	TWS	Gesamt	Anmerkung
			€/Jahr in netto	€/Jahr in netto	€/Jahr in netto	€/Jahr in netto	
313	Gas	Kosten für den Gasverbrauch (z.B. Heiz- und Erdgas) im Gebäude.	- €	63.473,96 €	455.470,83 €	518.944,79 €	
314	Feste Brennstoffe	Kosten für feste Brennstoffe (z.B. Kohle, Holzpellets) zur Wärmeversorgung.	- €	- €	- €	- €	
315	Fernwärme	Kosten für die Beheizung durch Fernwärme.	389.304,48 €	- €	- €	389.304,48 €	
316	Strom	Stromkosten des Gebäudes (elektrische Energieversorgung).	393.486,53 €	128.931,40 €	262.690,61 €	785.108,54 €	
317	Technische Medien	Kosten für sonstige technische Medien (z.B. Telekommunikation, Datenleitungen).	74.897,11 €	- €	- €	74.897,11 €	Telefonkosten, keine Aufteilung möglich
319	Versorgung, sonstiges	Sonstige Versorgungskosten, die nicht den Einzelträgen 311–317 zugeordnet sind (z.B. Gebühren für Anlagenbetrieb).	- €	- €	- €	- €	
320	Entsorgung	Kosten für Abfall- und Abwasserentsorgung. Dazu gehören Müllabfuhr, Kanalgebühren u. Ä.	76.570,93 €	27.082,02 €	82.134,41 €	185.787,36 €	
321	Abwasser	Kosten für Ableitung und Reinigung des Abwassers (Kanalkosten).	62.530,67 €	18.108,30 €	48.938,67 €	129.577,64 €	Grundbesitzabgaben gesamt
322	Abfall	Kosten für Müllentsorgung (Restmüll, Recycling, Sperrmüll usw.).	14.040,26 €	8.973,72 €	33.195,74 €	56.209,72 €	
329	Entsorgung, sonstiges	Sonstige Entsorgungskosten (z.B. Sondermüll, weitere Abfallbeseitigung), nicht in 321/322 enthalten.	- €	- €	- €	- €	
330	Reinigung und Pflege von Gebäuden	Kosten für regelmäßige Reinigung und Pflege der Innenbereiche. Umfasst Unterhaltsreinigung, Fenster- und Fassadenreinigung sowie Reinigungsarbeiten an technischen Anlagen im Gebäude.	337.475,36 €	70.843,39 €	66.630,73 €	474.949,48 €	
331	Unterhaltsreinigung	Kosten für die routinemäßige Gebäudereinigung (Wischdienst, Sanitärreinigung etc.).	322.780,72 €	70.314,47 €	65.680,22 €	458.775,41 €	
332	Glasreinigung	Kosten für die Reinigung von Glasflächen (Fenster, Trennwände).	14.694,64 €	528,92 €	950,51 €	16.174,07 €	
333	Fassadenreinigung	Kosten für die Reinigung der Außenfassade des Gebäudes (z.B. Hochdruckreinigung).	- €	- €	- €	- €	
334	Reinigung Technischer Anlagen	Kosten für Reinigung technischer Anlagen (z.B. Rohr- und Schornsteinreinigung).	- €	- €	- €	- €	
339	Reinigung und Pflege von Gebäuden, sonstiges	Sonstige Reinigungs- und Pflegekosten im Gebäude (Sonderreinigungen etc.).	- €	- €	- €	- €	
340	Reinigung und Pflege von Außenanlagen	Kosten für Pflege und Reinigung der Außenanlagen. Dazu gehören Wege, Plätze, begrünte Flächen, Wasserflächen, Außenbauten und Einbauten (Fahrradständer etc.).	- €	- €	- €	- €	
341	Befestigte Flächen	Säuberung von Gehwegen, Zufahrten, Plätzen auf dem Grundstück.	- €	- €	- €	- €	
342	Pflanz- und Grünflächen	Grünpflege (Rasen, Bäume), Mähen, Vertikutieren, Düngen und Nachsaat von Rasen. Baumkontrollen, Schnittmaßnahmen, Kronenpflege, Verkehrssicherung.	- €	- €	- €	- €	
343	Wasserflächen (einschl. Uferausbildung)	Reinigung von Teichen, Springbrunnen oder sonstigen Wasseranlagen.	- €	- €	- €	- €	
344	Baukonstruktionen in Außenanlagen	Reinigung von Treppen und Podeste, Pflanzkübel (aus Stein, Beton, Metall), Sichtschutzwände, Überdachungen, Wetterschutzdächer	- €	- €	- €	- €	
345	Technische Anlagen in Außenanlagen	Reinigung von Werbeschilder, Beleuchtungen, Stromanschlüsse / Steckdosen im Außenbereich, Photovoltaikanlagen auf Carports oder in Freiflächen, Entwässerungsanlagen (Rinnen, Gullys), Schrankenanlagen etc.	- €	- €	- €	- €	
346	Einbauten in Außenanlagen	Müllplätze und Müllboxen, Fahrradständer oder -boxen Sitzbänke, Tische oder Picknickanlagen, Spielgeräte (Schaukeln, Rutschen, Klettergerüste) Sportgeräte (Tore, Basketballkörbe, Fitnessgeräte im Freien)	- €	- €	- €	- €	
349	Reinigung und Pflege von Außenanlagen,	Weitere Maßnahmen zur Außenreinigung/-pflege, z. B. Graffiti-Entfernung.	- €	- €	- €	- €	
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	Kosten für Bedienung, Inspektion und Wartung (Betrieb) des Gebäudes und der Anlagen.	- €	- €	- €	- €	
351	Bedienung, der Technischen Anlagen	Personalkosten für Bedienpersonal an technischen Anlagen (z.B. Anlagenwärter).	- €	- €	- €	- €	
352	Inspektion und Wartung der Baukonstruktionen	Kosten für regelmäßige Prüfung und Wartung baulicher Elemente (z.B. Bauwerksabdichtungen, Geländer).	- €	- €	- €	- €	

Ermittlung der Nutzungskosten nach DIN 18960:2020-11



Die nach diesem Dokument ermittelten Nutzungskosten können bei Verwendung für andere Zwecke (z. B. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Zykluskostenbetrachtung, Nachhaltigkeitsstrategien, Finanzierung, Haushaltsveranschlagung, Vermarktung) den dabei erforderlichen Ermittlungen zugrunde gelegt und um weitere Sachverhalte (z. B. kalkulatorische Abschreibungen) ergänzt werden.

Stand: 25.06.2025

Nr	Nutzungskostengruppe	Erläuterung	Oper €/Jahr in netto	Schauspielhaus €/Jahr in netto	TWS €/Jahr in netto	Gesamt €/Jahr in netto	Anmerkung
353	Inspektion und Wartung der Technischen Anlagen	Kosten für Prüfung und Wartung technischer Anlagen (z.B. Heizungs-, Lüftungs-, Elektrosysteme).	- €	- €	- €	- €	
354	Inspektion und Wartung der Außenanlagen	Kosten für Kontrolle und Wartung der von technischen Anlagen im Außenbereich (Beleuchtung, Werbestele etc.).	- €	- €	- €	- €	
355	Inspektion und Wartung von Ausstattung	Kosten für Prüfung und Wartung von Ausstattungen und Kunstwerken im Gebäude.	- €	- €	- €	- €	
359	Bedienung, Inspektion und Wartung, sonstiges	Sonstige Betriebs- und Wartungskosten (z.B. Notdienste).	- €	- €	- €	- €	
360	Sicherheits- und Überwachungsdienste	Kosten für Sicherheits- und Überwachungsmaßnahmen. Dazu zählen z.B. Brandschutzübungen, Videoüberwachung, Wachdienst sowie Kosten für gesetzliche Prüfungen und Verkehrssicherung.	2.320,10 €	137.034,17 €	9.979,62 €	149.333,89 €	
361	Kontrollen aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen	Kosten für Brandsicherheitsdienste und bereithaltende Notdienste.	- €	- €	- €	- €	
362	Objekt- und Personenschutz	Aufwendungen für Präsenzwachdienst und Videoüberwachung.	- €	- €	- €	- €	
369	Sicherheit und Überwachung, sonstiges	Weitere Sicherheits- und Überwachungsaufwendungen (z. B. Zutrittskontrolle).	2.320,10 €	137.034,17 €	9.979,62 €	149.333,89 €	
370	Abgaben und Beiträge	Laufende öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge. Z.B. Grundsteuer, Versicherungsprämien für Gebäude, und sonstige Abgaben.	176.192,79 €	123.896,09 €	- €	300.088,88 €	
371	Steuern	Jährliche Grundsteuerzahlungen für das Gebäudegrundstück.	- €	- €	- €	- €	Grundsteuerbefreit bis auf Pantheon
372	Versicherungsbeiträge	Beiträge für Gebäudeversicherungen (Brand, Haftpflicht, Sturm usw.).	176.192,79 €	123.896,09 €	- €	300.088,88 €	keine richtige Aufteilung auf die Liegenschaften
379	Abgaben und Beiträge, sonstiges	Weitere öffentliche Abgaben und Versicherungsbeiträge nicht anderweitig zugeordnet.	- €	- €	- €	- €	
390	Betriebskosten, sonstiges	Übrige Betriebskosten, die in keiner der o.g. Unterpositionen enthalten sind.	- €	- €	- €	- €	
400	Instandsetzungskosten	Wiederkehrende Kosten für wesentliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am Gebäude und dessen Anlagen.	- €	- €	- €	- €	
410	Instandsetzung der Baukonstruktionen	Instandsetzungskosten an baulichen Konstruktionen (Gründung, Wände, Decken, Dächer, konstruktive Einbauten und Sonstiges).	- €	- €	- €	- €	
411	Gründung	Kosten für Instandsetzungsarbeiten an der Fundament- bzw. Gründungsstruktur.	- €	- €	- €	- €	
412	Außenwände	Kosten für Instandsetzung von Außenwandkonstruktionen.	- €	- €	- €	- €	
413	Innenwände	Kosten für Instandsetzung von Innenwandkonstruktionen.	- €	- €	- €	- €	
414	Decken	Kosten für Instandsetzung von Decken und Geschossflächen.	- €	- €	- €	- €	
415	Dächer	Kosten für Instandsetzung von Dachflächen und -konstruktionen.	- €	- €	- €	- €	
416	Baukonstruktive Einbauten	Kosten für Instandsetzung fester Bauten wie Treppen, Installationsschächte u. Ä..	- €	- €	- €	- €	
419	Instandsetzungskosten der Baukonstruktionen, sonstiges	Weitere Instandsetzungskosten an Baukonstruktionen, die nicht unter 411–416 fallen.	- €	- €	- €	- €	
420	Instandsetzung der Technischen Anlagen	Instandsetzungskosten an technischen Anlagen (Gebäudeversorgung, Elektro-, Kommunikations-, Fördertechnik usw.).	- €	- €	- €	- €	
421	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	Kosten für Instandsetzung an sanitären Versorgungs- und Entsorgungssystemen (Abwasser, Trinkwasser, Gas).	- €	- €	- €	- €	
422	Wärmeversorgungsanlagen	Kosten für Instandsetzung von Heizungs- und Wärmeverteilungssystemen.	- €	- €	- €	- €	
423	Lufttechnische Anlagen	Kosten für Instandsetzung von Lüftungs- und Klimatechnik.	- €	- €	- €	- €	
424	Starkstromanlagen	Kosten für Instandsetzung elektrischer Hochstrom-/Energieanlagen (Starkstrom).	- €	- €	- €	- €	
425	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	Kosten für Instandsetzung von Kommunikations-, Sicherheits- und Informationstechnik.	- €	- €	- €	- €	
426	Förderanlagen	Kosten für Instandsetzung von Aufzügen und anderen Förderanlagen.	- €	- €	- €	- €	
427	Nutzungsspezifische Anlagen	Instandsetzungskosten für anlagentechnische Einrichtungen, die speziell für die Nutzungsart installiert sind (z.B. Laborausstattung, Produktionsanlagen).	- €	- €	- €	- €	
428	Gebäudeautomation	Kosten für Instandsetzung der Gebäude- und Anlagenautomatisierung (Regel- und Leittechnik).	- €	- €	- €	- €	

Ermittlung der Nutzungskosten nach DIN 18960:2020-11



Die nach diesem Dokument ermittelten Nutzungskosten können bei Verwendung für andere Zwecke (z. B. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Zykluskostenbetrachtung, Nachhaltigkeitsstrategien, Finanzierung, Haushaltsveranschlagung, Vermarktung) den dabei erforderlichen Ermittlungen zugrunde gelegt und um weitere Sachverhalte (z. B. kalkulatorische Abschreibungen) ergänzt werden.

Stand: 25.06.2025

Nr	Nutzungskostengruppe	Erläuterung	Oper	Schauspielhaus	TWS	Gesamt	Anmerkung
			€/Jahr in netto	€/Jahr in netto	€/Jahr in netto	€/Jahr in netto	
429	Instandsetzung der Technischen Anlagen, sonstiges	Sonstige Instandsetzungskosten technischer Anlagen, die nicht unter 421–428 fallen.	- €	- €	- €	- €	
430	Instandsetzung der Außenanlagen	Instandsetzungsarbeiten im Außenbereich (Gelände, befestigte Flächen, Außenbauten, Technik, Einbauten, sonstige Außenanlagen).	- €	- €	- €	- €	
431	Gelände Flächen	Kosten für Instandsetzung des Geländes und der Erdarbeiten (Terrainflächen).	- €	- €	- €	- €	
432	Befestigte Flächen	Kosten für Instandsetzung von befestigten Außenflächen (Wege, Plätze, Parkplätze).	- €	- €	- €	- €	
433	Baukonstruktionen in Außenanlagen	Kosten für Instandsetzung baulicher Elemente im Außenbereich (z.B. Mauern, Überdachungen).	- €	- €	- €	- €	
434	Technische Anlagen in Außenanlagen	Kosten für Instandsetzung technischer Systeme im Außenbereich (z.B. Außenbeleuchtung, Pumpen).	- €	- €	- €	- €	
435	Einbauten in Außenanlagen	Kosten für Instandsetzung von Einbauten im Außenbereich (z.B. Fahrradständer, Schilder).	- €	- €	- €	- €	
439	Instandsetzung der Außenanlagen, sonstiges	Sonstige Instandsetzungsaufwendungen im Außenbereich.	- €	- €	- €	- €	
440	Instandsetzung der Ausstattung	Instandsetzungskosten an Ausstattungen und Kunstobjekten im Gebäude.	- €	- €	- €	- €	
441	Ausstattung	Kosten für Instandsetzung von Einrichtungsgegenständen und sonstiger Gebäudeeinrichtung.	- €	- €	- €	- €	
442	Kunstwerke	Kosten für Instandsetzung von Kunstwerken und künstlerischen Elementen im Gebäude.	- €	- €	- €	- €	
449	Instandsetzung der Ausstattung, sonstiges	Sonstige Instandhaltungskosten der Gebäuderausstattung (nicht in 441/442 enthalten).	- €	- €	- €	- €	
490	Instandsetzungskosten, sonstiges	Übrige Instandsetzungskosten, die in keiner anderen Unterposition erfasst sind.	- €	- €	- €	- €	

Gesamtkosten pro Jahr netto:	1.463.541,39 €	561.796,04 €	888.277,37 €	2.913.614,80 €
Gesamtkosten pro Monat netto:	121.961,78 €	46.816,34 €	74.023,11 €	242.801,23 €

Ermittlung der Nutzungskosten nach DIN 18960:2020-11 - 2024



Die nach diesem Dokument ermittelten Nutzungskosten können bei Verwendung für andere Zwecke (z. B. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Zykluskostenbetrachtung, Nachhaltigkeitsstrategien, Finanzierung, Haushaltsveranschlagung, Vermarktung) den dabei erforderlichen Ermittlungen zugrunde gelegt und um weitere Sachverhalte (z. B. kalkulatorische Abschreibungen) ergänzt werden.

Stand: 25.06.2025

Nr	Nutzungskostengruppe	Erläuterung	Oper €/Jahr in netto Gesamtauftragss umme	€/Jahr in netto Gesamtrechnung ssumme	Schauspielhaus €/Jahr in netto Gesamtauftragss umme	€/Jahr in netto Gesamtrechnung ssumme	TWS €/Jahr in netto Gesamtauftragss umme	€/Jahr in netto Gesamtrechnung ssumme	Gesamt €/Jahr in netto	Anmerkung
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	Kosten für Bedienung, Inspektion und Wartung (Betrieb) des Gebäudes und der Anlagen.	60.411,72 €		125.039,49 €		22.580,59 €		208.031,80 €	
352	Inspektion und Wartung der Baukonstruktionen	Kosten für regelmäßige Prüfung und Wartung baulicher Elemente (z.B. Bauwerksabdichtungen, Geländer).	- €		12.305,31 €	4.643,51 €	14.537,82 €	13.068,00 €	31.486,64 €	
353	Inspektion und Wartung der Technischen Anlagen	Kosten für Prüfung und Wartung technischer Anlagen (z.B. Heizungs-, Lüftungs-, Elektrosysteme).	60.411,72 €	45.607,42 €	112.734,18 €	54.526,76 €	8.042,77 €	7.788,06 €	289.110,91 €	
400	Instandsetzungskosten	Wiederkehrende Kosten für wesentliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am Gebäude und dessen Anlagen.	383.627,74 €		229.149,47 €		350.022,68 €		962.799,89 €	
410	Instandsetzung der Baukonstruktionen	Instandsetzungskosten an baulichen Konstruktionen (Gründung, Wände, Decken, Dächer, konstruktive Einbauten und Sonstiges).	104.633,40 €	89.587,52 €	44.718,27 €	20.095,90 €	155.372,55 €	144.916,56 €	559.324,20 €	
420	Instandsetzung der Technischen Anlagen	Instandsetzungskosten an technischen Anlagen (Gebäudeversorgung, Elektro-, Kommunikations-, Fördertechnik usw.).	161.024,60 €	134.698,04 €	136.637,87 €	128.429,06 €	61.185,91 €	55.569,93 €	677.545,41 €	
430	Instandsetzung der Außenanlagen	Instandsetzungsarbeiten im Außenbereich (Gelände, befestigte Flächen, Außenbauten, Technik, Einbauten, sonstige Außenanlagen).	20.095,80 €	20.452,42 €	13.912,77 €	13.912,77 €	- €		68.373,76 €	
440	Instandsetzung der Ausstattung	Instandsetzungskosten an Ausstattungen und Kunstobjekten im Gebäude.	- €		- €		- €		- €	
490	Instandsetzungskosten, sonstiges	Übrige Instandsetzungskosten, die in keiner anderen Unterposition erfasst sind.	97.873,94 €	84.380,72 €	33.880,56 €	17.727,67 €	133.464,22 €	84.549,28 €	451.876,39 €	
Gesamtkosten pro Jahr netto:			444.039,46 €		354.188,96 €		372.603,27 €		1.170.831,69 €	
Gesamtkosten pro Monat netto:			37.003,29 €		29.515,75 €		31.050,27 €		97.569,31 €	

374.726,12 €

239.335,67 €

305.891,83 €

Ermittlung der Nutzungskosten nach DIN 18960:2020-11 - 2023



Die nach diesem Dokument ermittelten Nutzungskosten können bei Verwendung für andere Zwecke (z. B. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Zykluskostenbetrachtung, Nachhaltigkeitsstrategien, Finanzierung, Haushaltsveranschlagung, Vermarktung) den dabei erforderlichen Ermittlungen zugrunde gelegt und um weitere Sachverhalte (z. B. kalkulatorische Abschreibungen) ergänzt werden.

Stand: 25.06.2025

Nr	Nutzungskostengruppe	Erläuterung	Oper €/Jahr in netto Gesamtauftragss umme	€/Jahr in netto Gesamtrechnung ssumme	Schauspielhaus €/Jahr in netto Gesamtauftragss umme	€/Jahr in netto Gesamtrechnung ssumme	TWS €/Jahr in netto Gesamtauftragss umme	€/Jahr in netto Gesamtrechnung ssumme	Gesamt €/Jahr in netto	Anmerkung
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	Kosten für Bedienung, Inspektion und Wartung (Betrieb) des Gebäudes und der Anlagen.	84.194,73 €		52.325,49 €		72.704,15 €		209.224,37 €	
352	Inspektion und Wartung der Baukonstruktionen	Kosten für regelmäßige Prüfung und Wartung baulicher Elemente (z.B. Bauwerksabdichtungen, Geländer).	30.821,00 €	4.736,44 €	42.497,47 €	33.151,07 €	18.768,72 €	14.832,76 €	129.974,70 €	
353	Inspektion und Wartung der Technischen Anlagen	Kosten für Prüfung und Wartung technischer Anlagen (z.B. Heizungs-, Lüftungs-, Elektrosysteme).	53.373,73 €	48.566,78 €	9.828,02 €	8.433,78 €	53.935,43 €	45.942,46 €	174.137,74 €	
400	Instandsetzungskosten	Wiederkehrende Kosten für wesentliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am Gebäude und dessen Anlagen.	1.847.381,76 €		363.890,14 €		648.460,34 €		2.859.732,24 €	
410	Instandsetzung der Baukonstruktionen	Instandsetzungskosten an baulichen Konstruktionen (Gründung, Wände, Decken, Dächer, konstruktive Einbauten und Sonstiges).	298.900,56 €	282.103,76 €	238.030,22 €	231.668,92 €	181.964,24 €	166.756,21 €	1.232.667,70 €	
420	Instandsetzung der Technischen Anlagen	Instandsetzungskosten an technischen Anlagen (Gebäudeversorgung, Elektro-, Kommunikations-, Fördertechnik usw.).	1.471.183,46 €	1.443.484,70 €	84.513,11 €	77.435,13 €	299.247,24 €	240.454,90 €	3.375.863,64 €	
430	Instandsetzung der Außenanlagen	Instandsetzungsarbeiten im Außenbereich (Gelände, befestigte Flächen, Außenbauten, Technik, Einbauten, sonstige Außenanlagen).	23.380,66 €	25.186,20 €	- €		- €		48.566,86 €	
440	Instandsetzung der Ausstattung	Instandsetzungskosten an Ausstattungen und Kunstobjekten im Gebäude.	- €		- €		2.000,00 €	1.904,98 €	2.000,00 €	
490	Instandsetzungskosten, sonstiges KG 700 DIN 276	Übrige Instandsetzungskosten, die in keiner anderen Unterposition erfasst sind.	53.917,08 €	43.572,08 €	41.346,81 €	36.260,21 €	165.248,86 €	88.828,28 €	340.345,04 €	

Gesamtkosten pro Jahr netto:	1.931.576,49 €	416.215,63 €	721.164,49 €	3.068.956,61 €
Gesamtkosten pro Monat netto:	160.964,71 €	34.684,64 €	60.097,04 €	255.746,38 €

1.847.649,96 € 386.949,11 € 558.719,59 €

Ermittlung der Nutzungskosten nach DIN 18960:2020-11 - 2022



Die nach diesem Dokument ermittelten Nutzungskosten können bei Verwendung für andere Zwecke (z. B. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, Zykluskostenbetrachtung, Nachhaltigkeitsstrategien, Finanzierung, Haushaltsveranschlagung, Vermarktung) den dabei erforderlichen Ermittlungen zugrunde gelegt und um weitere Sachverhalte (z. B. kalkulatorische Abschreibungen) ergänzt werden.

Stand: 25.06.2025

Nr	Nutzungskostengruppe	Erläuterung	Oper		Schauspielhaus		TWS		Gesamt	Anmerkung
			€/Jahr in netto Gesamtauftragssumme	€/Jahr in netto Gesamtrechnungssumme	€/Jahr in netto Gesamtauftragssumme	€/Jahr in netto Gesamtrechnungssumme	€/Jahr in netto Gesamtauftragssumme	€/Jahr in netto Gesamtrechnungssumme	€/Jahr in netto	
350	Bedienung, Inspektion und Wartung	Kosten für Bedienung, Inspektion und Wartung (Betrieb) des Gebäudes und der Anlagen.	37.574,18 €		131.598,07 €		68.265,73 €		237.437,98 €	
352	Inspektion und Wartung der Baukonstruktionen	Kosten für regelmäßige Prüfung und Wartung baulicher Elemente (z.B. Bauwerksabdichtungen, Geländer).	- €		- €		12.674,65 €		24.193,18 €	
353	Inspektion und Wartung der Technischen Anlagen	Kosten für Prüfung und Wartung technischer Anlagen (z.B. Heizungs-, Lüftungs-, Elektrosysteme).	37.574,18 €	32.098,13 €	131.598,07 €	57.872,33 €	55.591,08 €	14.398,58 €	329.132,37 €	
400	Instandsetzungskosten	Wiederkehrende Kosten für wesentliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am Gebäude und dessen Anlagen.	1.012.366,51 €		531.742,91 €		918.765,05 €		2.462.874,47 €	
410	Instandsetzung der Baukonstruktionen	Instandsetzungskosten an baulichen Konstruktionen (Gründung, Wände, Decken, Dächer, konstruktive Einbauten und Sonstiges).	138.548,40 €	123.719,77 €	178.335,29 €	187.589,43 €	171.221,37 €	159.423,08 €	958.837,34 €	
420	Instandsetzung der Technischen Anlagen	Instandsetzungskosten an technischen Anlagen (Gebäudeversorgung, Elektro-, Kommunikations-, Fördertechnik usw.).	561.281,93 €	423.512,88 €	269.426,20 €	203.593,13 €	539.494,36 €	419.676,54 €	2.416.985,04 €	
430	Instandsetzung der Außenanlagen	Instandsetzungsarbeiten im Außenbereich (Gelände, befestigte Flächen, Außenbauten, Technik, Einbauten, sonstige Außenanlagen).	4.447,83 €	5.666,02 €	3.698,03 €	3.825,58 €	22.972,51 €	22.029,44 €	62.639,41 €	
440	Instandsetzung der Ausstattung	Instandsetzungskosten an Ausstattungen und Kunstobjekten im Gebäude.			- €	- €	- €		- €	
490	Instandsetzungskosten, sonstiges u.a. KG 700 DIN 276	Übrige Instandsetzungskosten, die in keiner anderen Unterposition erfasst sind.	308.088,35 €	303.310,07 €	80.283,39 €	57.175,16 €	185.076,81 €	180.930,85 €	933.933,78 €	

Gesamtkosten pro Jahr netto:	1.049.940,69 €	663.340,98 €	987.030,78 €	2.700.312,45 €
Gesamtkosten pro Monat netto:	87.495,06 €	55.278,42 €	82.252,57 €	225.026,04 €

888.306,87 €

510.055,63 €

807.977,02 €

Projektstruktur Zukunft Bonner Bühnen für Standortentwicklung Bonn-Beuel

(nach Grundsatzbeschluss 2.QT 2026)

Verwaltungsvorstand

Projektbeirat

Dezernat IV
Stabsstelle Zukunft Bonner Bühnen (ST-ZBB)
Institution und Berater

Nutzerämter
Dez. IV, 41, Theater, BOB, IBFB,
PROSOO, GPR, DB-2,
Bei Bedarf:
13, 20, 37, 61, 62, 63, BonnCC

»Freie Szene«:
Theater Marabu, Junges
Theater, Projekt "Übermorgen"

Bauprojektmanagement ZBB (extern)

SGB (Auftrag)

Projektgruppe Bau ZBB

Bauunterhaltung, Akutmaßnahmen,
Sowieso-Maßnahmen,
Sanierung - Neubau

Projektstruktur Zukunft Bonner Bühnen

(Umsetzung nach Grundsatzbeschluss 2.QT 2026)

für Standortentwicklung Innenstadt (Oper)
und Bad Godesberg (Schauspiel) inkl. Interim

Verwaltungsvorstand

Projektbeirat

Dezernat IV
Stabsstelle Zukunft Bonner Bühnen (ST-ZBB)
Institution und Berater, Bauherrenvertreter

Nutzerämter
Dez. IV, 41, Theater, BOB, IBFB,
PROSOO, GPR, DB-2,

Bei Bedarf:
13, 20, 37, 61, 62, 63, BonnCC

»Freie Szene«:
Theater Marabu, Junges
Theater, Projekt "Übermorgen"

Bauprojektmanagement SGB

Projektgruppe Bau SGB

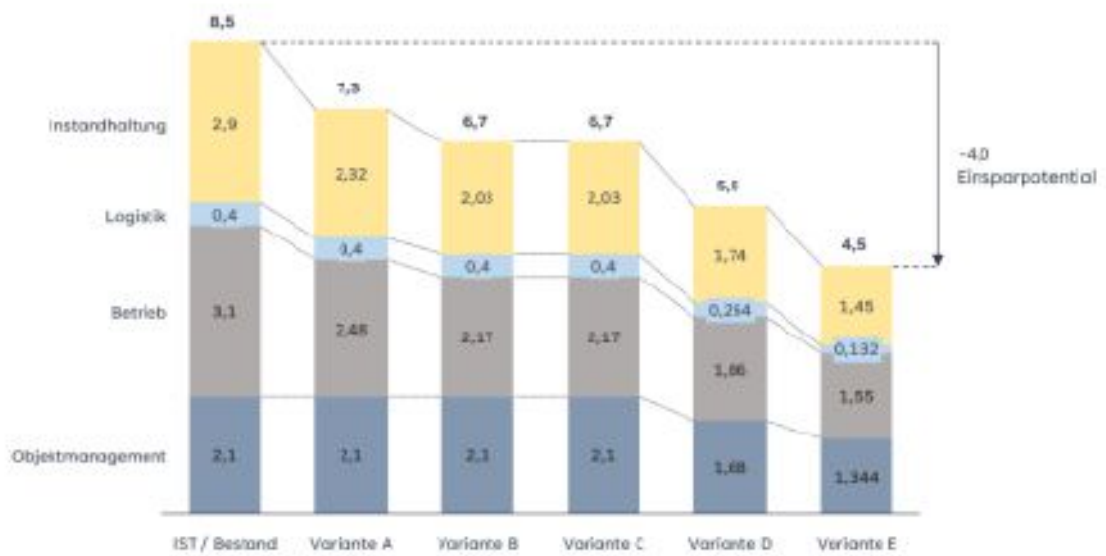
Sanierung / Neubau / Rückbau gemäß Entscheidung
Grundsatzbeschluss
inkl. Interim

Bauunterhaltung SGB
Bauunterhaltung inkl.
Akutmaßnahmen

Anlage 4: Risikimatrix

Varianten	A	B	C	D	E
Investitionskosten	hoch	sehr hoch	mittel	mittel	mittel
Kostenrisiken	sehr hoch	mittel	mittel	mittel	niedrig
Terminrisiken	sehr hoch	mittel	mittel	mittel	mittel
Betriebs- und Instandhaltungskosten	mittel	mittel	mittel	niedrig	sehr niedrig
Produktions- und Logistikkosten	hoch	hoch	hoch	niedrig	sehr niedrig

Vergleich Nutzungskosten und Einsparpotentiale in Mio.€ netto





ZUKUNFT BONNER BÜHNEN

ERGEBNISSE

ANLAGE ZUM GRUNDSATZBESCHLUSS

Stand: 09.03.2026

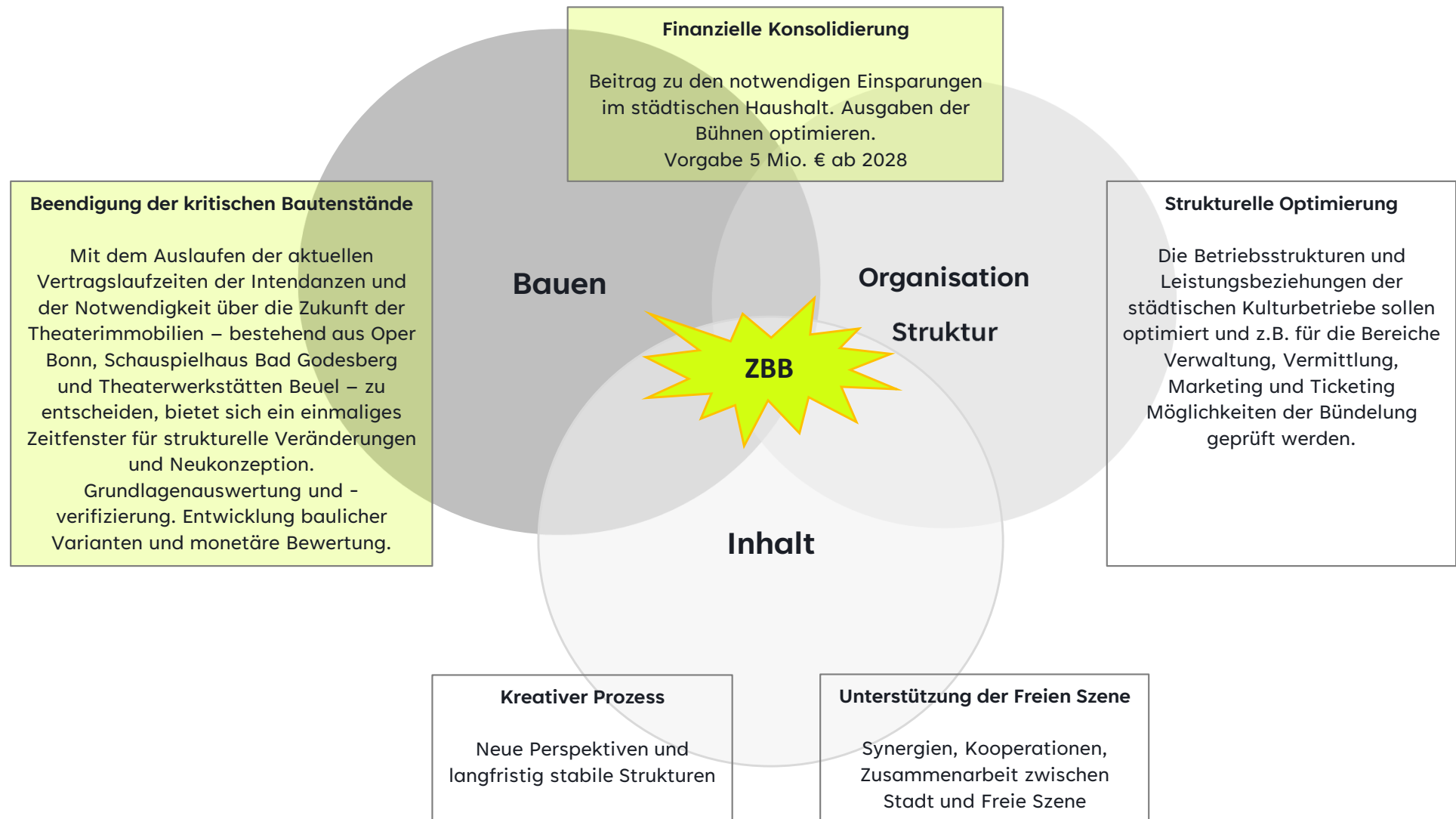


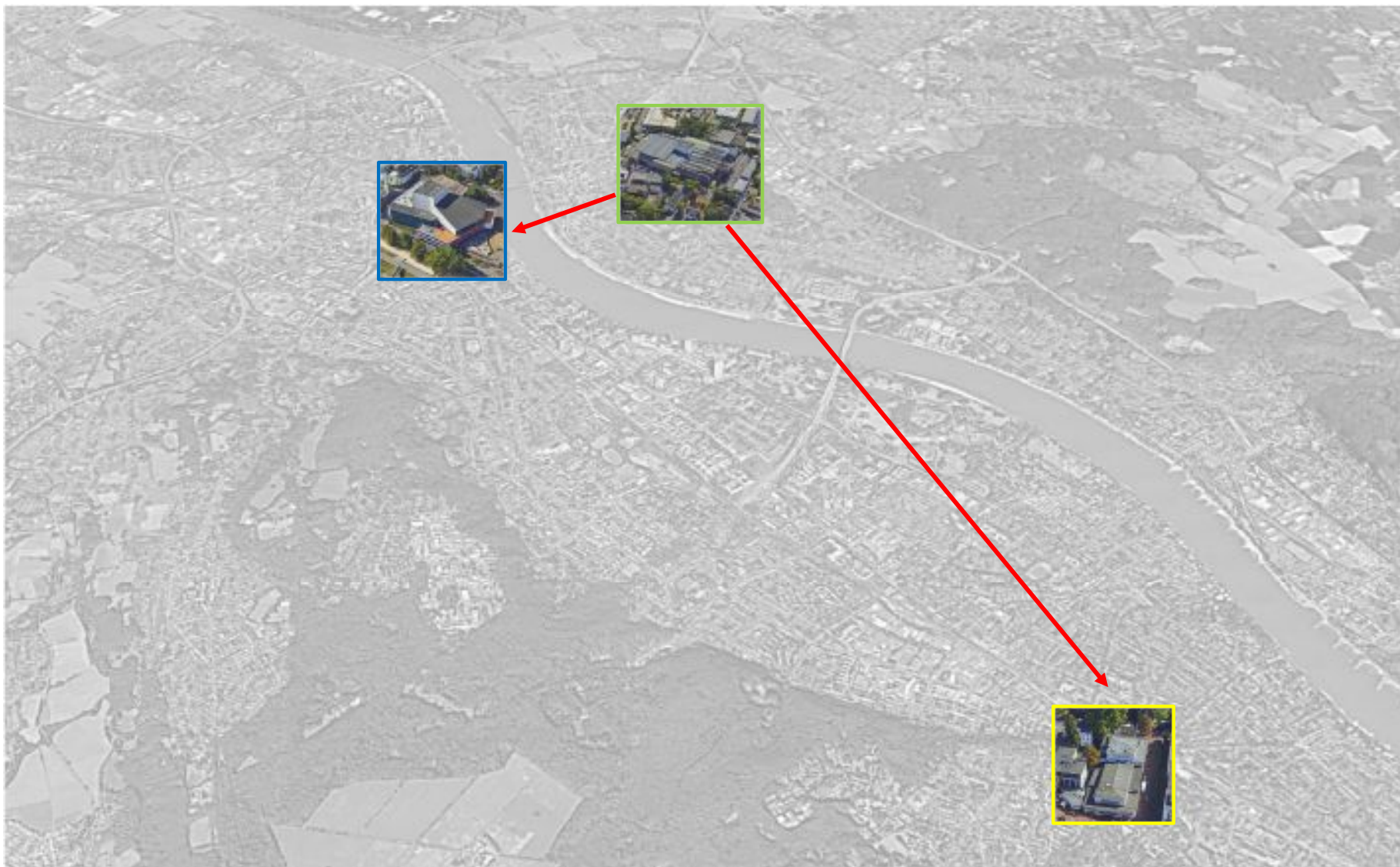
Der Bonner Stadtrat hat am 8. Mai 2025 die Zukunftsagenda Bonner Bühnen beschlossen, um das Theater Bonn und das Beethoven Orchester Bonn strukturell zukunftsfähig zu machen, Lösungsvorschläge für die sanierungsbedürftigen Liegenschaften des städtischen Theaters zu erarbeiten, sowie die freie Szene in Bonn zu stärken.

- Aufgaben des Transformationsprozesses:
 - **Lösungen für den Umgang mit den maroden Gebäuden zur Entscheidung vorlegen**
 - **Langfristig laufende Kosten senken (mindestens 5 Mio. Euro ab 2028)**
 - **Bestehende Vielfalt erhalten**
 - **Neue Perspektiven und Kooperationen entwickeln**
- Eine fachübergreifende Projektgruppe, bestehend aus Verwaltung, den Intendanten des Theaters, Beethoven Orchester Bonn und Beethovenfest, Vertretenden der Freien Szene sowie externen Beraterinnen und Beratern koordiniert die operativen Handlungsfelder.
- Zur Steuerung des Gesamtprozesses wurde die Stabsstelle „Zukunft Bonner Bühnen“ (ST-ZBB) im Sport- und Kulturdezernat (Dez. IV) eingerichtet, deren Leitung zum 01.07.2025 besetzt wurde.

ZIEL:

Grundsatzbeschluss „Zukunft Bonner Bühnen“ in Sitzung des Rates am 7. Mai 2026







Zwangspunkte

1. Opernhaus ist nicht im laufenden Spielbetrieb sanierbar.
2. Sicherung Spielbetrieb: 5 Jahre
3. Theaterwerkstätten müssen akut umgebaut werden (Einsturzgefahr) – Investition in Probebühnen und Werkstätten unverzichtbar
4. Sicherstellung von langfristigen und nachhaltigen Strukturen zur Sicherung der Kultureinrichtung

Theaterwerkstätten Beuel (Ehem. Holzlager)



Standort Bonn-Beuel – aktuelle Nutzungsverteilungen

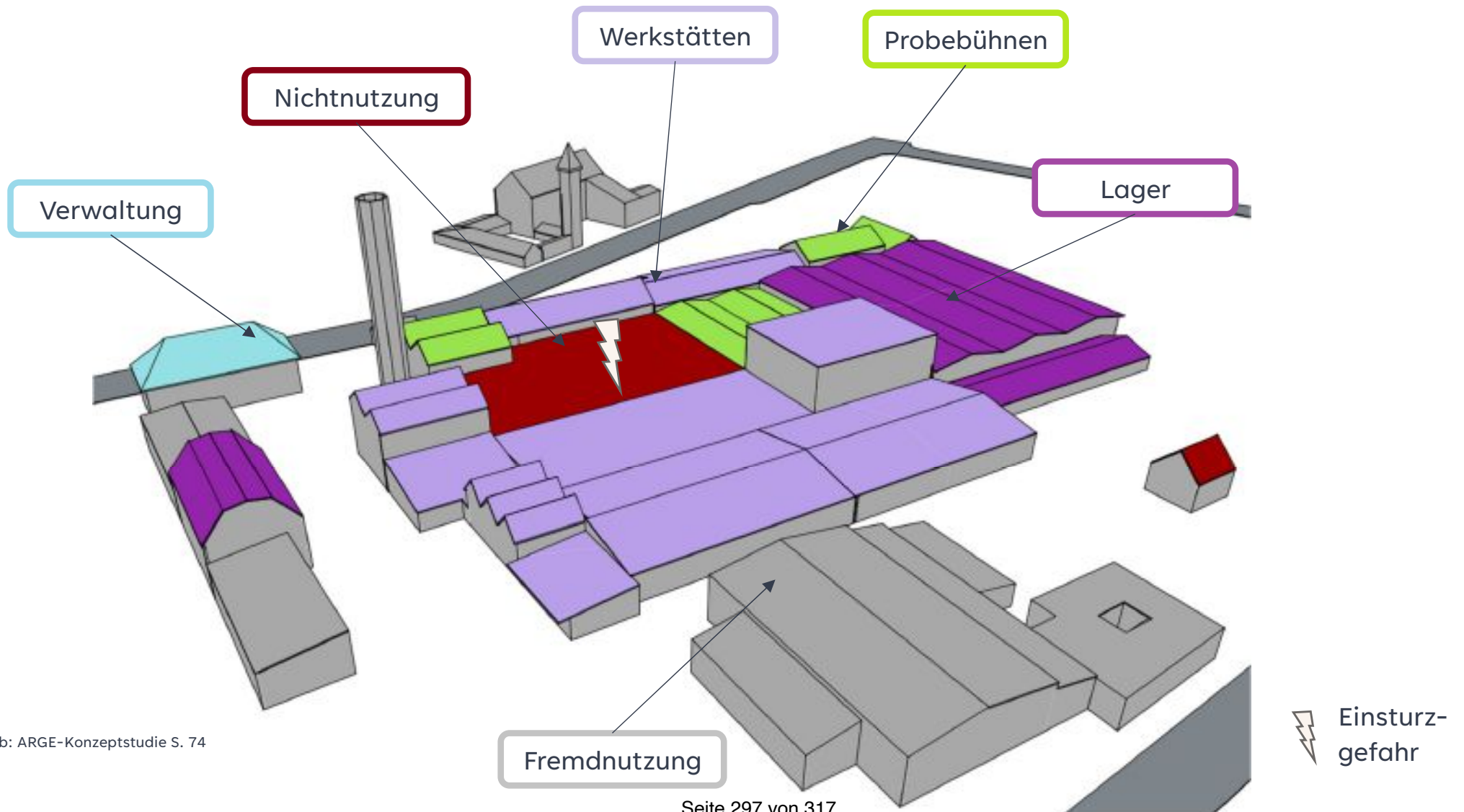
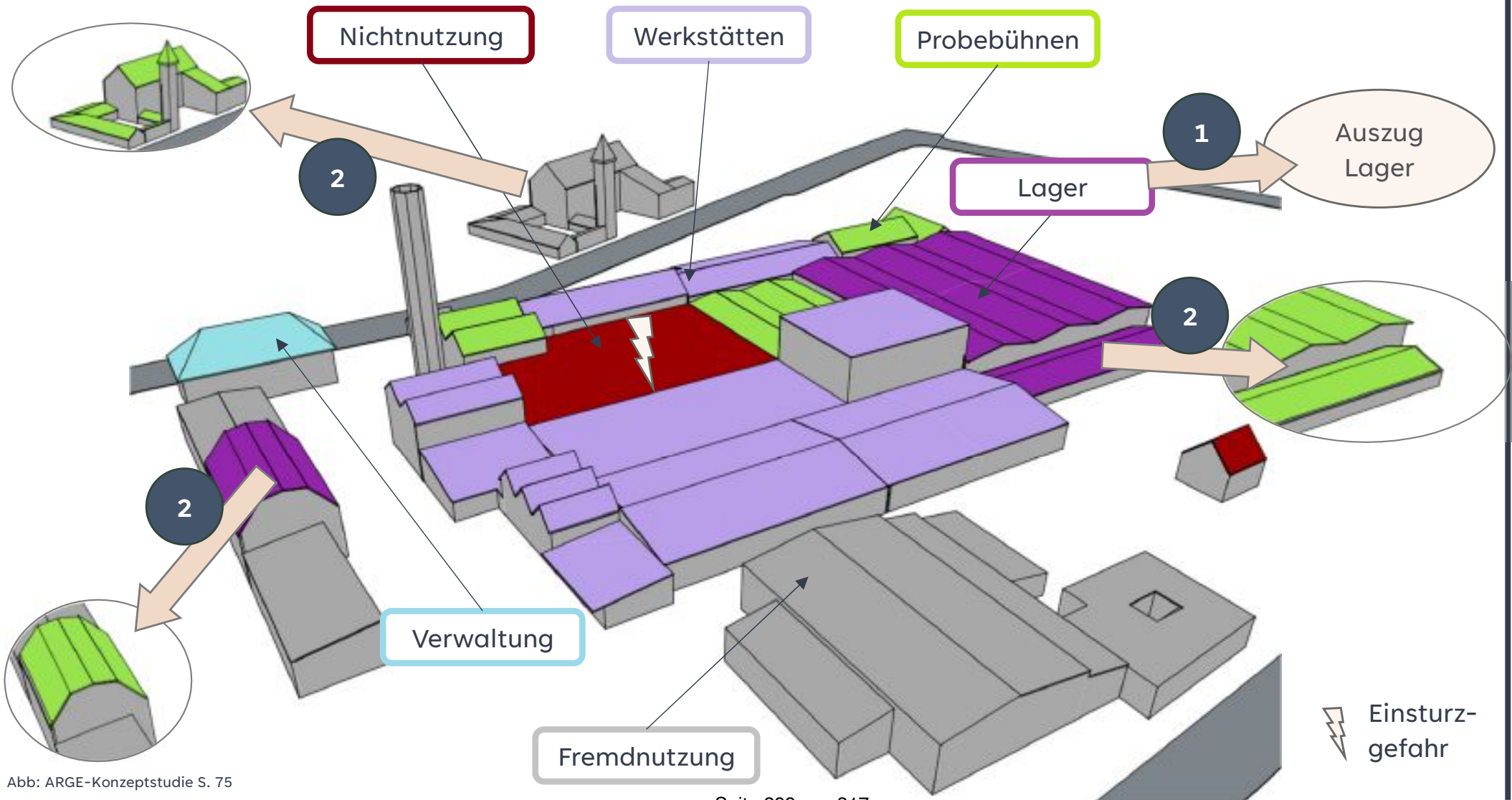


Abb: ARGE-Konzeptstudie S. 74

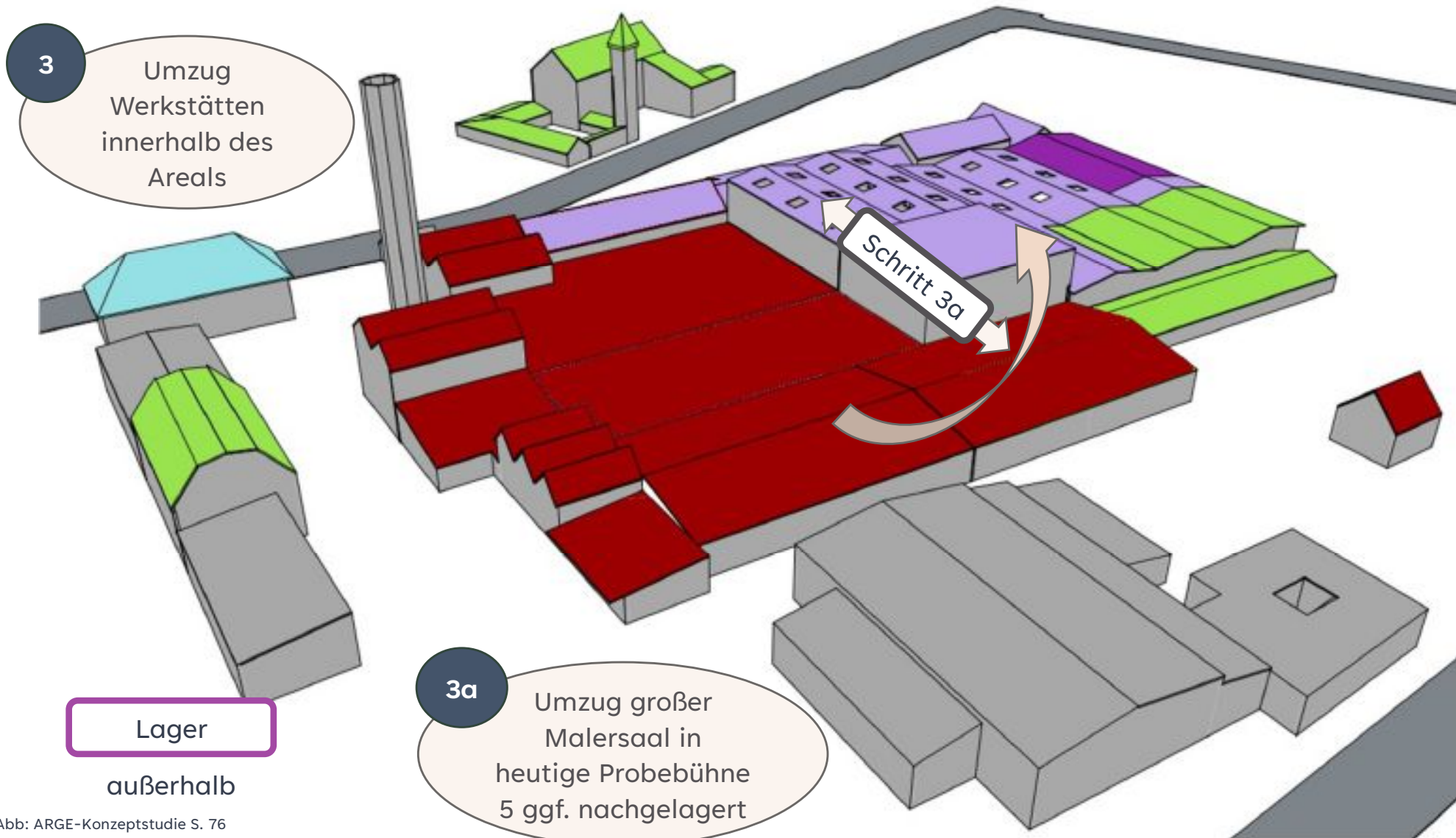


Abb: ARGE-Konzeptstudie S. 54

Standort Bonn-Beuel – Schritt 1 und 2



Standort Bonn-Beuel – Schritt 3 und 3a



Standort Bonn-Beuel – Schritt 4 und 4a

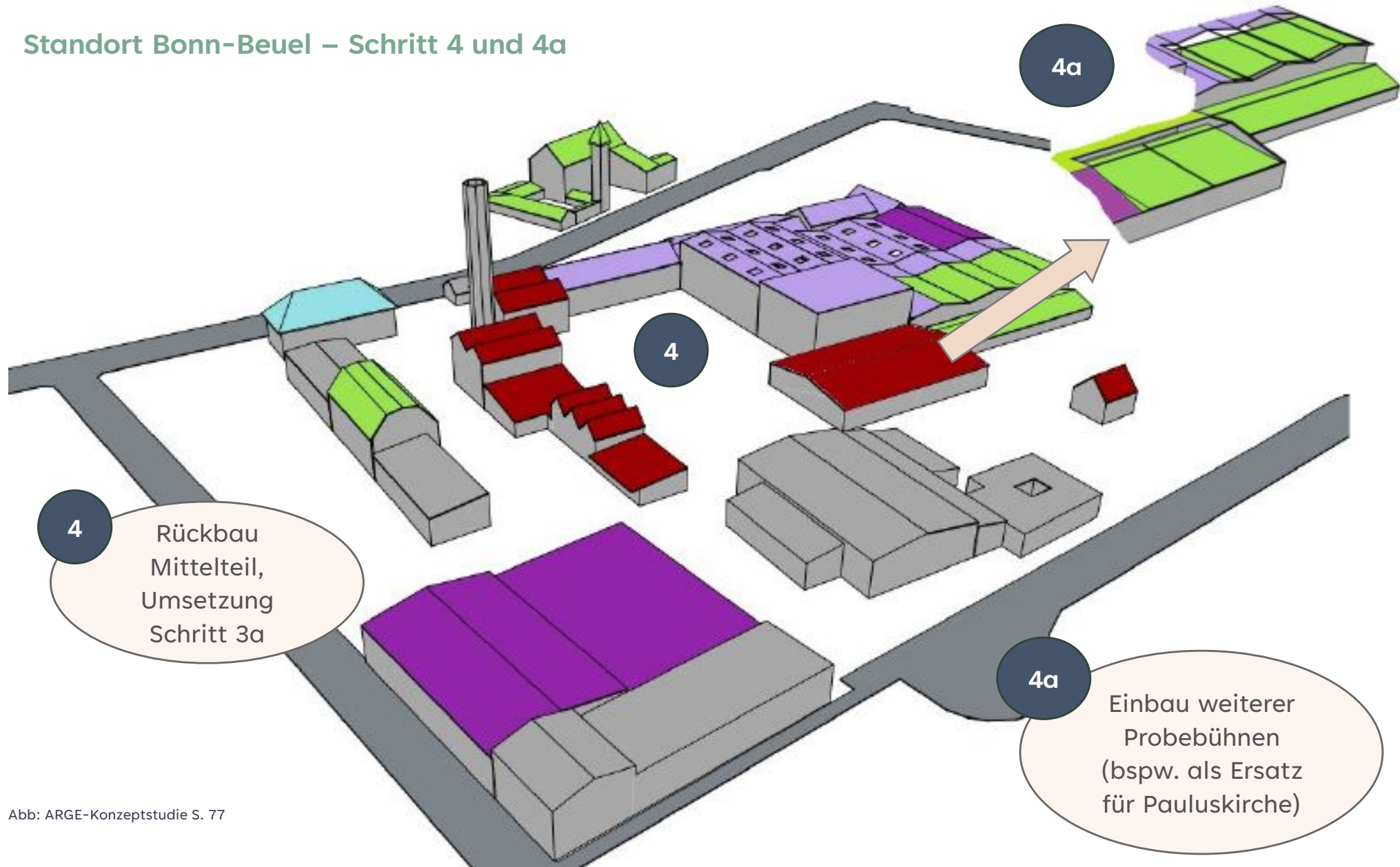
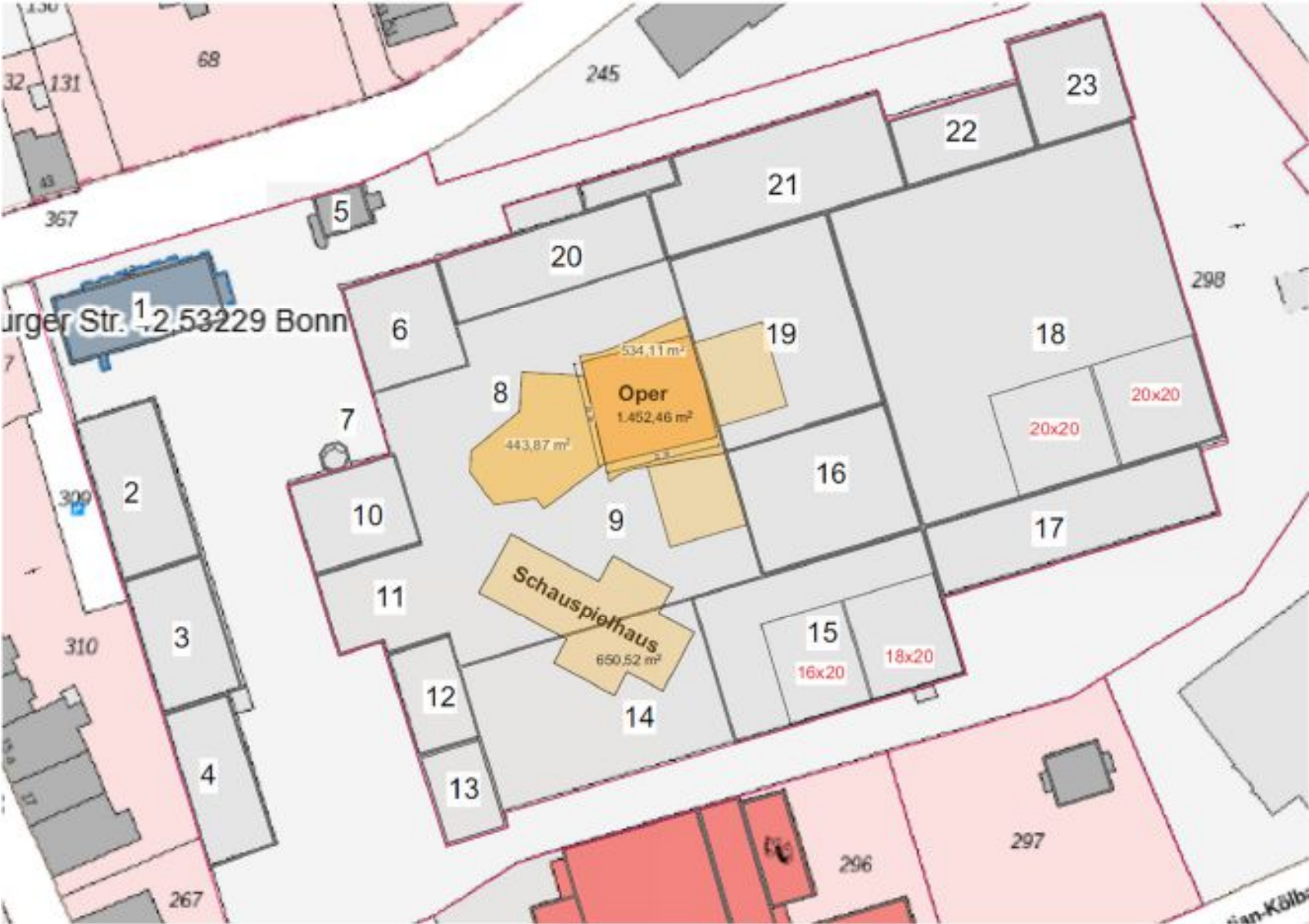


Abb: ARGE-Konzeptstudie S. 77



**VARIANTE A:**

- Bonn Oper: Generalsanierung (Schließung) + Interimsspielstätte
- Bad Godesberg Schauspielhaus: Sanierung
- Beuel Theaterwerkstätten: Sanierung

**VARIANTE B:**

- Bonn Oper: Abbruch + Interimsspielstätte + Neubau in Massivbauweise
- Bad Godesberg Schauspielhaus: Sanierung
- Beuel Theaterwerkstätten: Sanierung

**VARIANTE C:**

- Bonn Oper: Abbruch + Interimsspielstätte + Neubau in vereinfachter Modulbauweise
- Bad Godesberg Schauspielhaus: Sanierung
- Beuel Theaterwerkstätten: Sanierung

**VARIANTE D:**

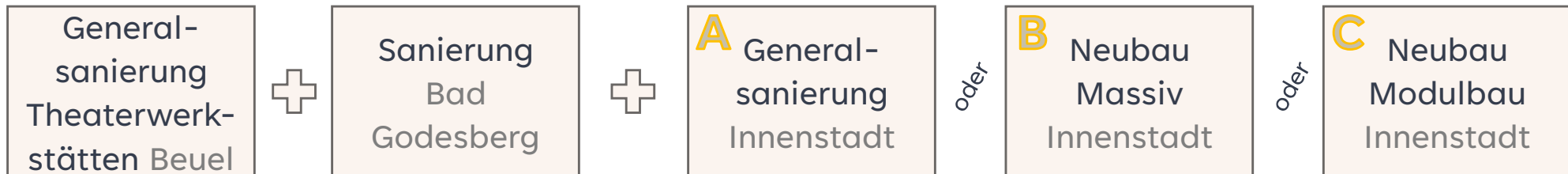
- Bonn Oper: Abbruch + Nachnutzung Grundstück für andere Zwecke
- Bad Godesberg Schauspielhaus: Sanierung
- Beuel Theaterwerkstätten: Sanierung + Neubau Oper in vereinfachter Modulbauweise

**VARIANTE E:**

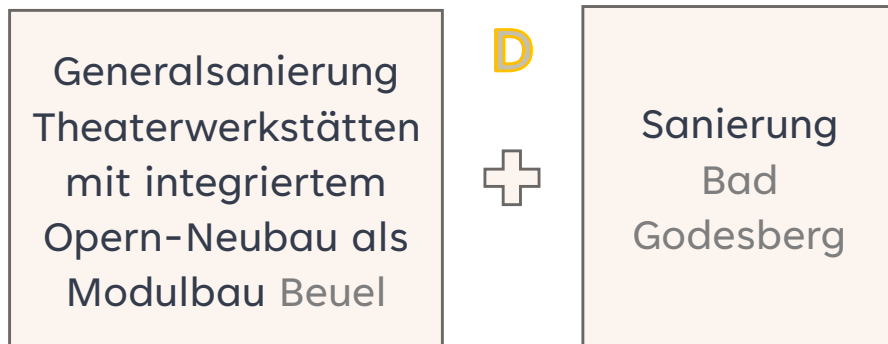
- Bonn Oper: Abbruch + Nachnutzung Grundstück für andere Zwecke
- Bad Godesberg Schauspielhaus: Minimalinstandsetzung und Nachnutzung
- Beuel Theaterwerkstätten: Sanierung + Neubau Oper und Schauspiel in vereinfachter Modulbauweise

Übersicht der definierten Zielvarianten-Kombinationen:

Zielvarianten mit **drei** Standorten:

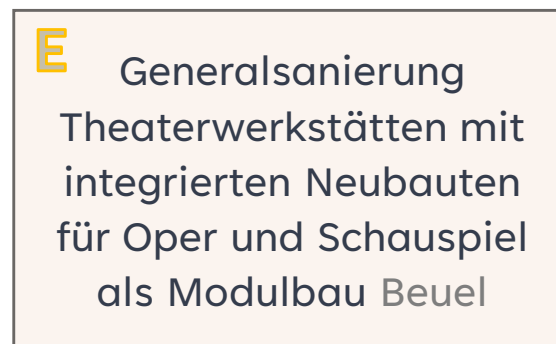


Zielvarianten mit **zwei** Standorten:



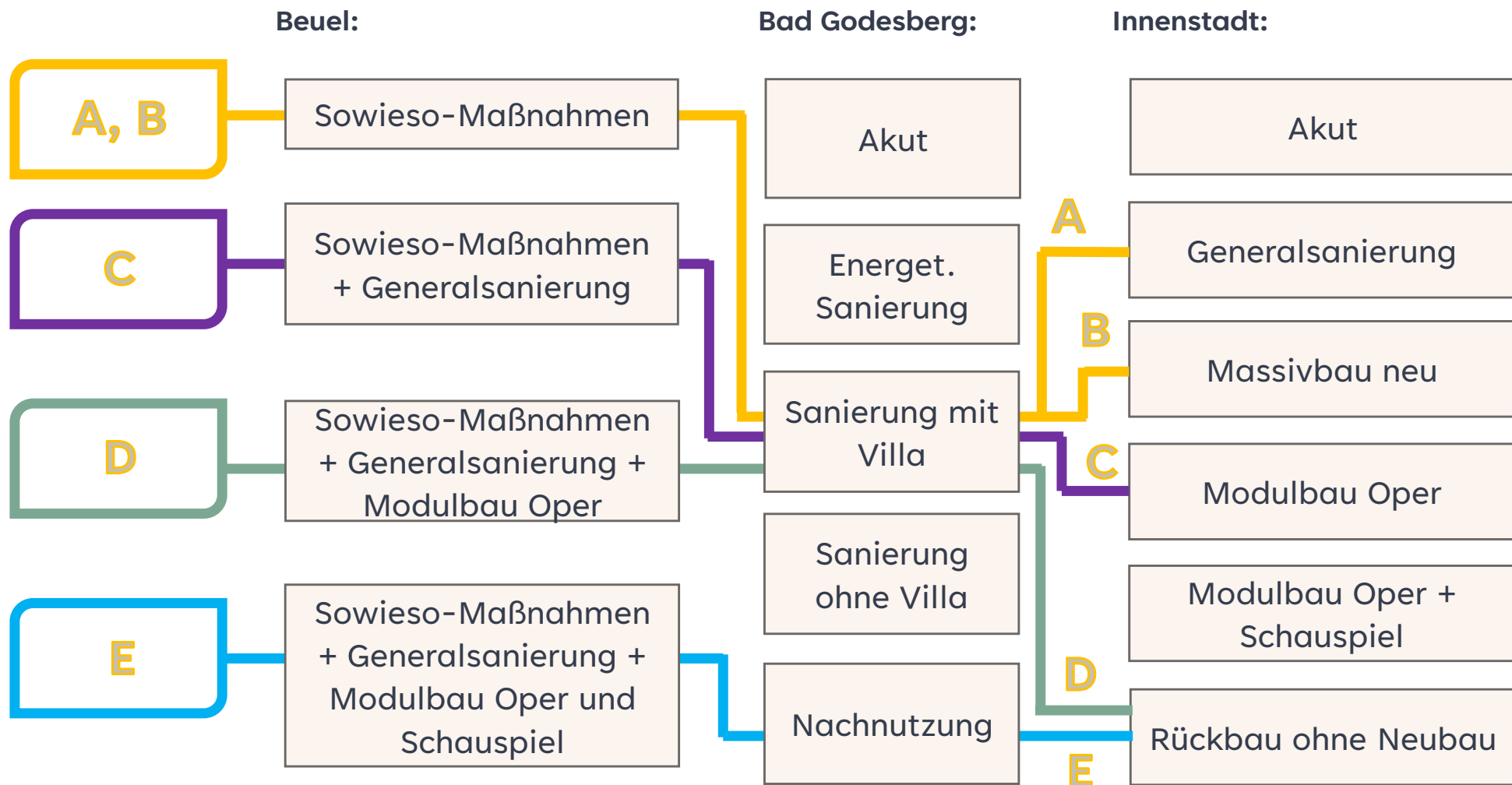
inkl. Abriss/Nachnutzung für Standort Innenstadt

Zielvariante mit **einem** Standort:



inkl. Abriss/Nachnutzung für Standort Innenstadt sowie Nachnutzung für Standort Bad Godesberg

Übersicht der definierten Varianten je Liegenschaft und Zielvarianten-Kombinationen:

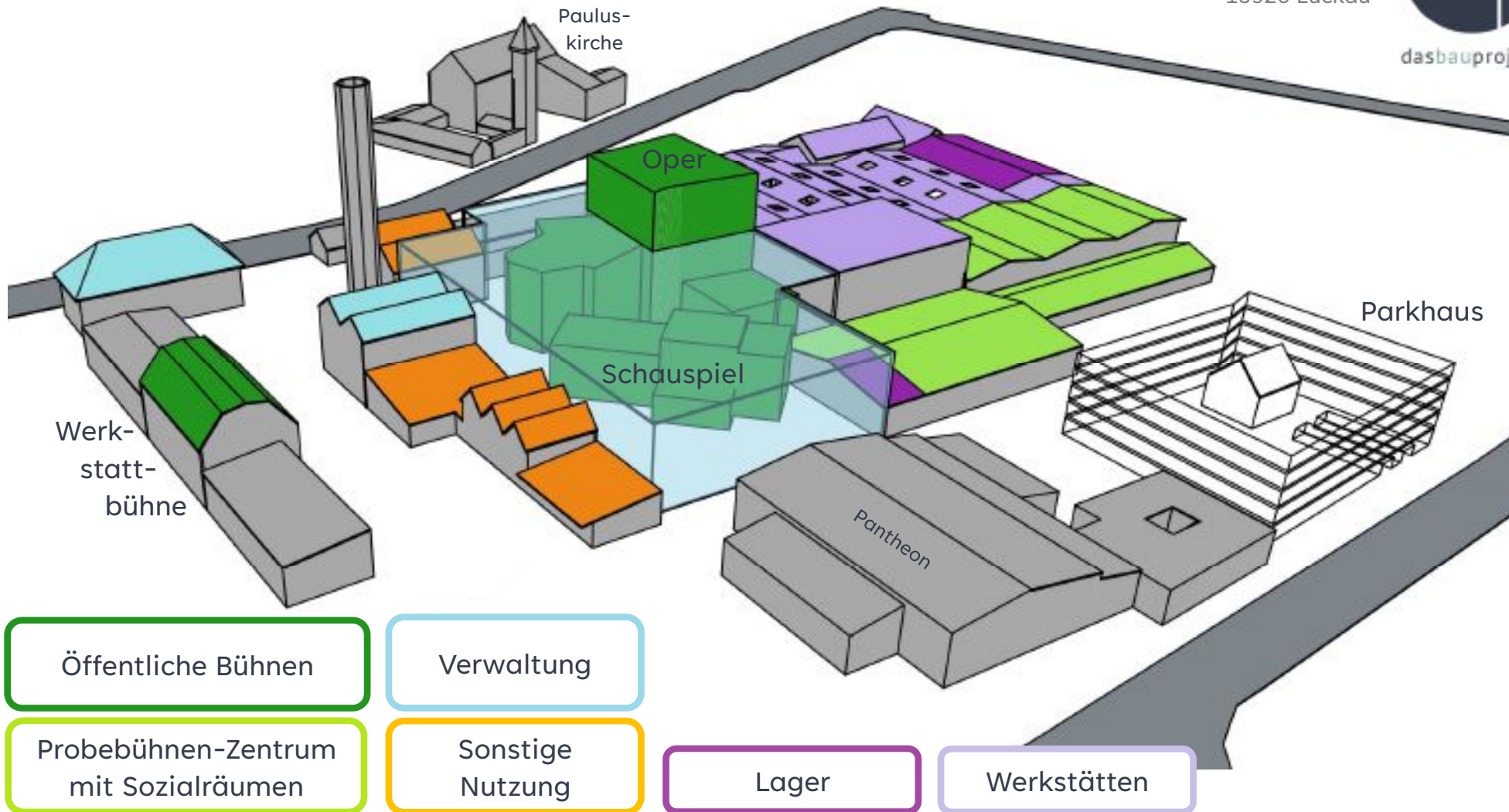


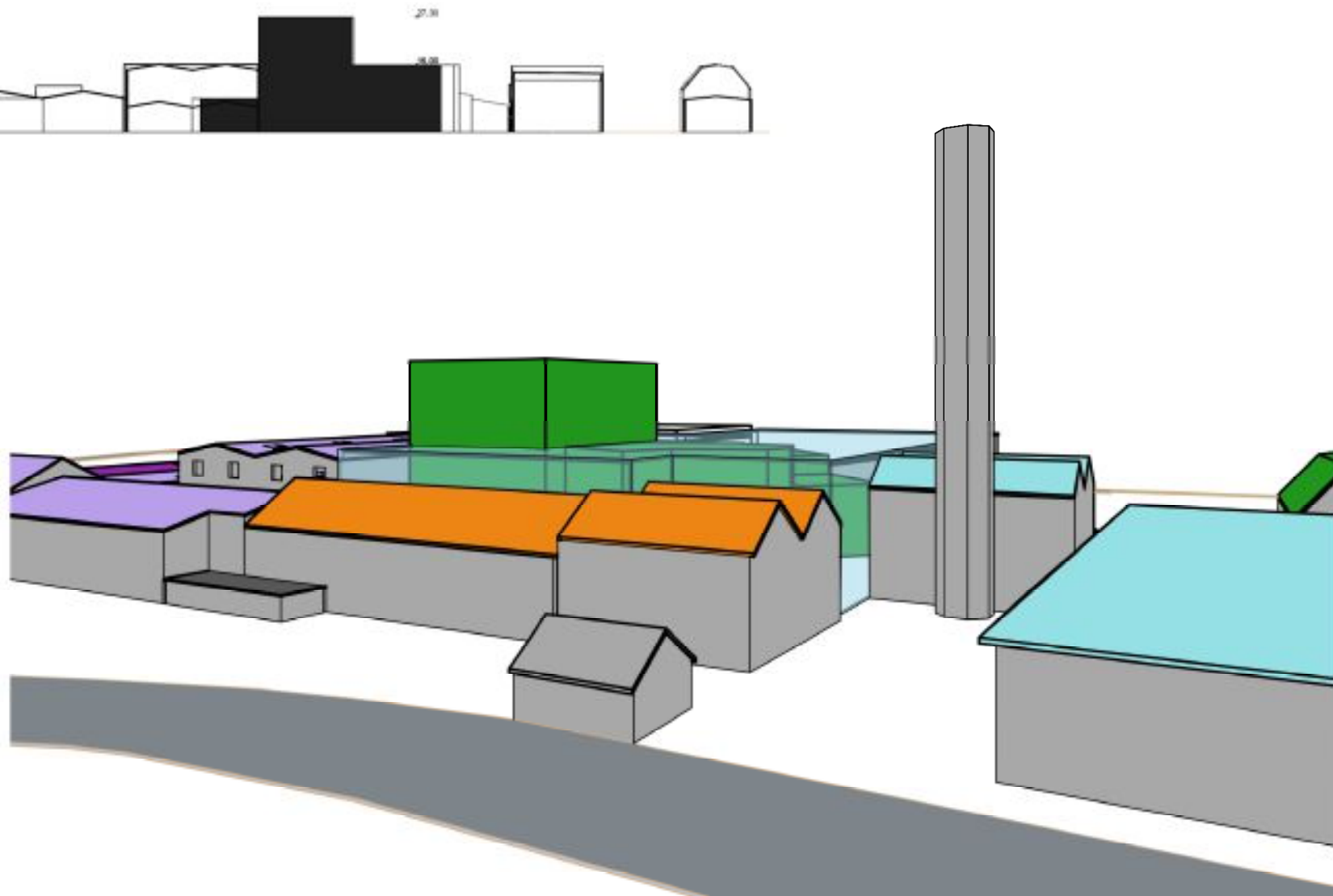
Übersicht der definierten Einzelvarianten je Liegenschaft:

Innenstadt:	Bad Godesberg:	Beuel:	Legende:
Bestand 21.500 m ²	Bestand 5.400 m ²	Bestand 20.750 m ²	Bestand als Referenz
Akutmaßnahmen: Betriebserhalt ca. 5 J.	Akutmaßnahme: Betriebserhalt 5-10 J.	Sowieso-Maßnahmen: Akut + VV-Probep Bühnen	Unumgänglich, um Endszenario zu ermöglichen
Generalsanierung 21.500 m ²	Energet. Sanierung	Generalsanierung verbl. Bestand	Mögliches Endszenario Nutzung Theater Bonn
Massivbau neu 21.500 m ²	Sanierung mit Villa 5.400 m ²	Generalsanierung verbl. Bestand + Integration Modulbau Oper 8.500 m ² zzgl. Anbindung an Bestand	Mögliches Endszenario Fremdnutzung
Modulbau Oper 8.500 m ²	Sanierung ohne Villa	Generalsanierung wie vor, jedoch Integration Modulbauten Oper + Schauspiel 10.000 m ²	Angabe zum Spielbetrieb, für jedes Szenario mit „Punkt“ benötigt
Modulbau Oper + Schauspiel 10.000 m ²			
Rückbau / Nachnutzung	(Teil-)Nachnutzung		
Interims-Gebäude 6.000 m ²	Spielpausen ca. 1 Jahr		

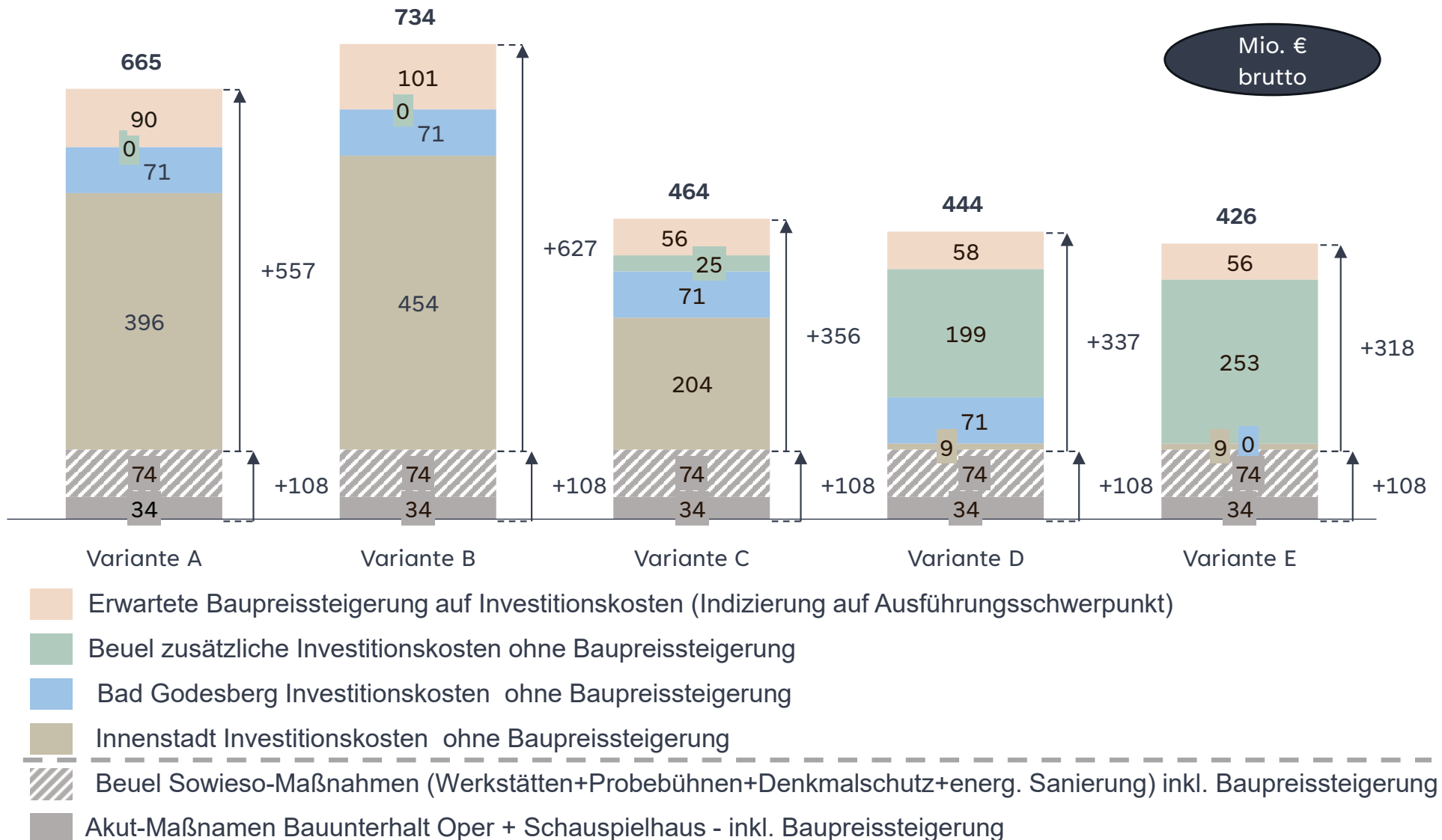
3D Visualisierung Bonn-Beuel in Variante E

Ersteller:
www.dasbauprojekt.com
dbp dasbauprojekt GmbH
15926 Luckau





Übersicht Investitionskosten der Varianten inkl. 14 % Sonder-Risikozuschlag



Vergleich Nutzungskosten und Einsparpotentiale in Mio.€ netto

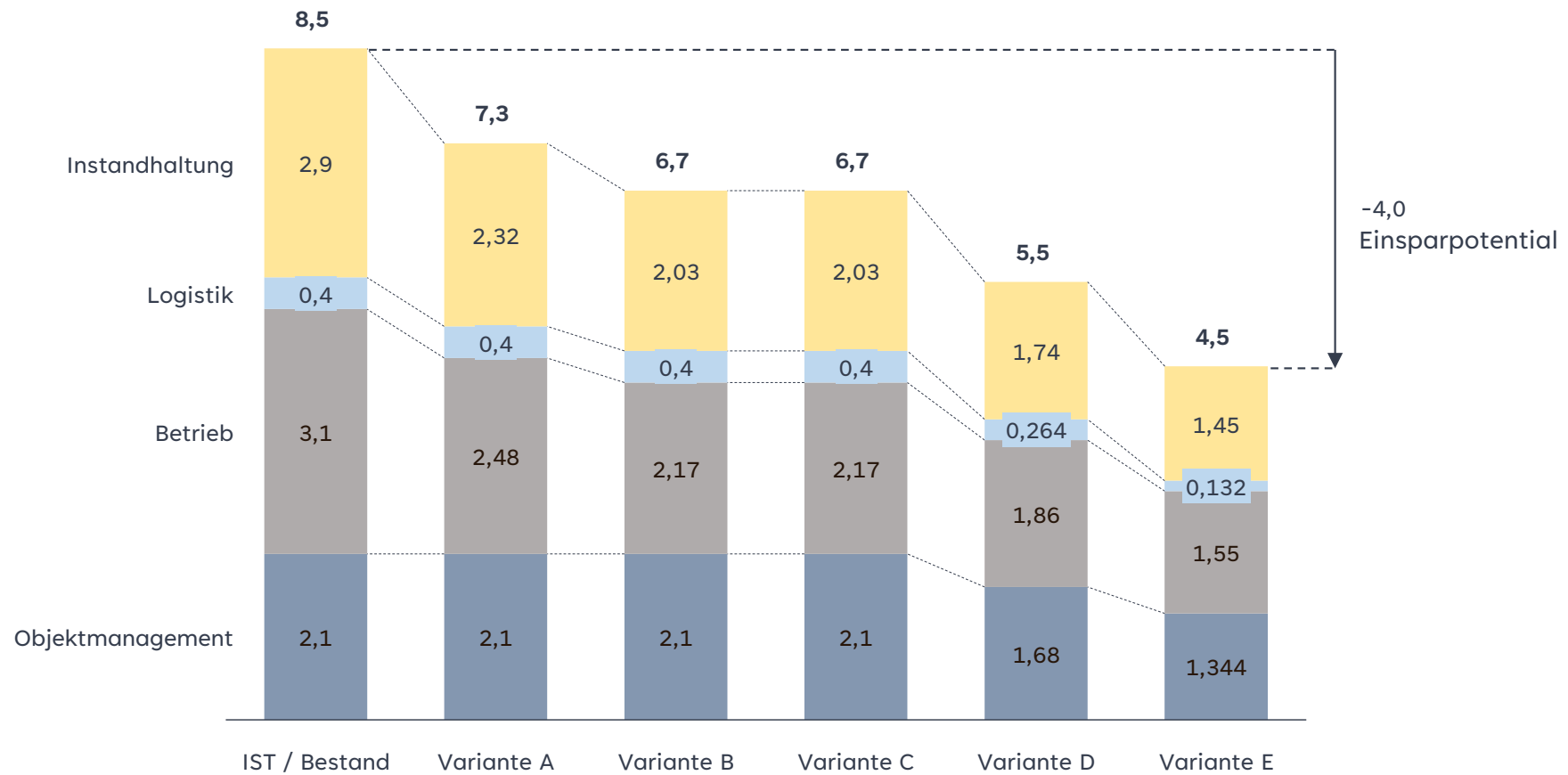


Abb: ARGE-Konzeptstudie S. 64

Lebenszykluskostenrechnung - gewählte Basisvariante: Variante A

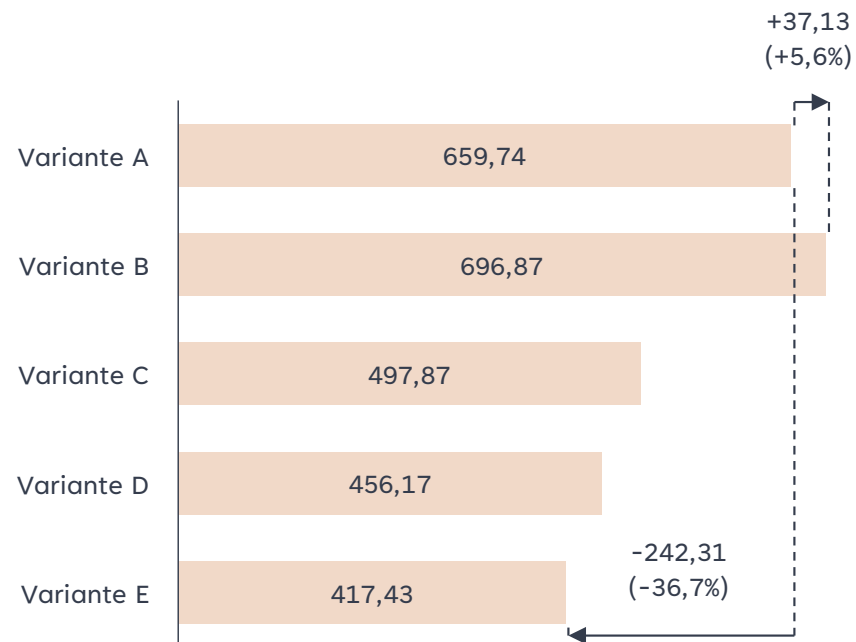


Abb: ARGE-Konzeptstudie S. 65

Auszug aus Vorlage (DS-Nr. 260127)

- Eine Mitzeichnung durch Amt 20 kann aufgrund der prekären Haushaltslage sowie der noch anstehenden Aufstellung des Doppelhaushalts 2027/2028 nicht erfolgen.
- Im Rahmen der Entscheidung für eine der Varianten ist eine Folgekostenbetrachtung auf Grundlage bereits erfolgter Großprojekte zu berücksichtigen, die im Vergleich best-case (Variante E) und worst-case (Variante B) folgende Faktoren beinhaltet:

	AfA 2 % (Nutzungsdauer 50 Jahre, keine Förderung)	Finanzierung / Förderdarlehen / akt. Marktzins 3 %	Bauunterhalt (ab 5. Jahr nach Fertigstellung) 1,5 %	Summe
Variante A	13,3 Mio. €	20 Mio. €	10 Mio. €	43,3 Mio. €
Variante B	14,7 Mio. €	22 Mio. €	11 Mio. €	47,7 Mio. €
Variante C	9,3 Mio. €	13,9 Mio. €	7 Mio. €	30,2 Mio. €
Variante D	8,9 Mio. €	13,4 Mio. €	6,7 Mio. €	29 Mio. €
Variante E	8,5 Mio. €	12,8 Mio. €	6,4 Mio. €	27,7 Mio. €

In welcher Höhe sich somit der jährliche Betriebskostenzuschuss der Stadt Bonn (aktuell jährlich rund 35 Mio. €) an das Theater durch die Maßnahme verändern muss, ist erst nach Entscheidung zugunsten einer der Zukunftsvarianten und abhängig von der Weiterentwicklung der sich daraus entwickelnden betriebsstrukturellen Optimierungen final nachprüfbar. Ob und inwieweit steuerliche Besonderheiten und/oder Fördermittel die vorgenannte Berechnung korrigieren, wird in Folgevorlagen dargestellt.

Zusammenfassender Variantenvergleich aus baulicher und wirtschaftlicher Sicht

Varianten	A	B	C	D	E
Investitionskosten	hoch	sehr hoch	mittel	mittel	mittel
Kostenrisiken	sehr hoch	mittel	mittel	mittel	niedrig
Terminrisiken	sehr hoch	mittel	mittel	mittel	mittel
Betriebs- und Instandhaltungskosten	mittel	mittel	mittel	niedrig	sehr niedrig
Produktions- und Logistikkosten	hoch	hoch	hoch	niedrig	sehr niedrig

Skala: sehr niedrig, niedrig, mittel, hoch, sehr hoch

Abb: ARGE-Konzeptstudie S. 69



POTENTIALE / CHANCEN

- Sanierungskosten bei Nutzungsänderung geringer (Verzicht auf aufwändige Bühnentechnik)
- Ausreichender Zeitraum für partizipativen Prozess als Bestandteil der Innenstadtentwicklung
- Nachfrage nach Raumkapazitäten und Kooperationsmodellen bereits jetzt hoch

BAD GODESBERG

EIN ORT FÜR ...

- Ankermieter (z.B. Privattheater) und flexible Veranstaltungen
- Integration öffentliche Nutzung (z.B. Zentrenmanagement, Café, etc.)
- Multifunktionale Raum- und Bühnennutzung durch freie Szene, Bad Godesberger Kulturinitiativen, Vereine und Musikschule
- Ein Ort für Vermittlung (Theater, BOB, IBFB, Freie Szene)
- 24/7 geöffnet: „In den Tag hinein“ („Dritter Ort“)

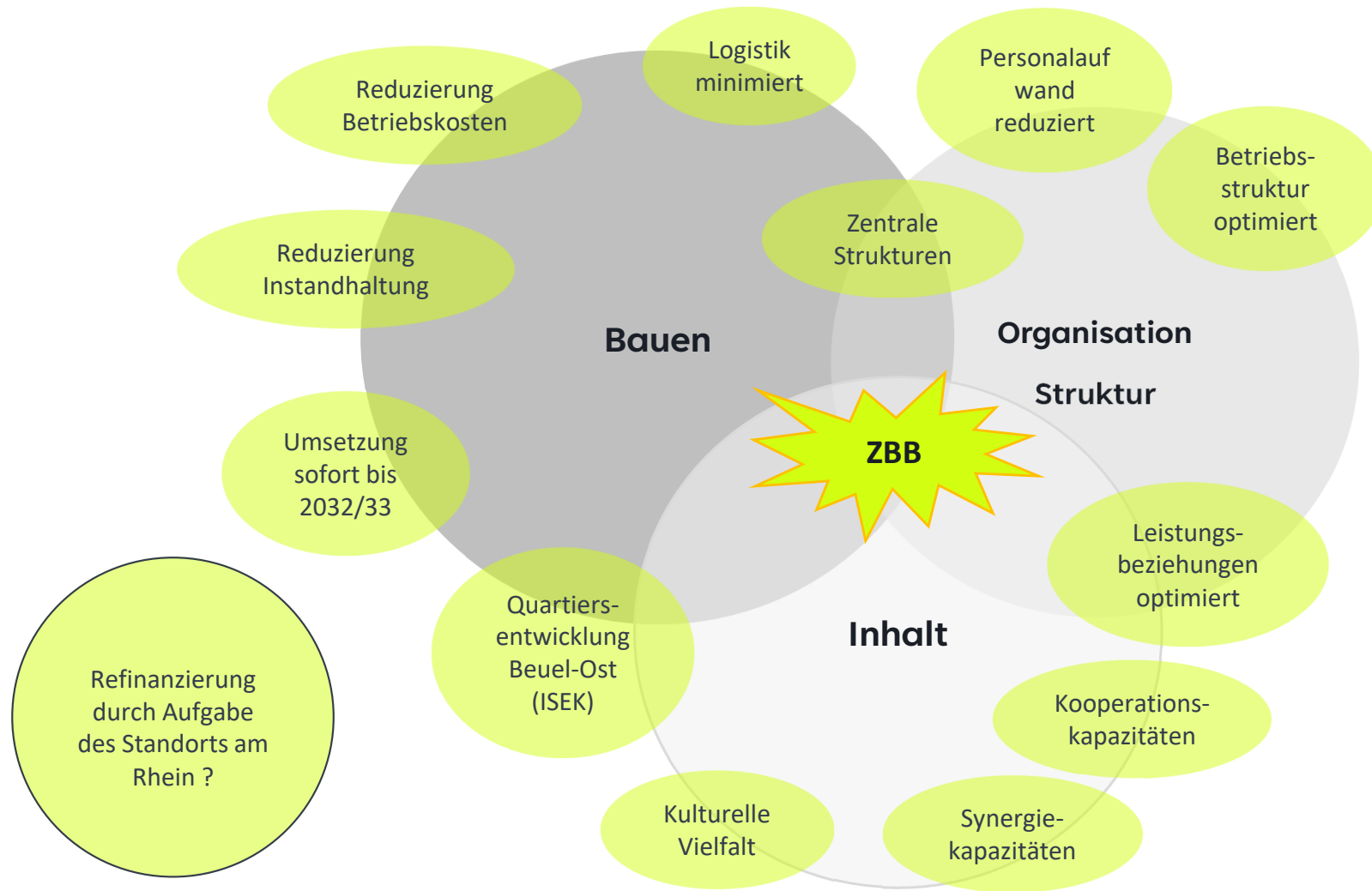


Luftbild 1962

11.300 QM

POTENTIAL FÜR ...

- Städtebauliche Entwicklung mit Anbindung zum Rheinufer
- Innerstädtische Anbindung
- Ausreichender Zeitraum für partizipativen Prozess als Bestandteil der Innenstadtentwicklung
- Integration neuer Funktionen und Inhalte im Bereich Bonner Innenstadt





stab-zukunftbuehnen@bonn.de

www.bonn.de/zukunftbonnerbuehnen