

**DREES &  
SOMMER**



SE 17 GEBÄUDEMANAGEMENT  
UND HOCHBAU

# SCHAUSPIELHAUS CHEMNITZ

## STANDORTVERGLEICH

Marko Grünberg | Roland Müssig  
Ergebnispräsentation | Kurzfassung 24.03.2026



**01 Grundlagen**

02 Standortqualität

03 Gebäudequalität

04 Nutzwert

05 Indikative Investitionskosten

06 Nutzungs- und Lebenszykluskosten

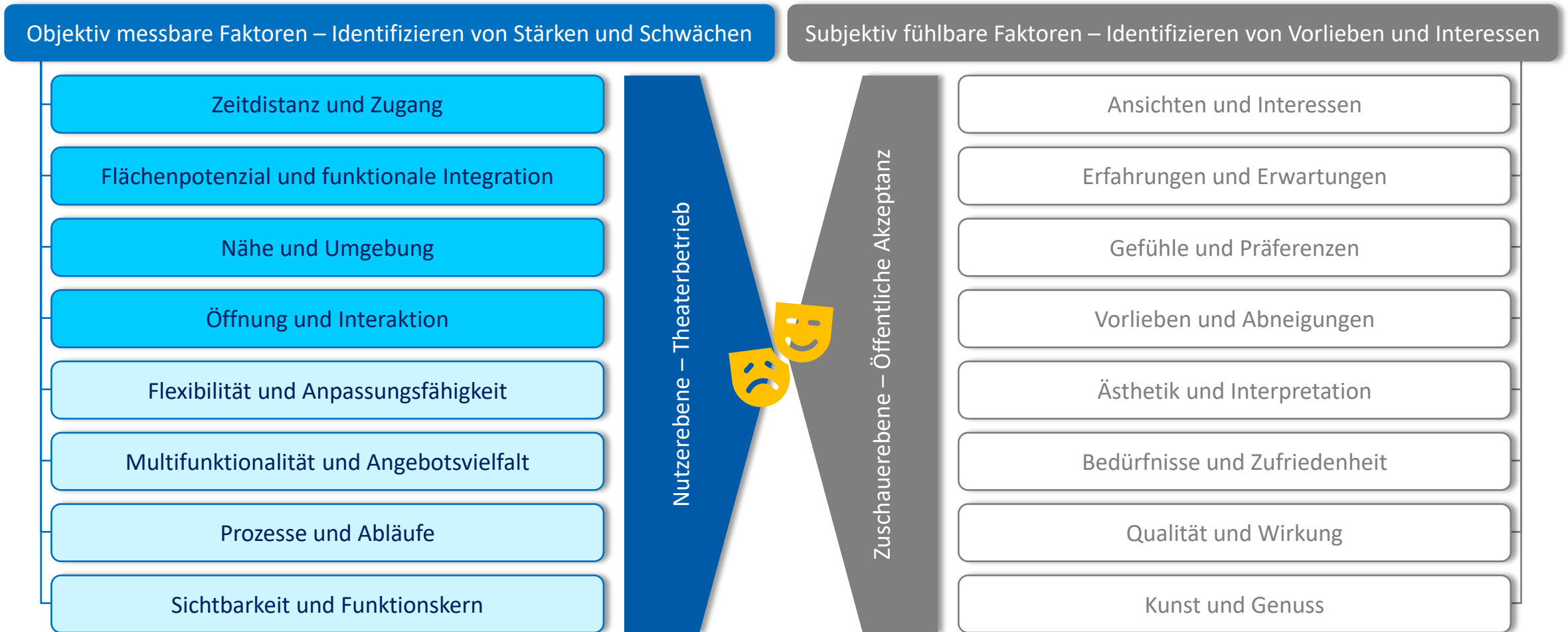
07 Zusammenfassung



# AGENDA

# 01\_GRUNDLAGEN

## Kriterien der vergleichenden Bewertung – „objektiv messen“ und „subjektiv einschätzen“



# 01\_GRUNDLAGEN

Objektiv messbare Nutzwertfaktoren für den nichtmonetären Standortvergleich



# 01\_GRUNDLAGEN

Herausforderung für den Standortvergleich: «StärkungsImpuls – EntwicklungsImpuls»



**StärkungsImpuls!**

Historisches Schauspielhaus Chemnitz | Quelle: [www.theater-chemnitz.de](http://www.theater-chemnitz.de), © Nasser Hashemi



**EntwicklungsImpuls!**

„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Quelle: theaterraum.Menting, © Louis Volkmann

01 Grundlagen

**02 Standortqualität**

- 02.1 Erreichbarkeit
- 02.2 Flächenpotenzial
- 02.3 Nachbarschaften
- 02.4 Anbindung öffentlicher Raum

03 Gebäudequalität

04 Nutzwert

05 Indikative Investitionskosten

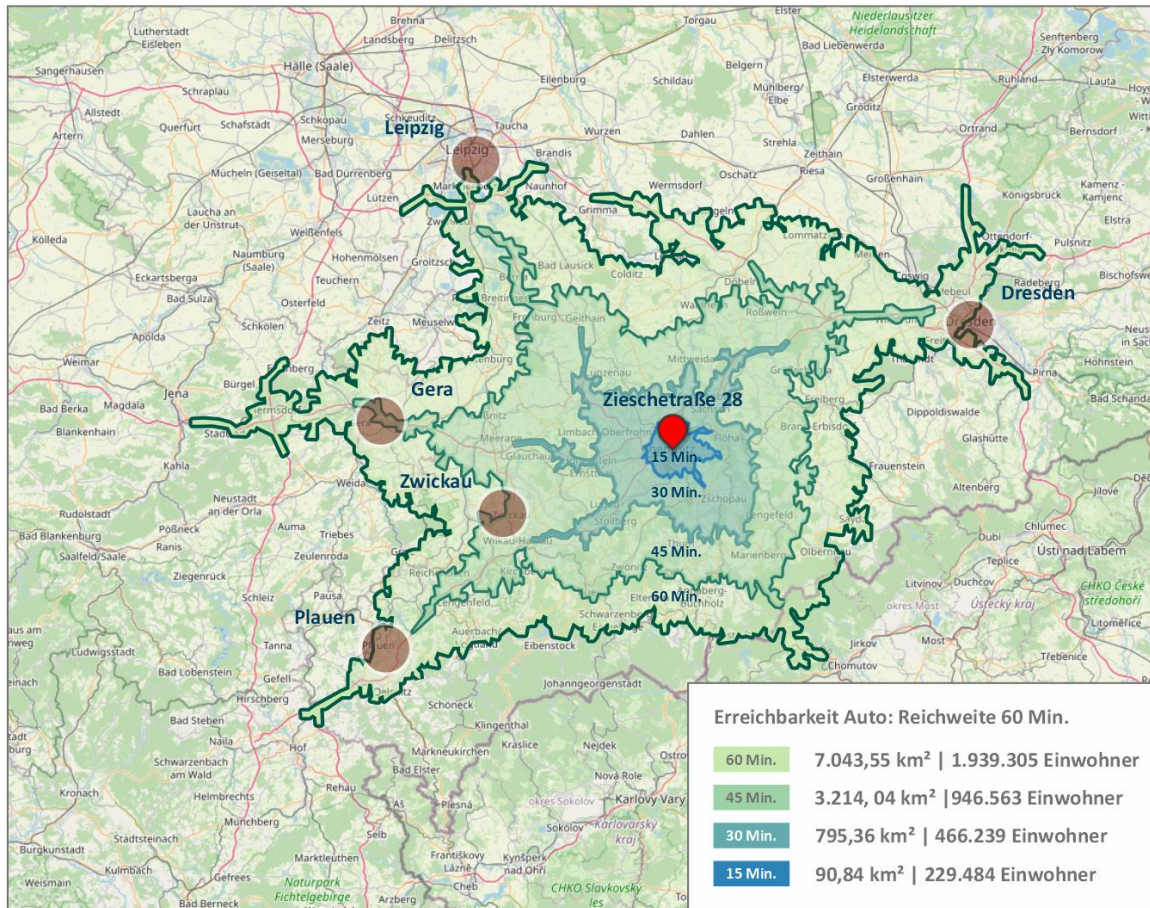
06 Nutzungs- und Lebenszykluskosten

07 Zusammenfassung

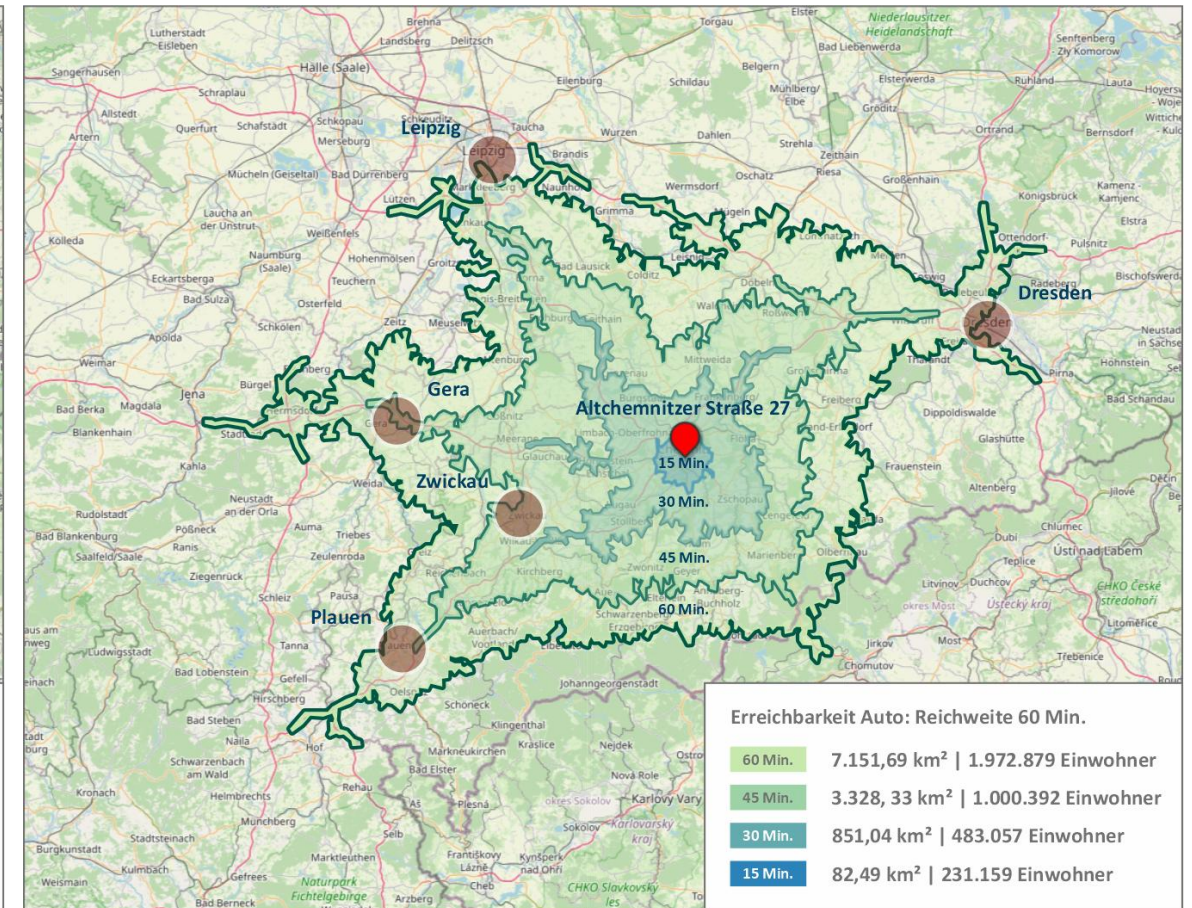
# AGENDA

## 02\_STANDORTQUALITÄTEN

Erreichbarkeit „mit Auto“ als Zeitdistanz (Isochronen) | Quelle: ORS-Karten – maps.openrouterservice.org



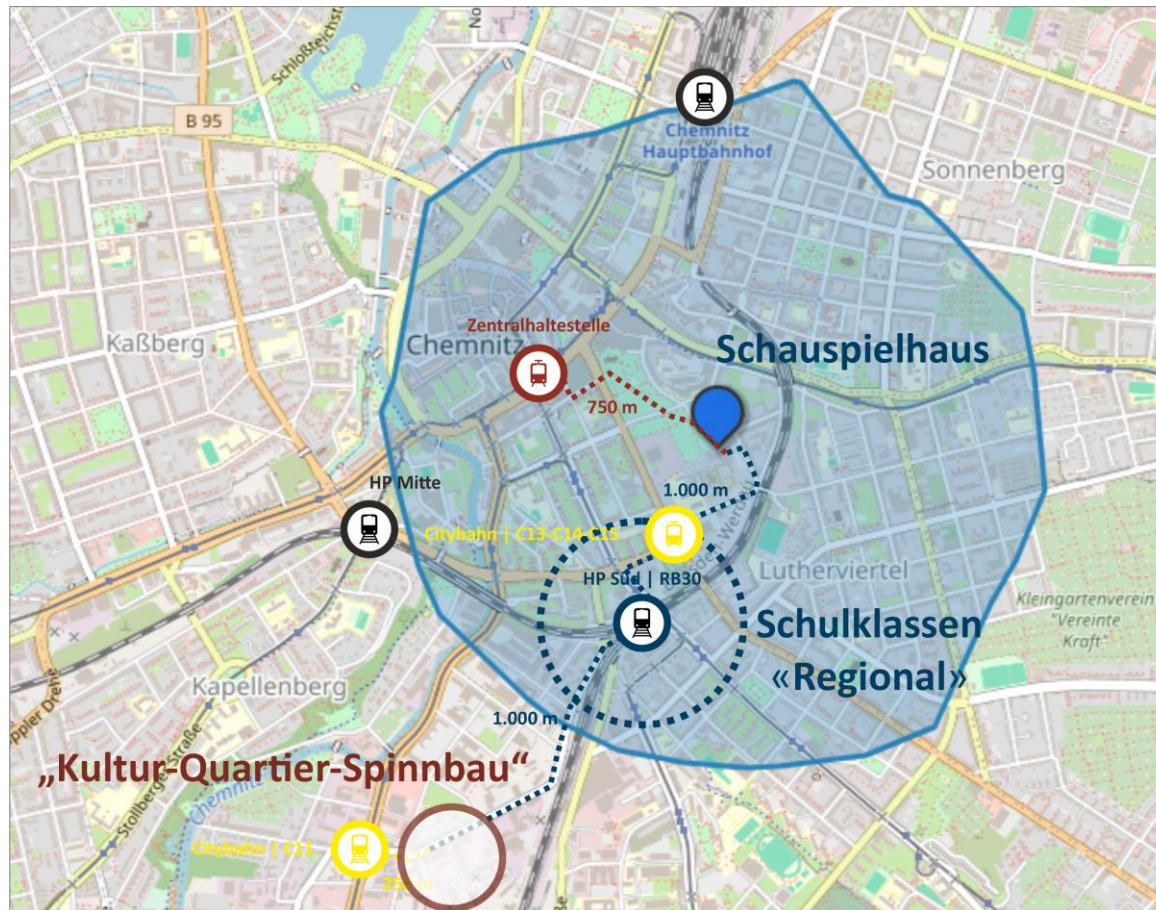
Historisches Schauspielhaus | 60 Minuten in 4x 15-Minuten-Intervallen



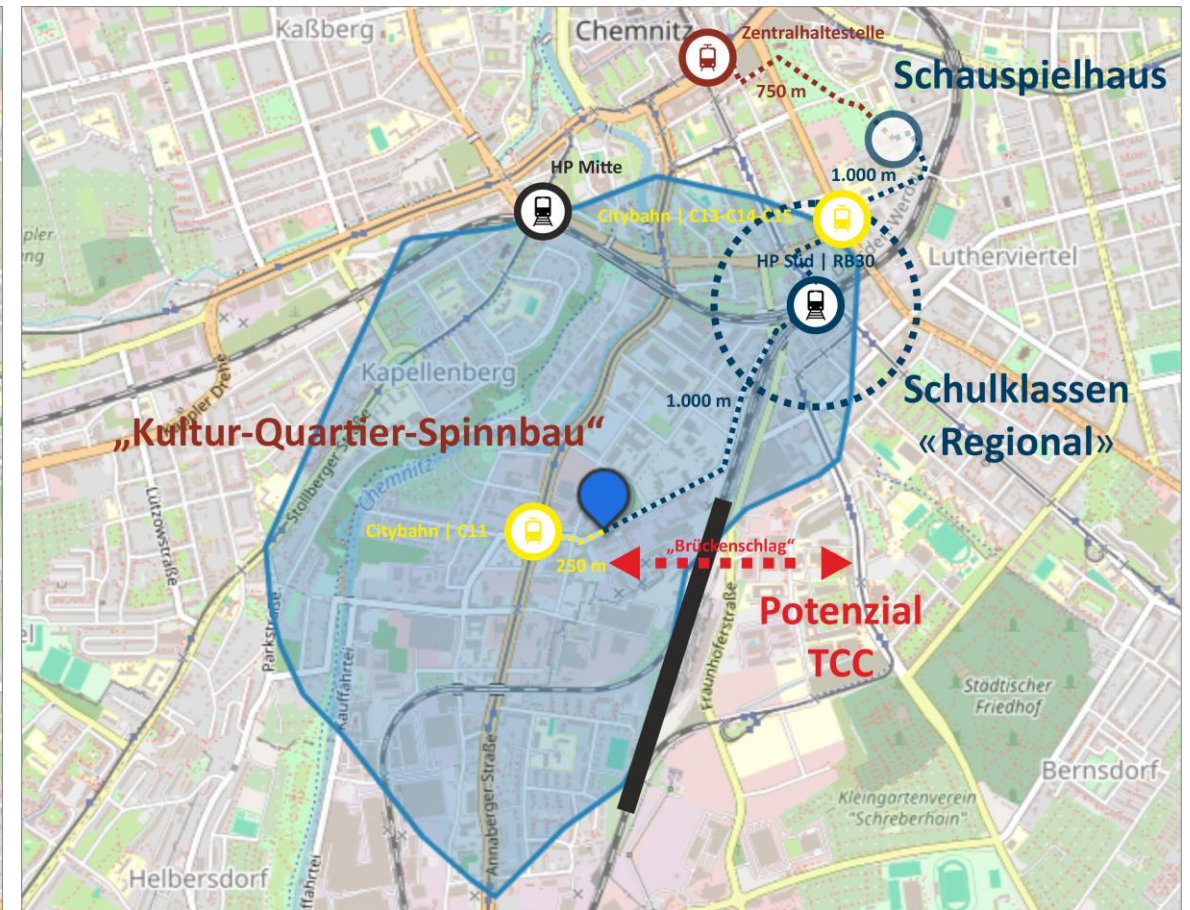
„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | 60 Minuten in 4x 15-Minuten-Intervallen

## 02\_STANDORTQUALITÄTEN

Erreichbarkeit „zu Fuß“ als Zeitdistanz (Isochronen) | Quelle: ORS-Karten – maps.openroutservice.org



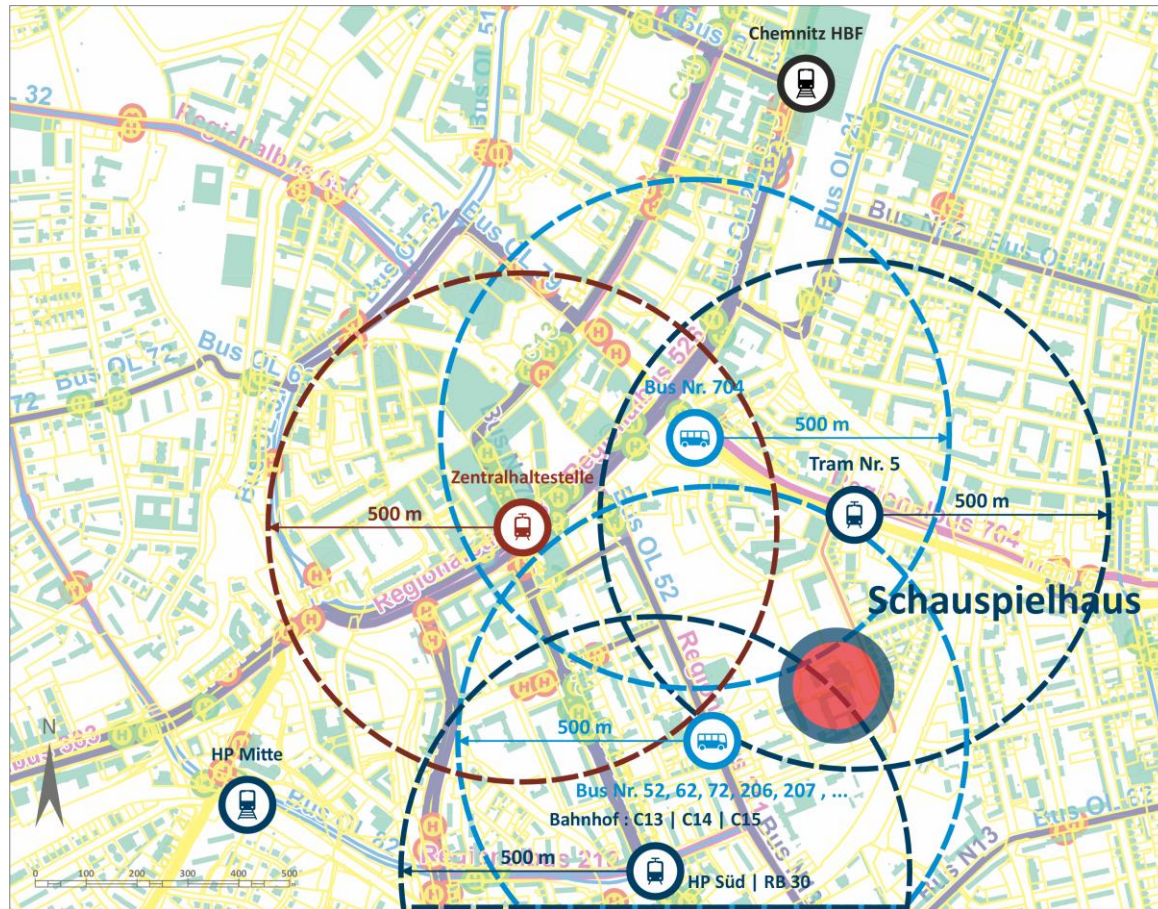
Historisches Schauspielhaus | 15 Minuten – 30.615 Einwohner – 3,96 km<sup>2</sup>



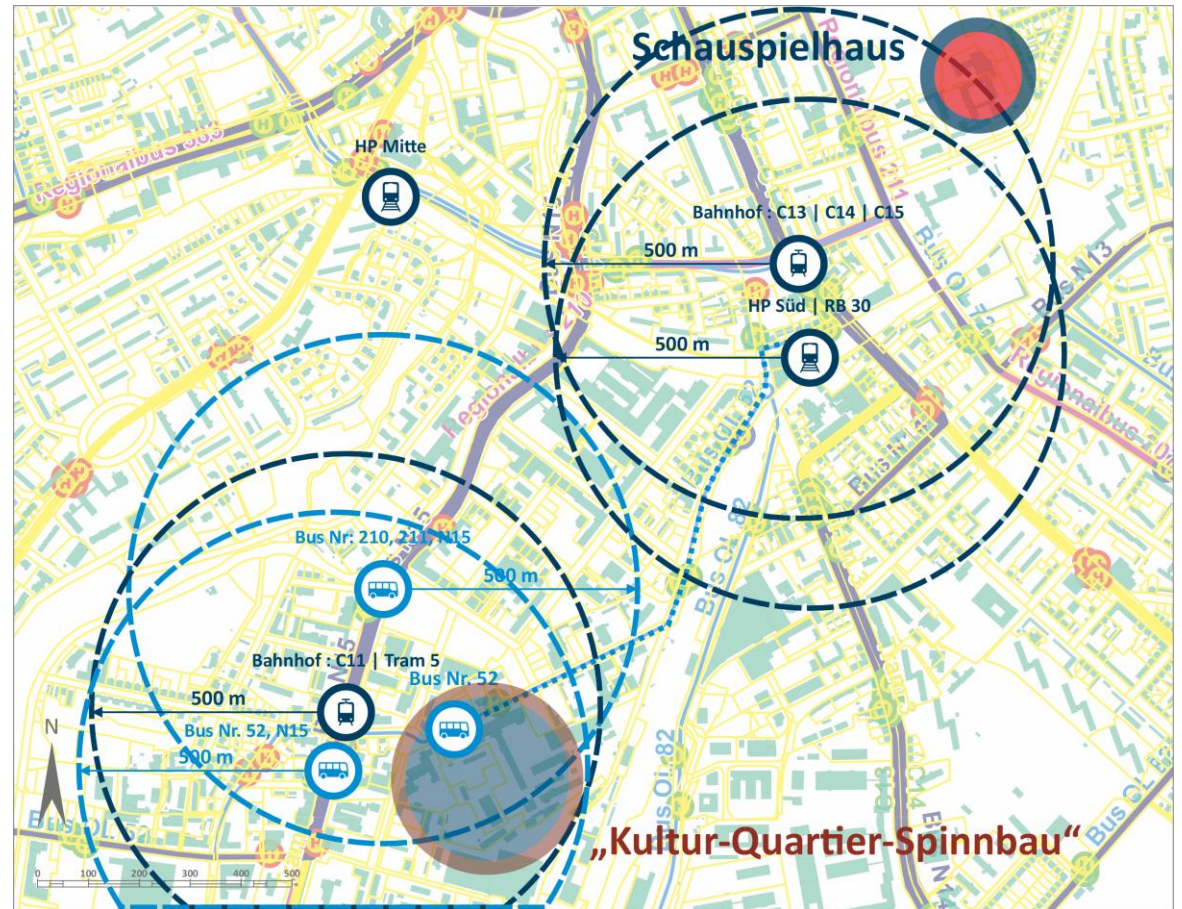
„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | 15 Minuten – 12.754 Einwohner – 3,05 km<sup>2</sup>

## 02\_STANDORTQUALITÄTEN

Anbindung öffentlicher Nahverkehr | Quelle: Themenstadtplan Chemnitz



Historisches Schauspielhaus | Anbindung Bus, Tram, City-Bahn, Regionalbahn



„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Anbindung Bus, Tram, City-Bahn, Regionalbahn

## 02\_STANDORTQUALITÄTEN

### Erreichbarkeit und Zeitdistanz – Zusammenfassung



#### Historisches Schauspielhaus

- mit Auto: 45 Min. | ca. 2 Mio. Einwohner
- mit Bus: 60 Min. | ca. 800.000 Einwohner
- zu Fuß: 15 Min. | ca. 31.000 Einwohner
- ÖPNV: C13, C14, C15, Tram 5, Bus 52, 62, 72, 206, 207, RB30
- Straße: B174 | Zschopauer Straße (Magistrale)



#### „Kultur-Quartier-Spinnbau“

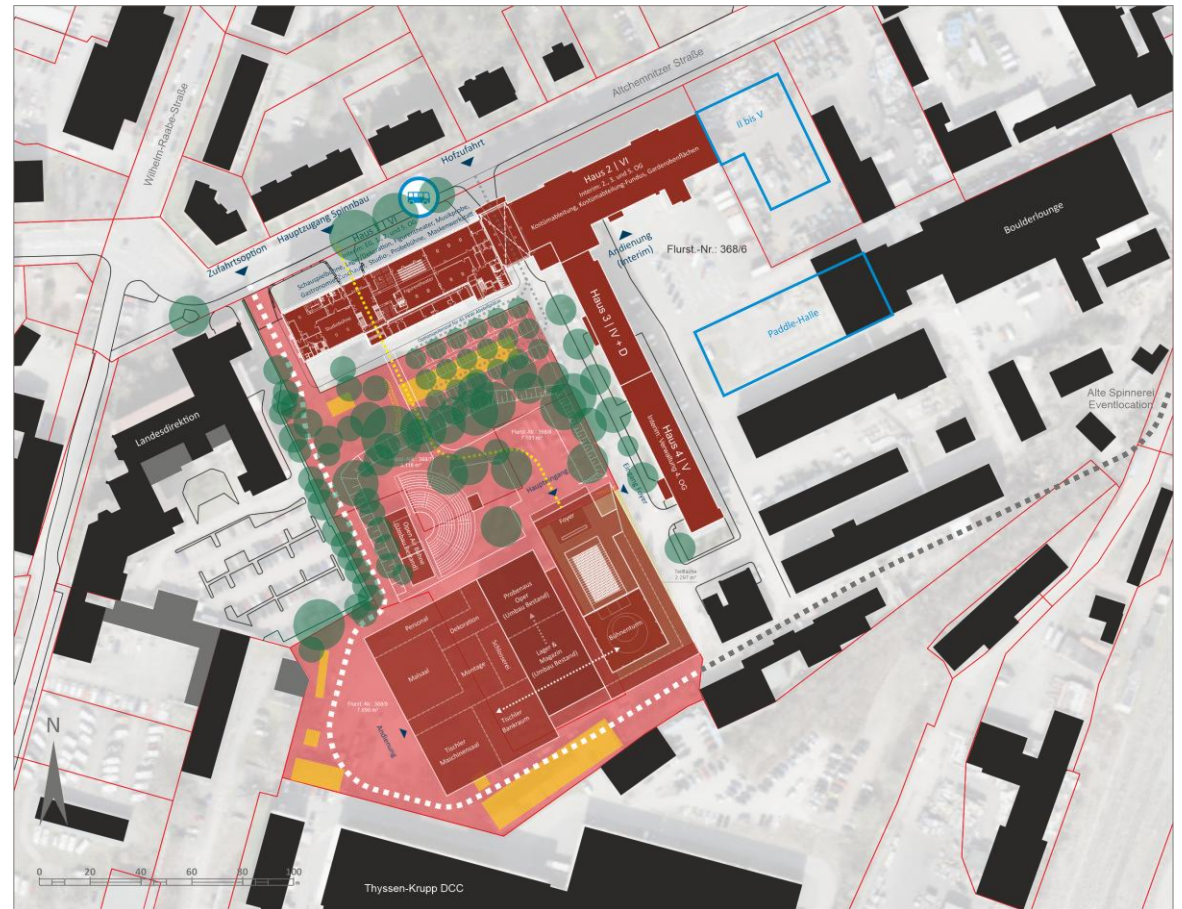
- mit Auto: 45 Min. | ca. 2 Mio. Einwohner
- mit Bus: 60 Min. | ca. 800.000 Einwohner
- zu Fuß: 15 Min. | ca. 13.000 Einwohner
- ÖPNV: C11, Tram 5, Bus 52, 210, 211, N15, RB30
- Straße: B95 | Annaberger Straße (Magistrale)

## 02\_STANDORTQUALITÄTEN

### Flächenpotenzial der Vergleichsstandorte | Grundlage: Kataster Themenstadtplan Chemnitz



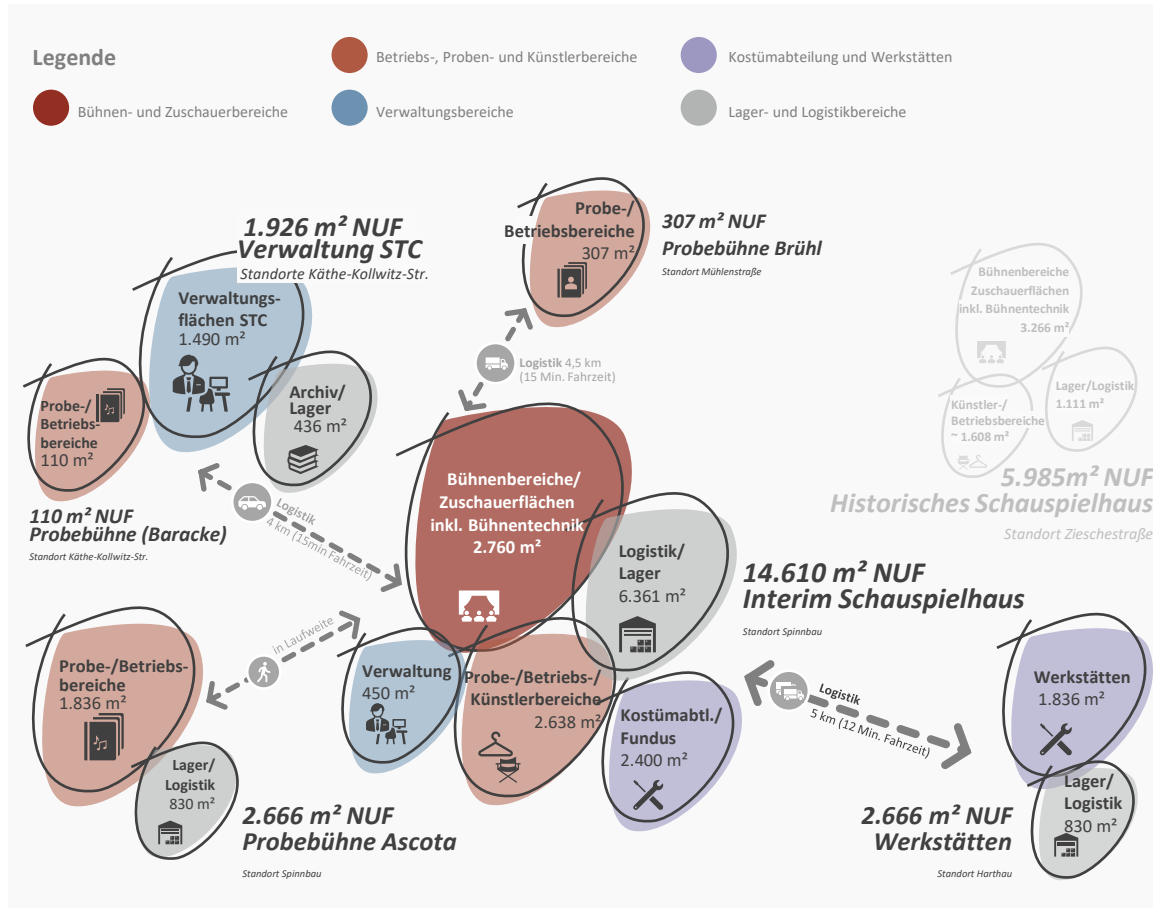
Historisches Schauspielhaus | Grundstücksfläche 6.097 m<sup>2</sup>



„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Flächenpotenzial Grundstücke 23.210 m<sup>2</sup>

# 02\_STANDORTQUALITÄTEN

## Ausgangssituation der Logistikbeziehungen nach Standorten



Nutzungen und Logistikverbindungen je Standort



Standortverteilung der Städtischen Theater Chemnitz gGmbH (Streuliegenschaften)

## 02\_STANDORTQUALITÄTEN

### Flächenpotenziale – Zusammenfassung



#### Historisches Schauspielhaus

- Anzahl Spielbühnen: 3 Bühnen
- Kapazität der Spielbühnen 563 Sitzplätze
- Anzahl Standorte: 7 Liegenschaften
- Flächenbilanz (inkl. Streuliegenschaften) 17.456 m<sup>2</sup> NRF
- Erweiterungs-/Optionsflächen: keine  
Szenario mit Abbruch und Erweiterung (zzgl. Streuliegenschaften)

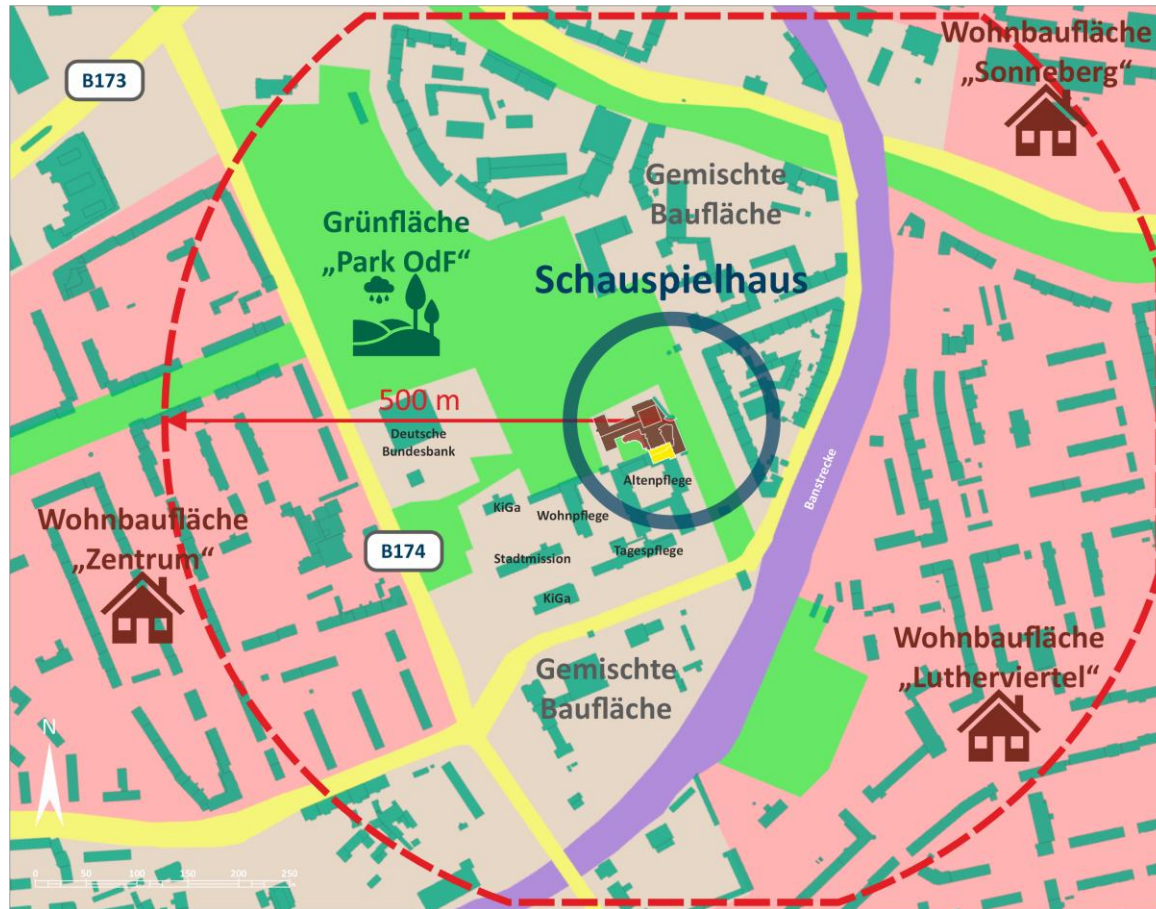


#### „Kultur-Quartier-Spinnbau“

- Anzahl Spielbühnen: 3 Bühnen
- Kapazität der Spielbühnen 590 Sitzplätze
- Anzahl Standorte: 1 Liegenschaft
- Flächenbilanz Standort: 17.908 m<sup>2</sup> NRF
- Erweiterungs-/Optionsflächen: + 5.682 m<sup>2</sup> NRF  
bspw. Interim Oper (370 Sitzplätze)

## 02\_STANDORTQUALITÄTEN

Nachbarschaften und Umgebung | Flächennutzungsplan | Quelle: Themenstadtplan Chemnitz



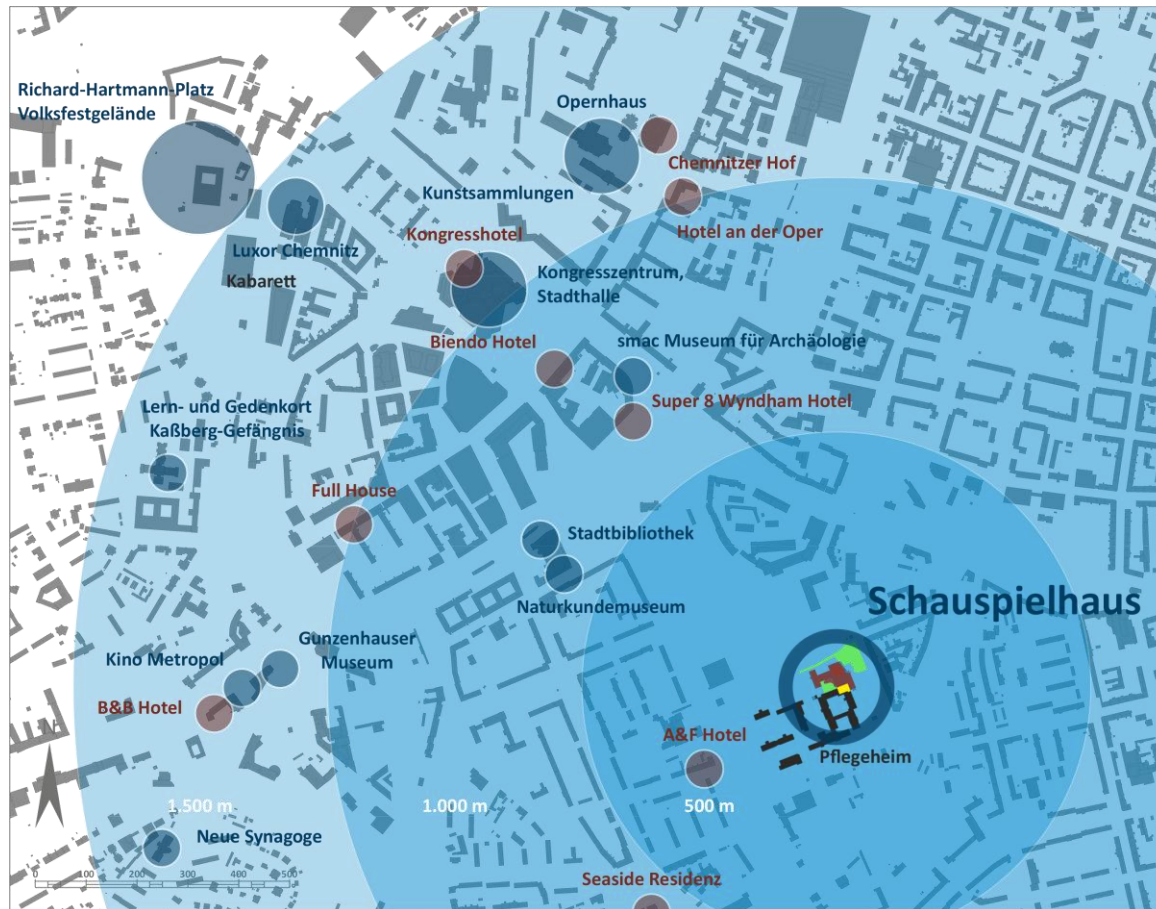
Historisches Schauspielhaus | Nachbarschaften und Umgebung bis 500 m



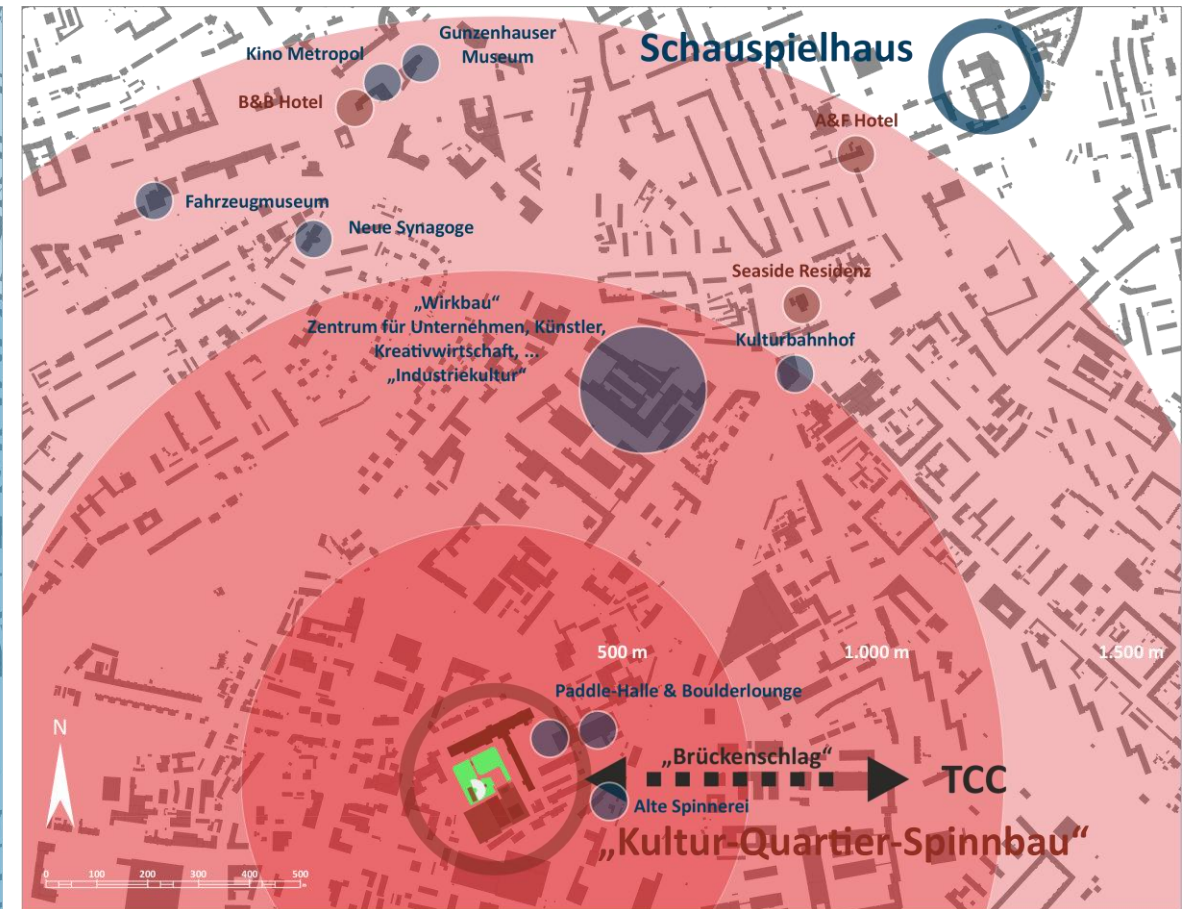
Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Nachbarschaften und Umgebung bis 500 m

## 02\_STANDORTQUALITÄTEN

Kultureinrichtungen und Hotels im Umfeld bis 1,5 km | Quelle: Themenstadtplan Chemnitz



Historisches Schauspielhaus | Kultureinrichtungen Innenstadt ab 500 m Entfernung



Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Kultureinrichtungen Innenstadt ab 1 km Entfernung

## 02\_STANDORTQUALITÄTEN

### Nachbarschaften und Umfeld – Zusammenfassung



#### Historisches Schauspielhaus

- Funktionsbaustein zur Stärkung Innenstadt
- Wohnbauflächen „Zentrum“ und „Lutherviertel“, Altenpflegeheim mit Funktionsüberschneidung, Park der Opfer des Faschismus anliegend
- Stadtzentrum fußläufig in 15 Min. erreichbar, Kultur-einrichtungen, Gastronomie Innenstadt und Hotels in Nachbarschaft ab 1 km Entfernung



#### „Kultur-Quartier-Spinnbau“

- Bedeutsamer Werkskomplex der Chemnitzer Industriegeschichte mit Potenzial für Kultur- und Freizeitnutzungen als Impuls urbaner Entwicklung
- Gewerbeflächen, Stadtpark, „Wirkbau“, Kulturbahnhof und Seaside Residenz fußläufig in 15 Min. erreichbar, „Brückenschlag“ mit Potenzialanschluss TCC, Innenstadt 1 km, Defizit bei Gastronomie

## 02\_STANDORTQUALITÄTEN

Schrägluftaufnahmen mit anliegendem Stadtraum | Quelle: google earth pro



Historisches Schauspielhaus | Blick von Nordosten mit Anschluss Zieschestraße und Park Odf



Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Blick von Nordwesten mit Baumbestand Altchemnitzer Straße



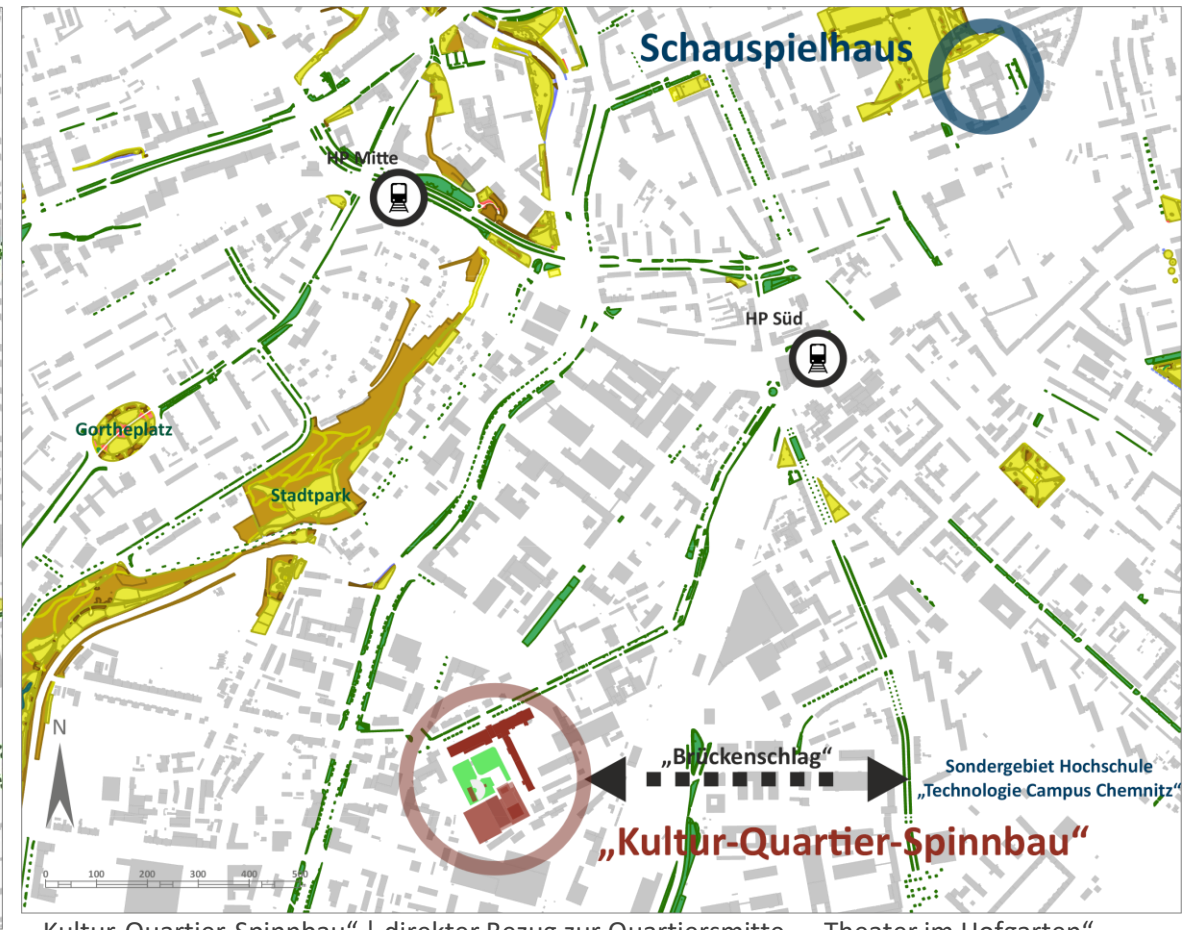
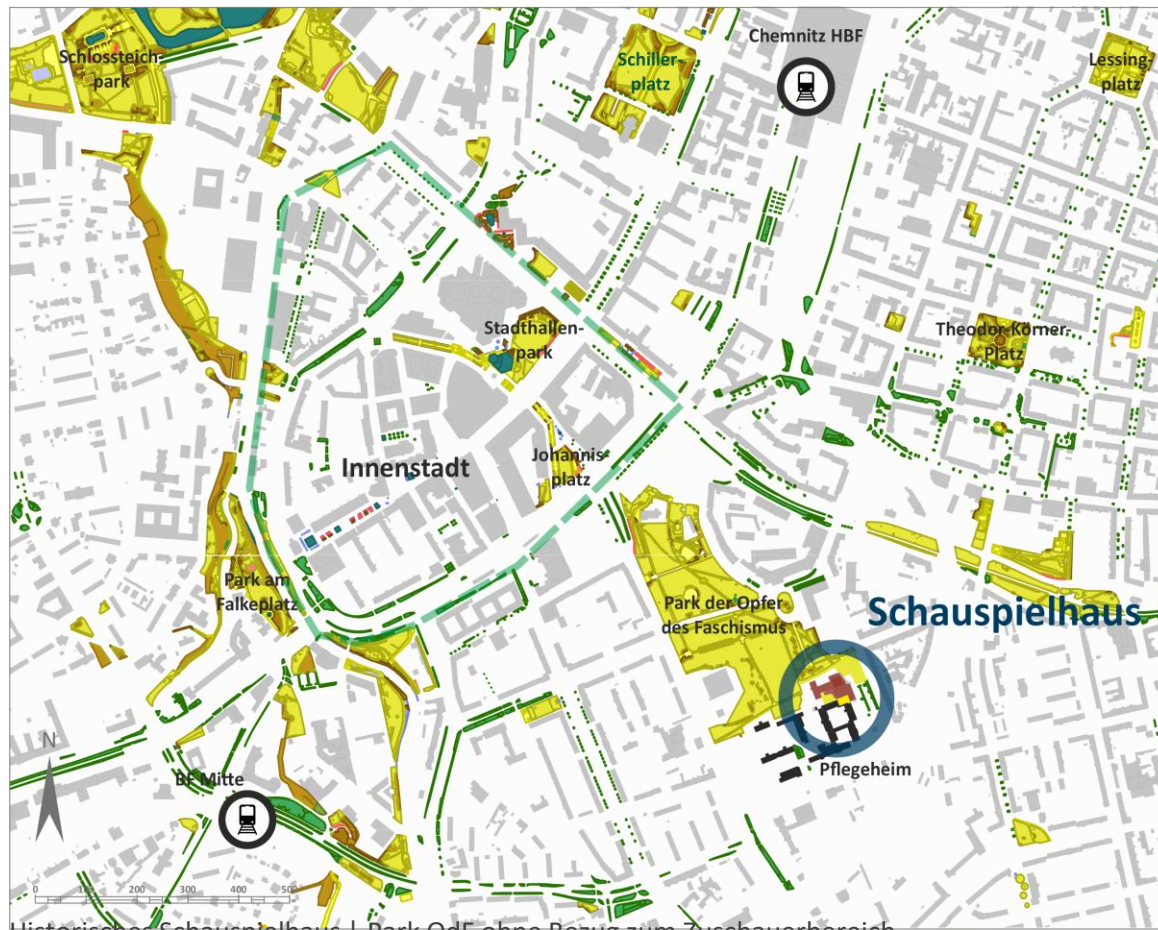
Historisches Schauspielhaus | Blick von Südwesten mit Anschluss Altenpflegeheim



Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Blick von Südwesten mit Baumbestand Innenbereich Quartier

## 02\_STANDORTQUALITÄTEN

Öffentlicher Raum und öffentliche Grünflächen | Quelle: Themenstadtplan Chemnitz



## 02\_STANDORTQUALITÄTEN

### Anbindung öffentlicher Raum – Zusammenfassung



#### Historisches Schauspielhaus

- Monument am Rande des Parks der O. d. F. strahlt mit Symbolkraft auf die Umgebung aus
- Zuschauerbereiche ohne Ein- und Ausblicke, Haupteingang für Ortsfremde schwer auffindbar, Funktionsüberschneidung mit Pflegeheim
- Gebäude funktional & visuell isoliert, keine Nutzung mit Außenbereich (Gastronomie bis 22:00 Uhr)



#### „Kultur-Quartier-Spinnbau“

- Zuschauerbereich mit direktem Bezug zum Öffentlichen Raum, visuelle und funktionale Interaktion und Verflechtung von Innen- und Außenraum
- „Auflösung der Raumgrenzen“, angestrebte Alltagsnutzung, Architektur – „performativer Hintergrund“
- Quartier mit Synergie für Kultur und Freizeit (Impulspotenzial für urbane Entwicklung)

01 Grundlagen

02 Standortqualität

**03 Gebäudequalität**

03.1 Bühneninfrastruktur

03.2 Zuschauerbereiche

03.3 Betriebsbereich

03.4 Identität und Image

04 Nutzwert

05 Indikative Investitionskosten

06 Nutzungs- und Lebenszykluskosten

07 Zusammenfassung

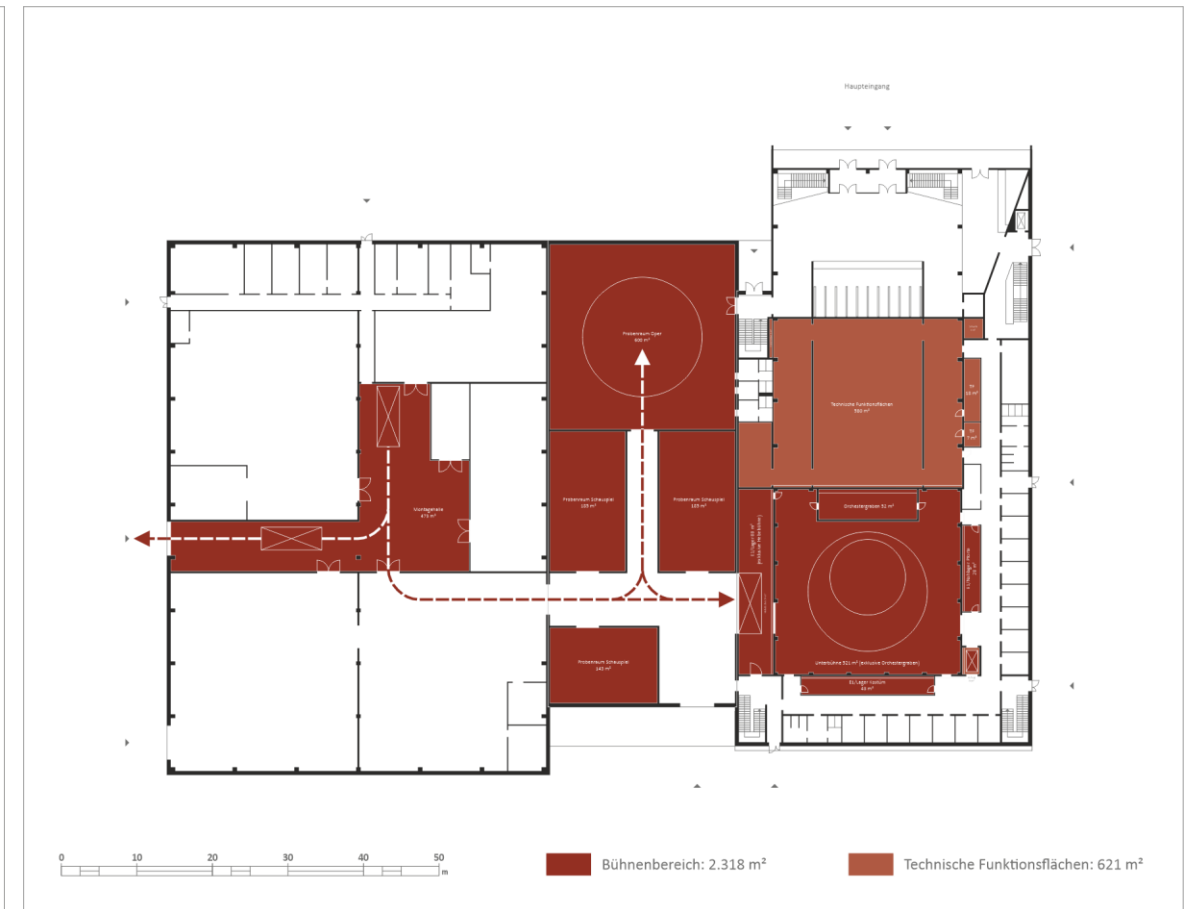
# AGENDA

# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

## Vergleich der Bühneninfrastruktur und Technikflächen | 1. Ebene



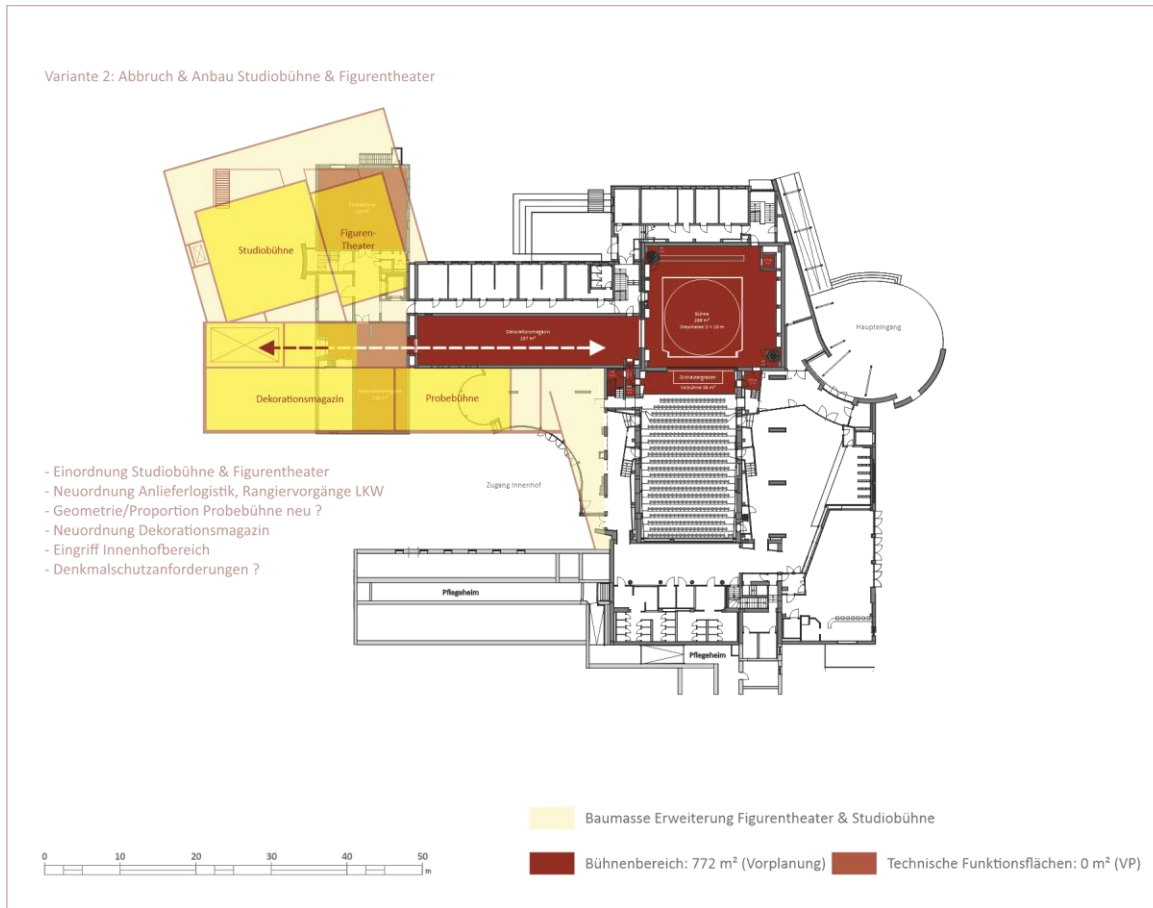
Historisches Schauspielhaus | Bühnenbereich SG | Quelle: Vorplanung fellendorf GmbH/2024



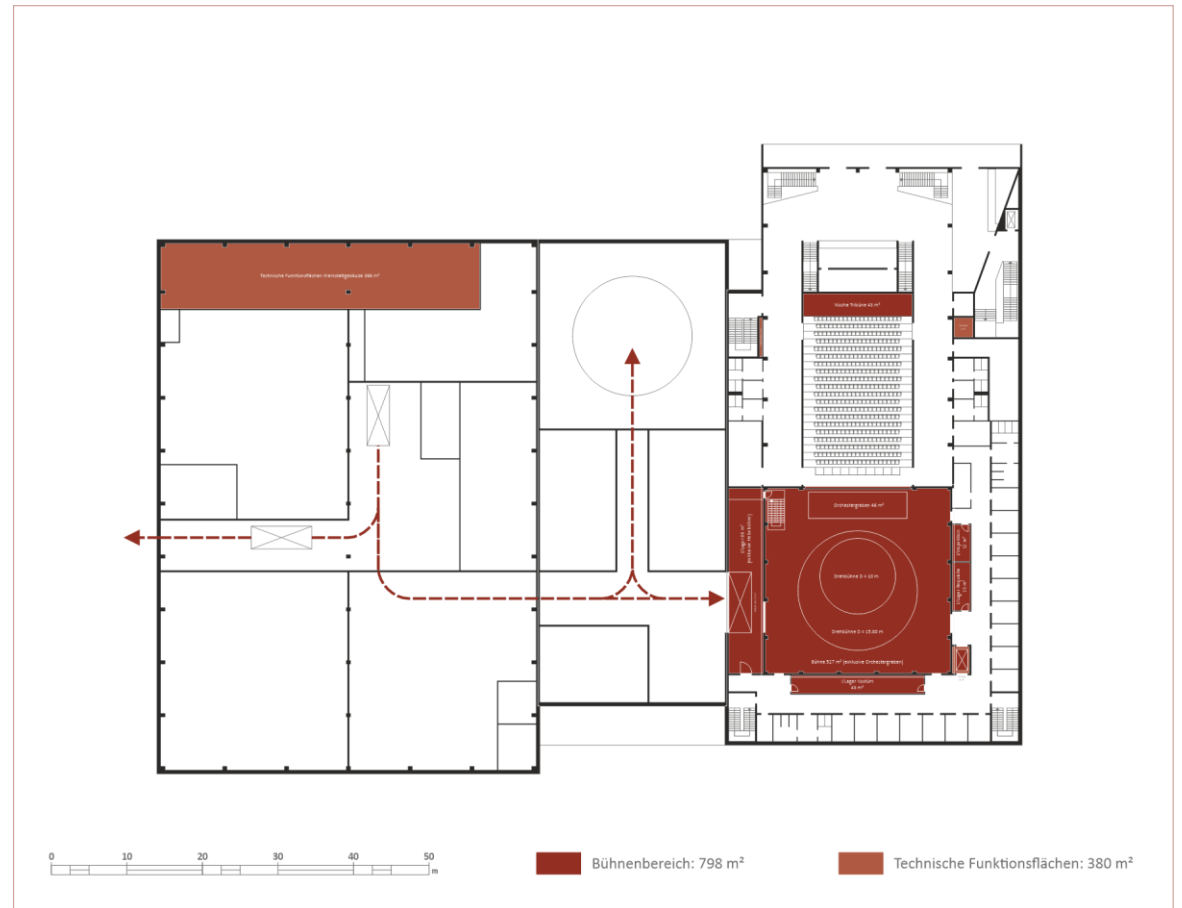
„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Bühnenbereich EG beispielhaft | Plangrundlage: IGBFB/2024

# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

## Vergleich der Bühneninfrastruktur | 2. Ebene (Zuschauersaal und Bühne)



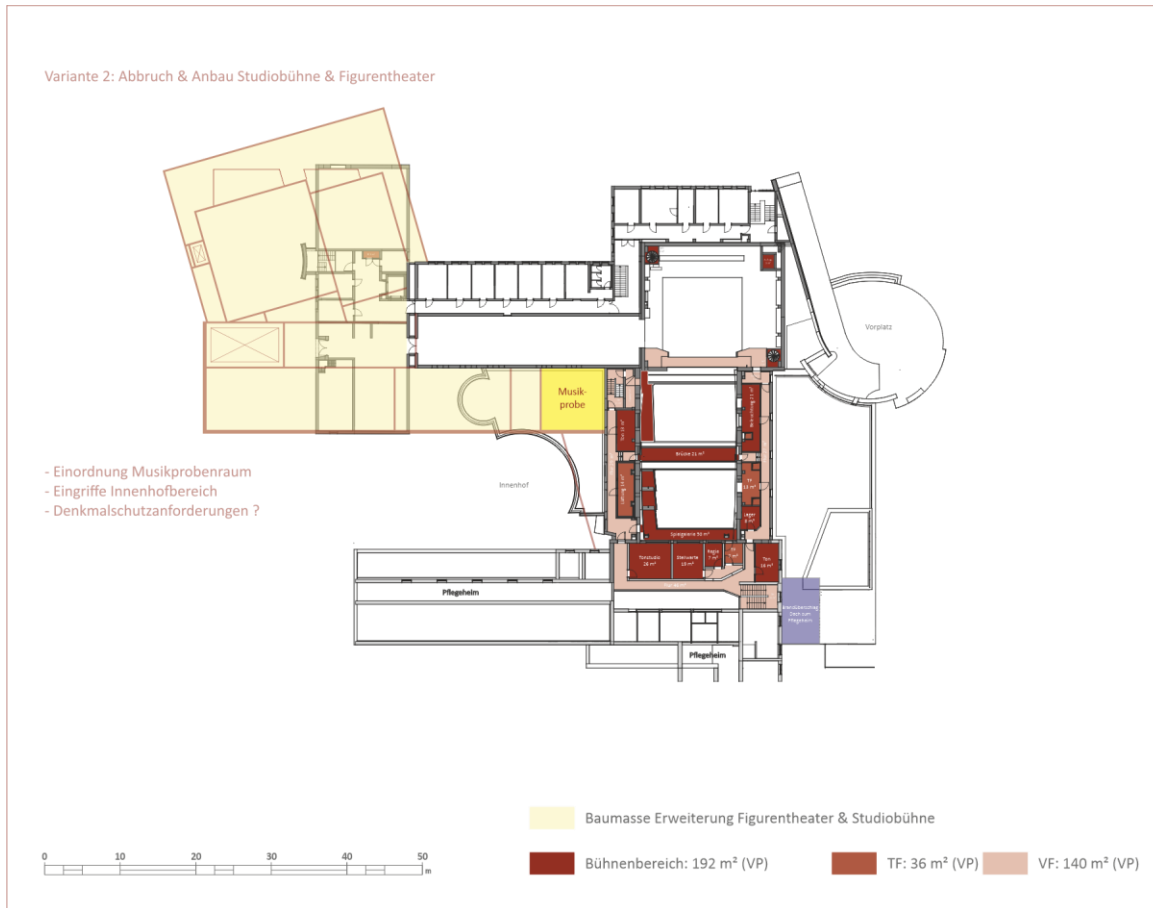
Historisches Schauspielhaus | Bühnenbereich EG | Quelle: Vorplanung fellendorf GmbH/2024



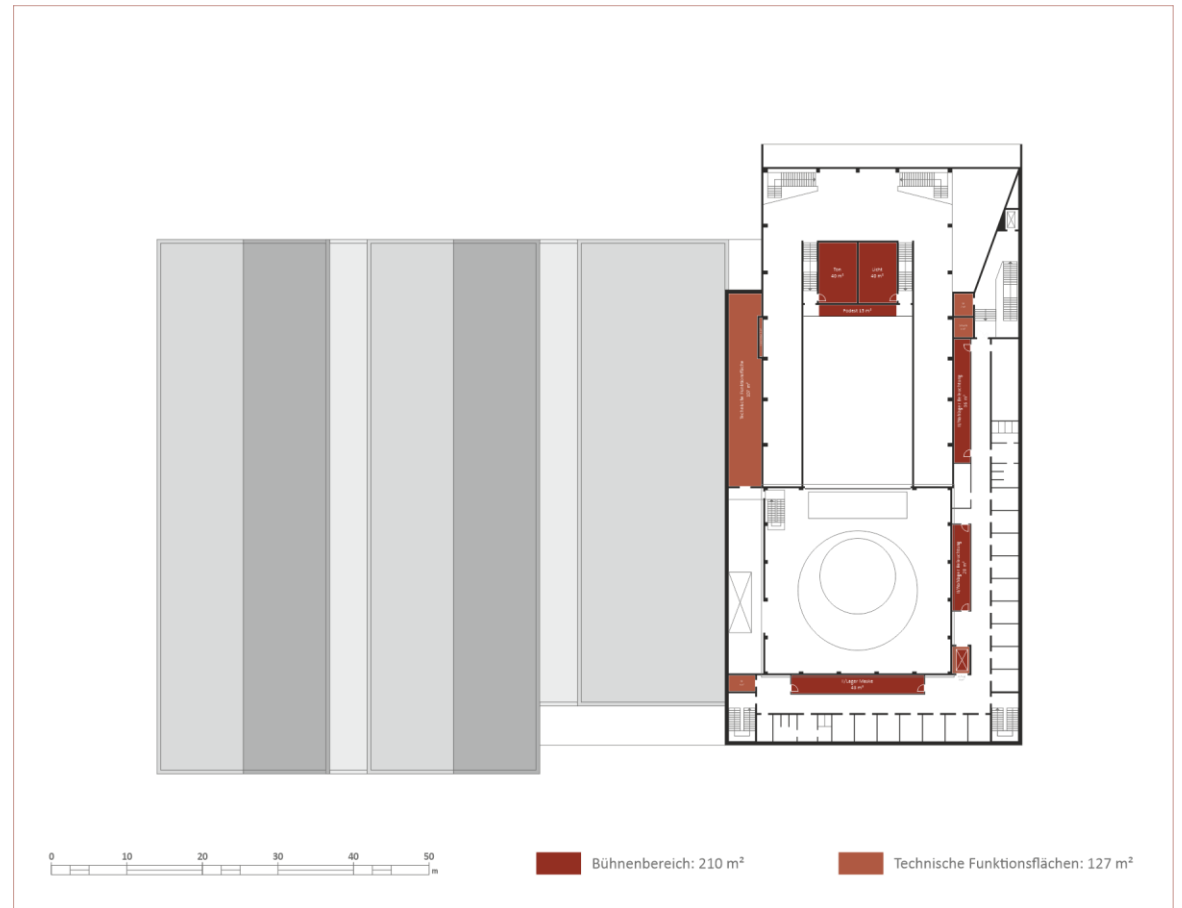
„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Bühnenbereich 1. OG beispielhaft | Plangrundlage: IGBFB/2024

# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

## Vergleich der Bühneninfrastruktur | 3. Ebene



Historisches Schauspielhaus | Bühnenbereich 1. OG | Quelle: Vorplanung fellendorf GmbH/2024



„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Bühnenbereich 2. OG beispielhaft | Plangrundlage: IGBFB/2024

# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

## Bühneninfrastruktur – Zusammenfassung



### Historisches Schauspielhaus

- Guckkastenbühne mit 269 m<sup>2</sup>, eine Drehscheibe (D = 10 m), Vorbühne mit Orchestergraben vor dem eisernen Vorhang im Zuschauersaal
- Probenraum (124 m<sup>2</sup>) im Bestand ohne Montageanbindung und ohne Drehscheibe
- Studiobühne und Figurentheater nur mit massiven Eingriffen in den Denkmalschutz realisierbar

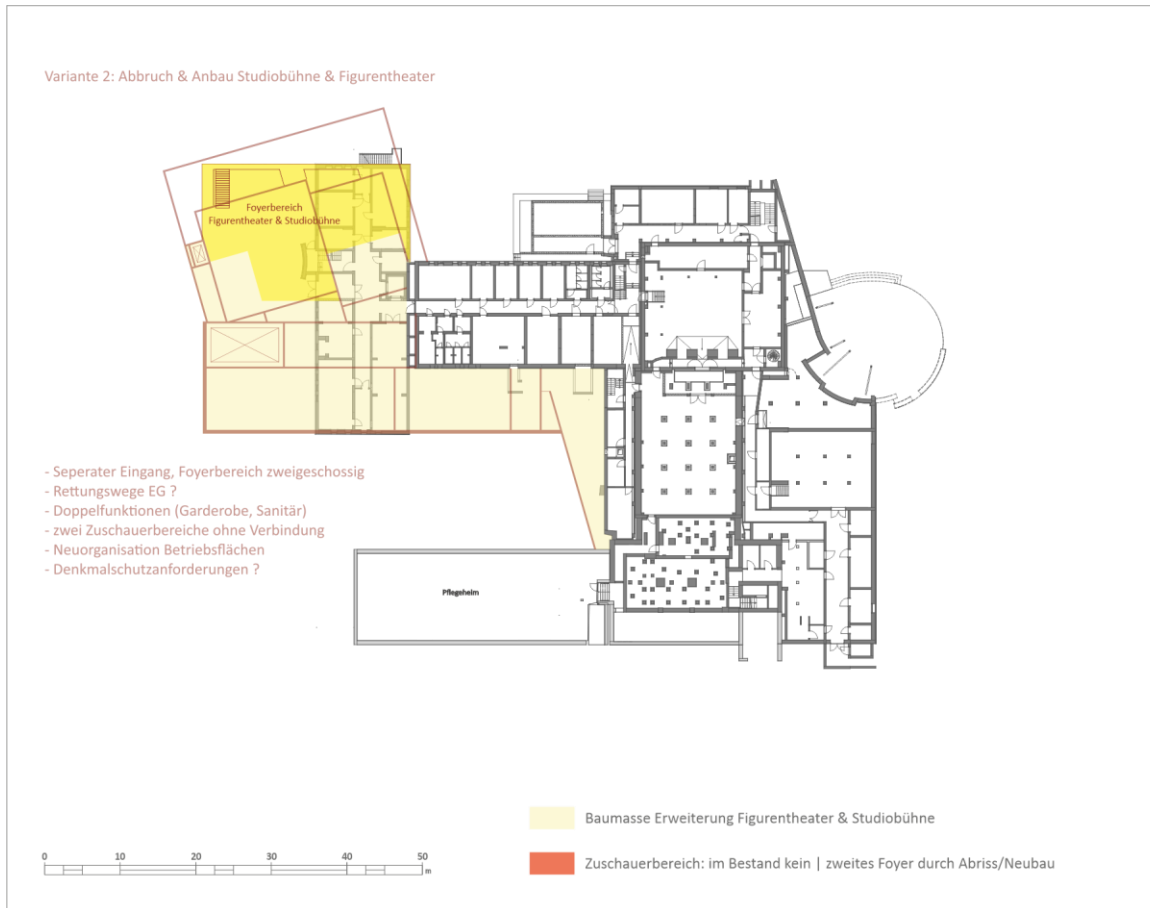


### „Kultur-Quartier-Spinnbau“

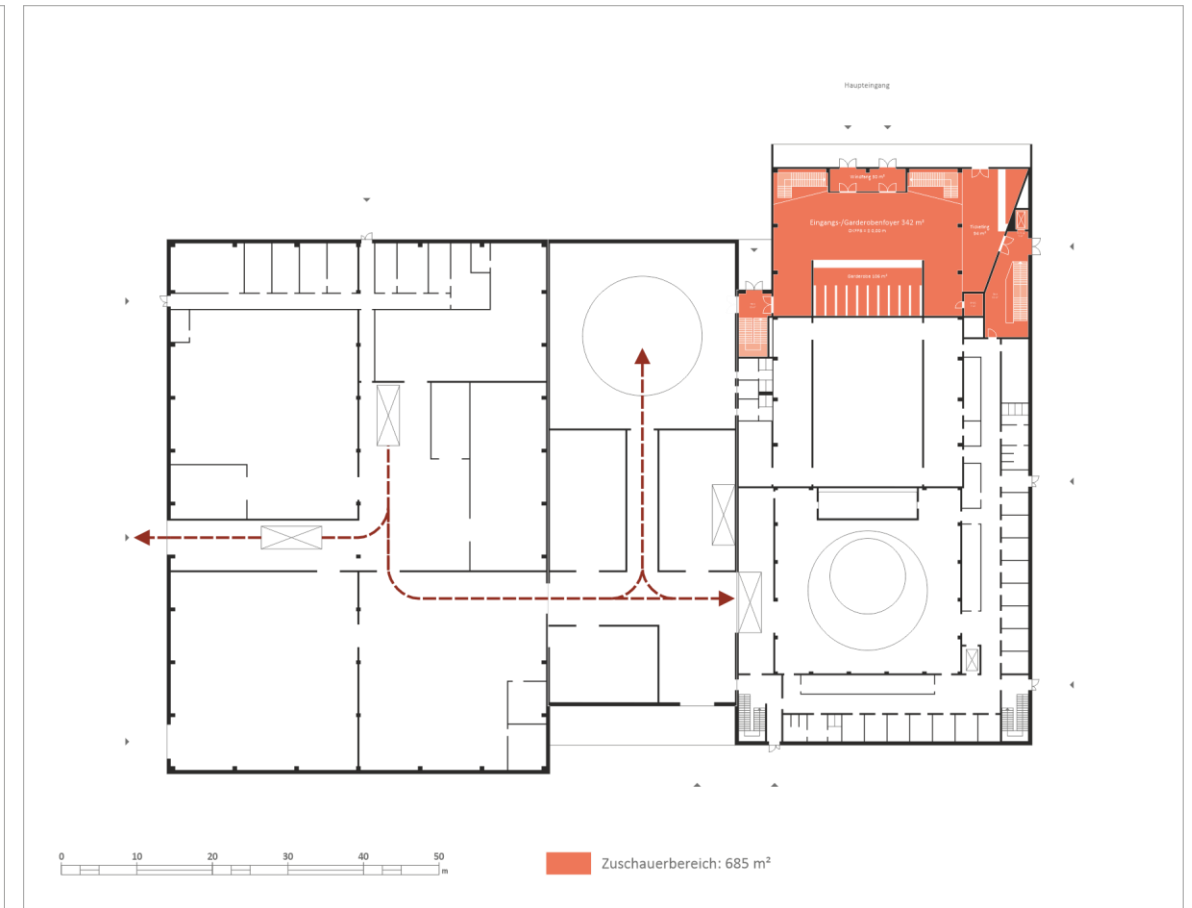
- Guckkastenbühne mit 573 m<sup>2</sup>, zwei Drehscheiben (D = 10 m und 15,80 m, keine Vorbühne, Orchestergraben im Bühnenbereich hinter eisernem Vorhang)
- Probenraum Oper (600 m<sup>2</sup>) mit Montageanbindung und optional mit Drehscheibe (D = 15,80 m)
- Studiobühne und Figurentheater (Haus 1) + 4 Probebühnen im anliegenden Proben- und Lagergebäude

# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

## Vergleich der Zuschauerbereiche | 1. Ebene



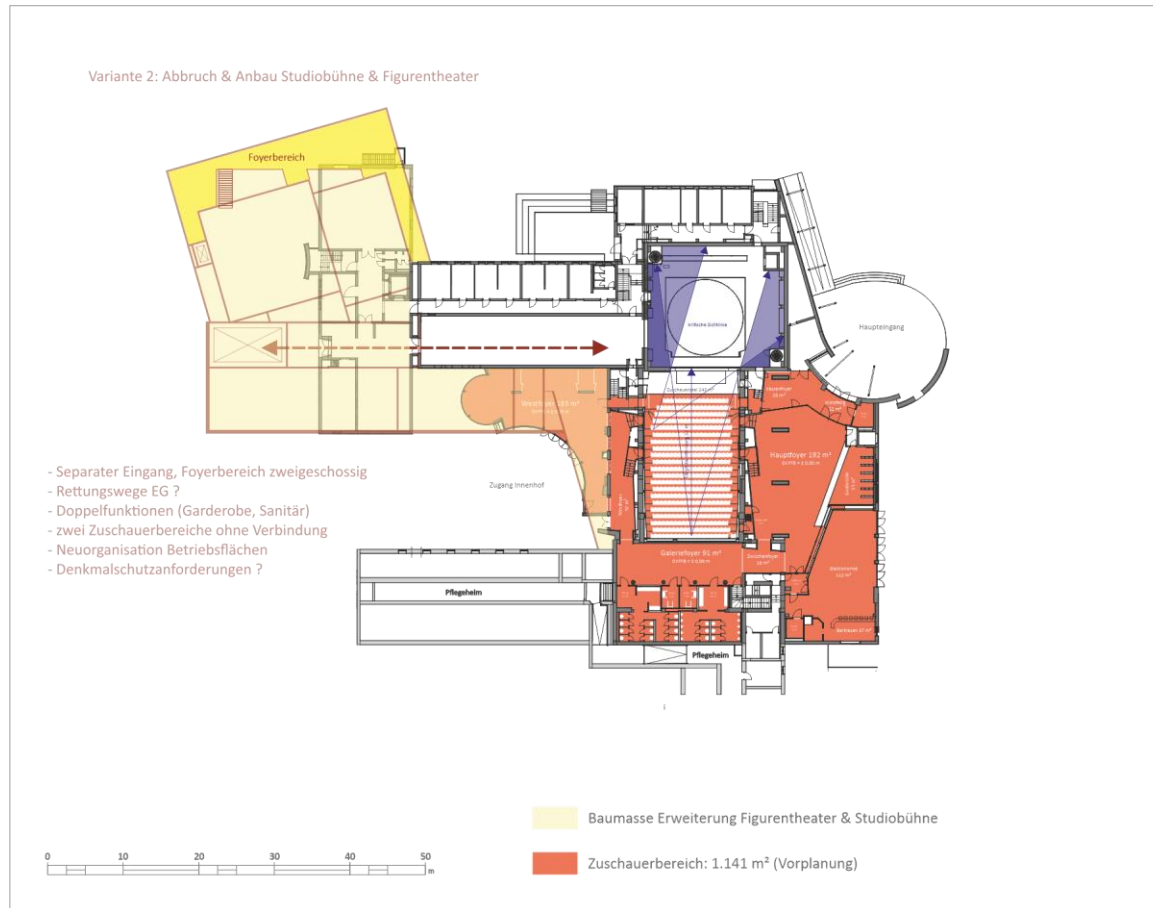
Historisches Schauspielhaus | SG | Quelle: Vorplanung fellendorf GmbH/2024



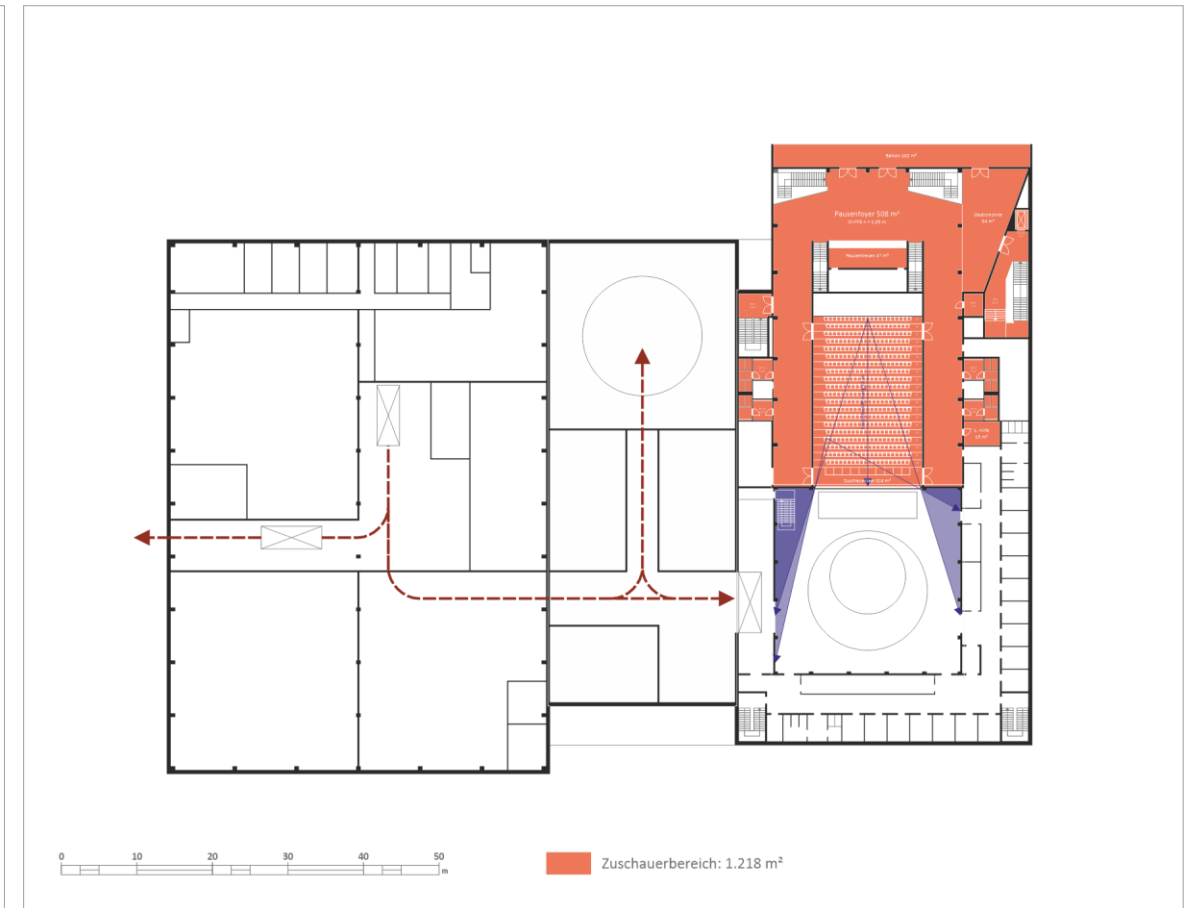
„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Zuschauerbereich EG beispielhaft | Plangrundlage: IGBFB/2024

# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

## Vergleich der Zuschauerbereiche | 2. Ebene (Zuschauersaal und Bühne)



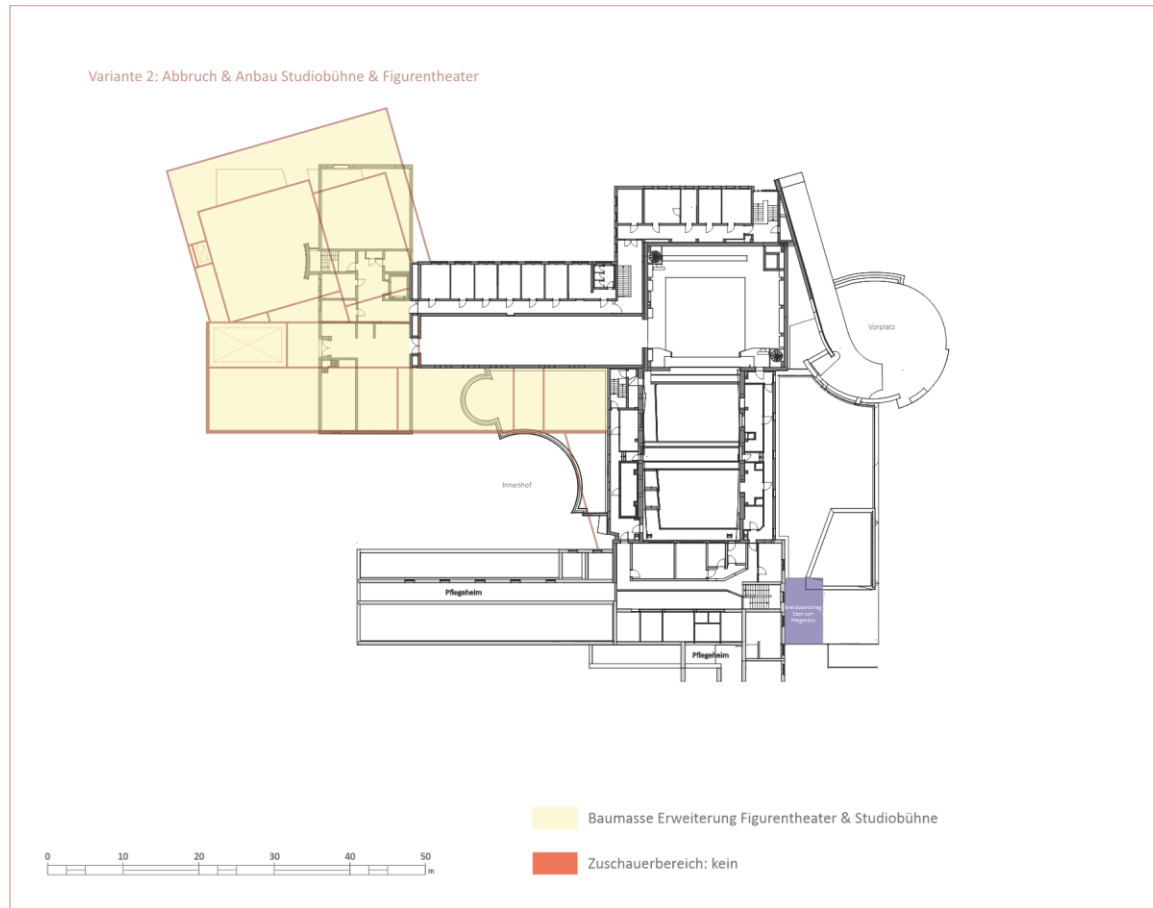
Historisches Schauspielhaus | Zuschauerbereich EG | Quelle: Vorplanung fellendorf GmbH/2024



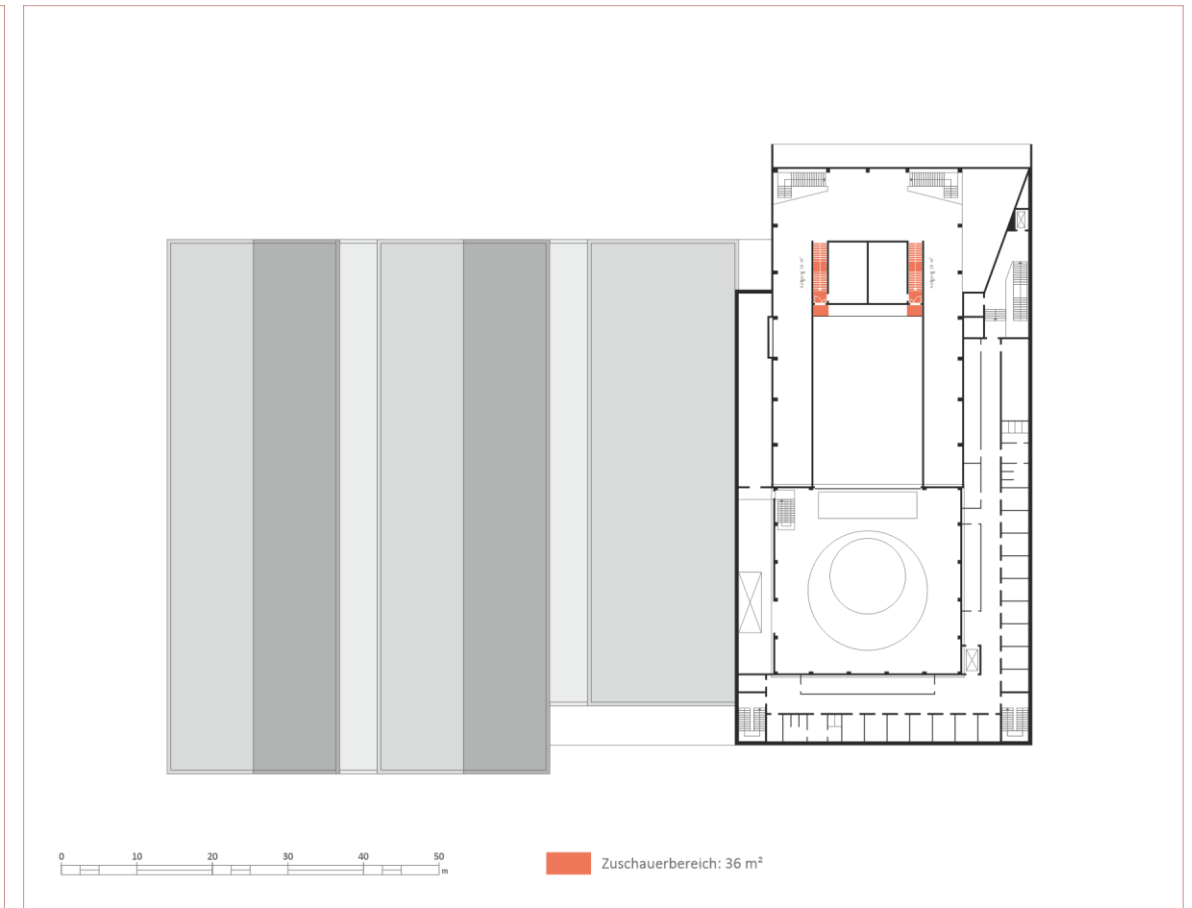
„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Zuschauerbereich 1. OG beispielhaft | Plangrundlage: IGBFB/2024

# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

## Vergleich der Zuschauerbereiche | 3. Ebene



Historisches Schauspielhaus | 1. OG | Quelle: Vorplanung fellendorf GmbH/2024



„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Zuschauerbereich 2. OG beispielhaft | Plangrundlage: IGBFB/2024

# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

## Zuschauerbereiche – Zusammenfassung



### Historisches Schauspielhaus

- Zuschauerbereiche kompakt auf Ebene Erdgeschoss
- Eingang und Garderobe kombiniert im Hauptfoyer, Foyer isoliert ohne Außenbezug, zweites Foyer für Erweiterung, keine Beziehung zum Hauptfoyer (Doppelnutzungen erforderlich)
- Zuschauersaal monofunktional (max. 402 Besucher) mit starken Defiziten bei den Sichtlinien zur Bühne

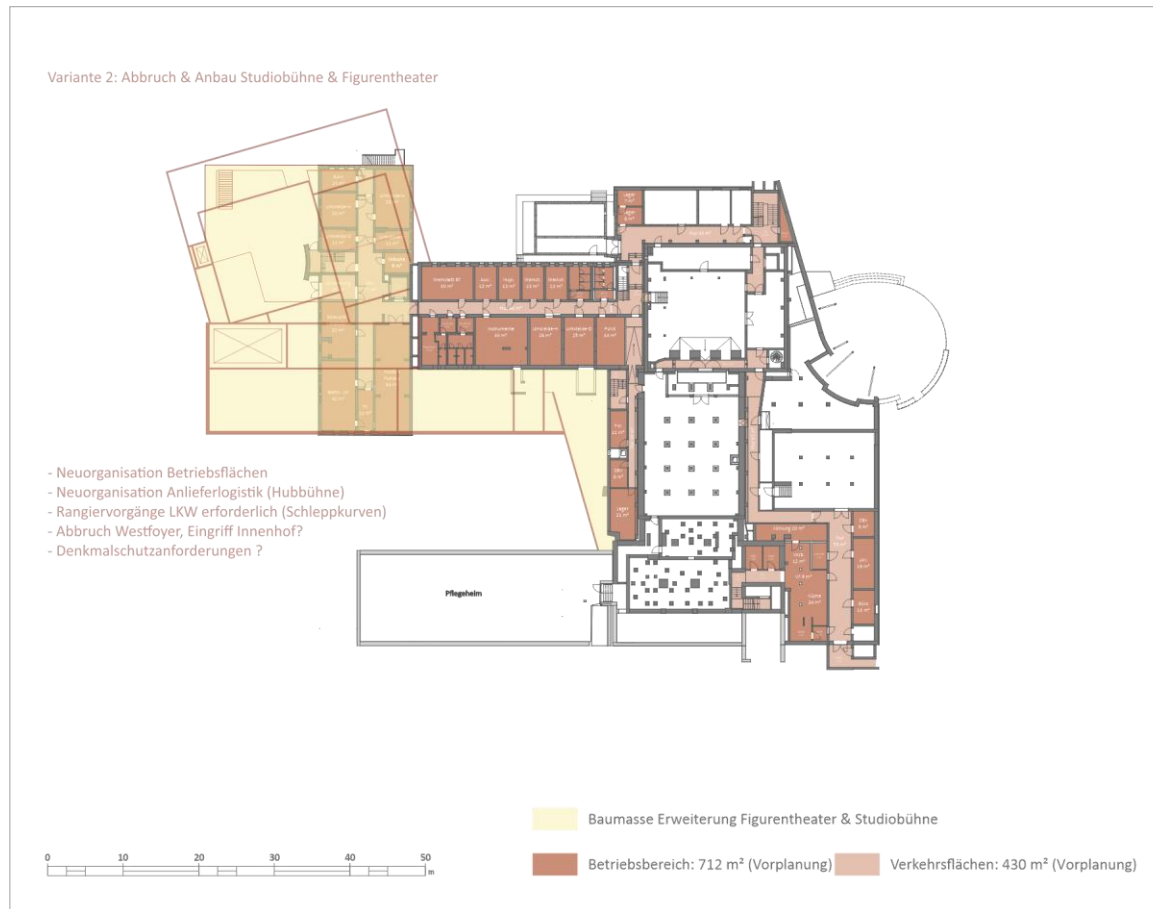


### „Kultur-Quartier-Spinnbau“

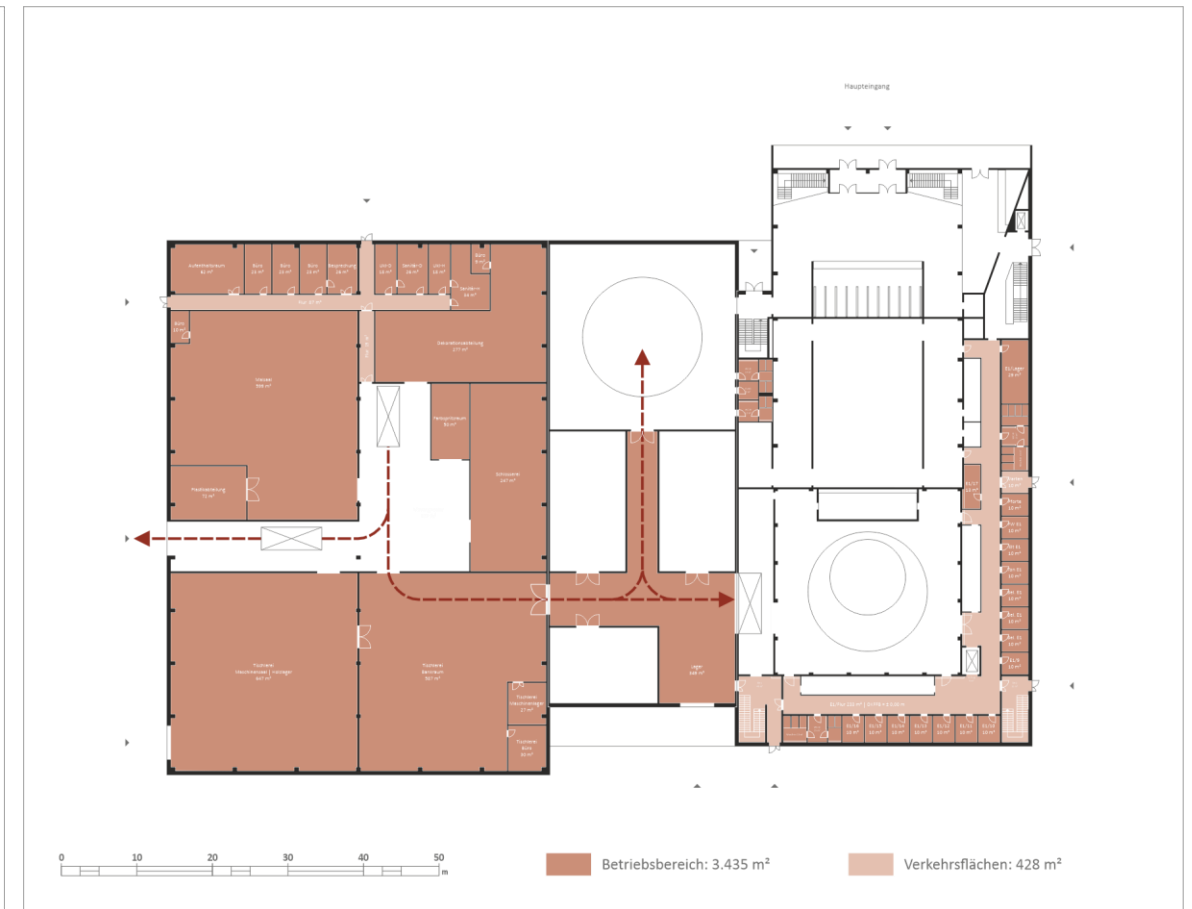
- Zuschauerbereiche differenziert auf zwei Ebenen, Eingang und Garderobe vom Hauptfoyer entflochten
- Foyer mit Ein-/Ausblicken/Balkon als „Offenes Haus“
- Zuschauer-Teleskopparkett mit mobiler Bestuhlung, Zuschauersaal multifunktional (Besucher 410 + 10)
- Saalmittellinie symmetrisch zur Bühne, optimale Sichtlinien zur Bühne

# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

## Vergleich der Betriebsbereiche | 1. Ebene



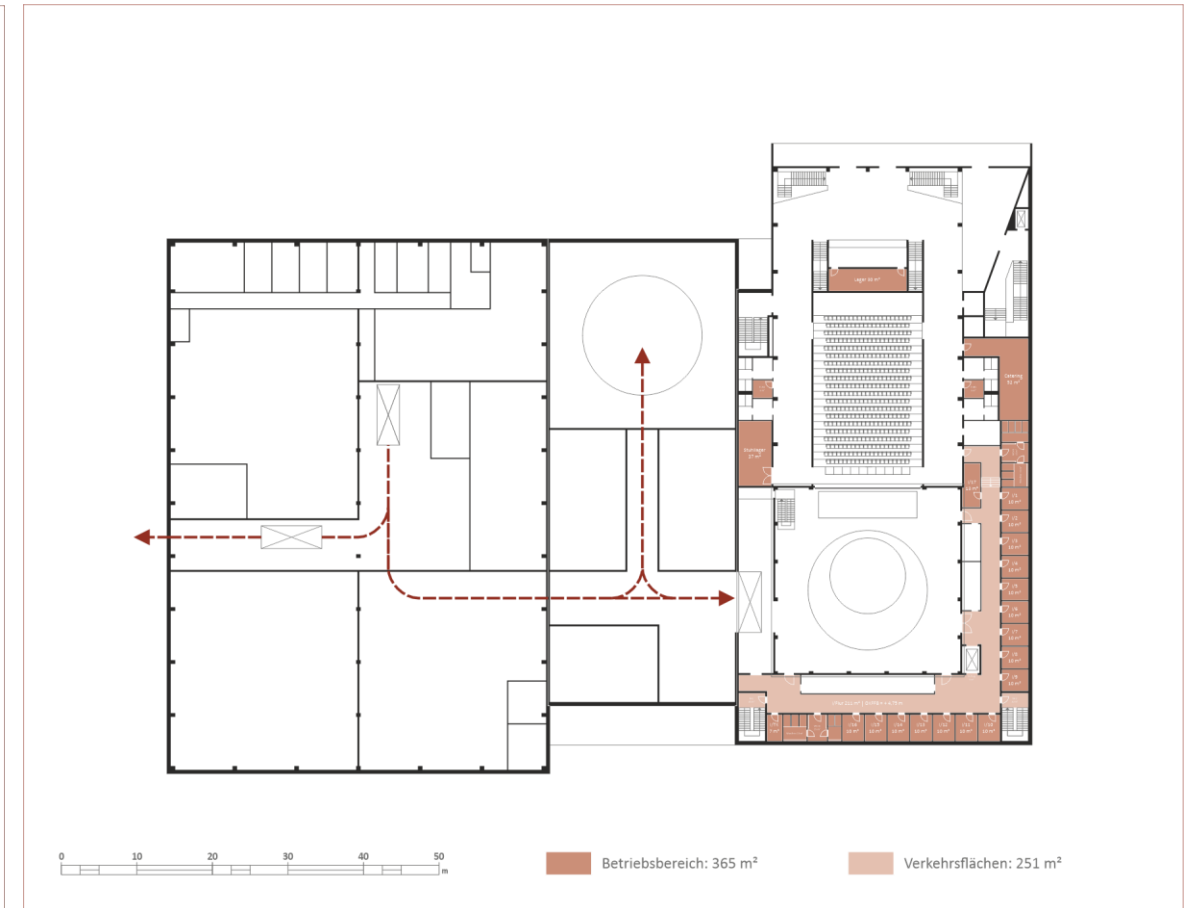
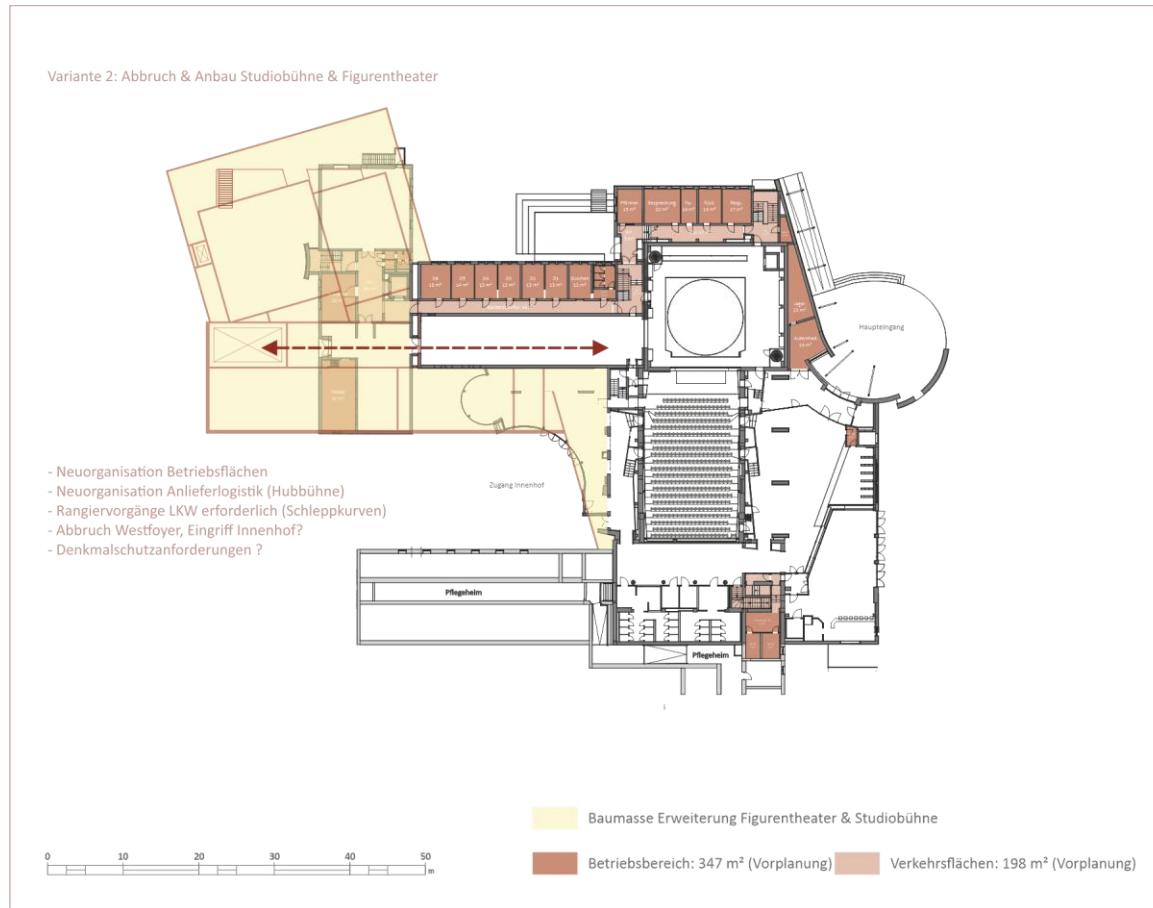
Historisches Schauspielhaus | Betriebsbereich SG | Quelle: Vorplanung fellendorf GmbH/2024



„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Betriebsbereich EG beispielhaft | Plangrundlage: IGBFB/2024

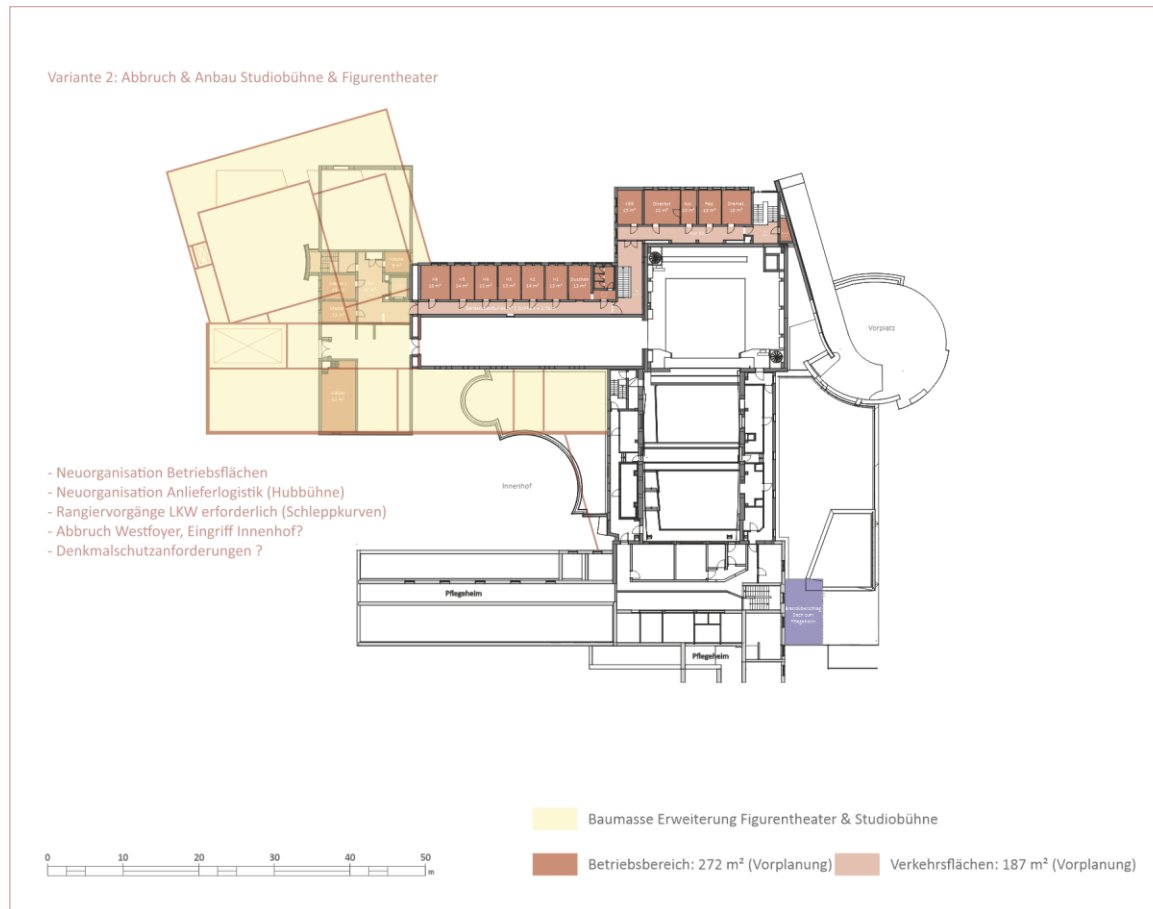
# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

## Vergleich der Betriebsbereiche | 2. Ebene (Zuschauersaal und Bühne)

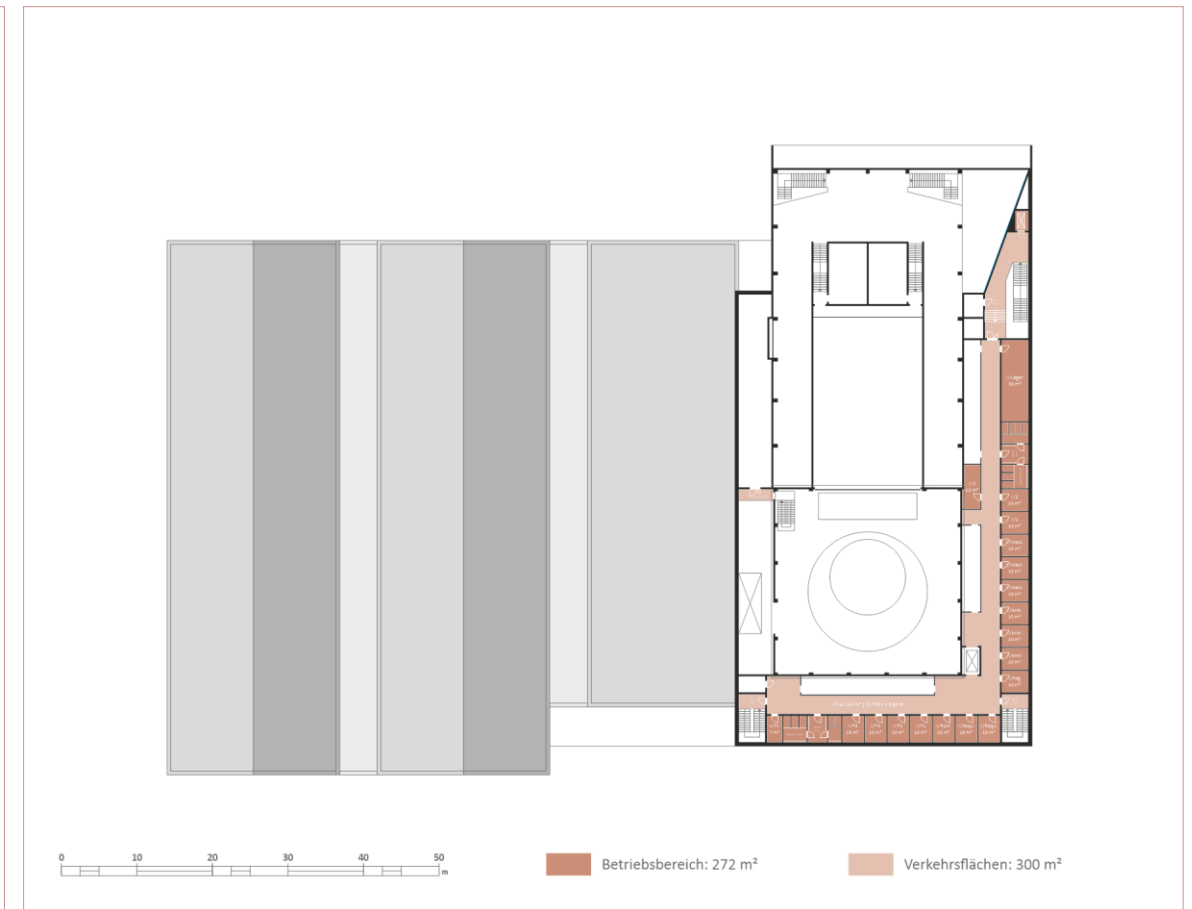


# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

## Vergleich der Betriebsbereiche | 3. Ebene



Historisches Schauspielhaus | Betriebsbereich 1. OG | Quelle: Vorplanung fellendorf GmbH/2024



„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Betriebsbereich 2. OG beispielhaft | Plangrundlage: IGBFB/2024

# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

## Betriebsbereiche – Zusammenfassung



### Historisches Schauspielhaus

- Betriebsbereiche Schauspielhaus vergleichbar mit einem Gastspieltheater, unzureichende Lager-, Werkstatt- und Probenkapazität vor Ort, Bauteil I/II kein bedarfsgerechter Ausbau (Sanierungsvariante)
- Hohe arbeitsprozessuale Logistikkosten für zwei Spielstätten zzgl. fünf Streuliegenschaften
- Teilsanierung | ArbStättV eingeschränkt realisiert



### „Kultur-Quartier-Spinnbau“

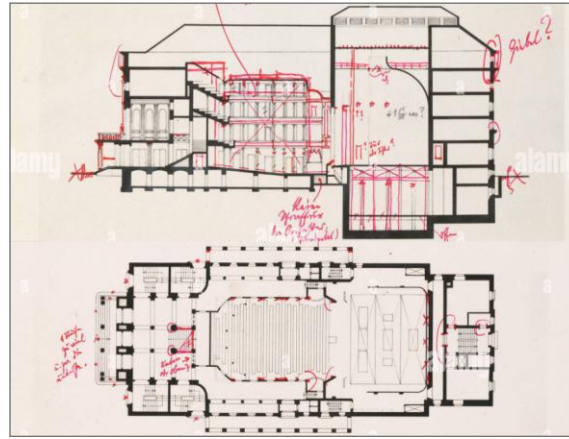
- Alle Betriebsbereiche (Werkstätten, Proben, Lager, künstlerisches und nicht-künstlerisches Personal am Standort vorhanden, mit direkter Funktionsbeziehung zum Schauspiel)
- Reduzierung arbeitsprozessualer Logistikaufwendungen auf zwei Spielstätten: Oper und „Spinnbau“
- Keine Unterkellerung – alle Räume nach ArbStättV

# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

Geschichte – Identität – Image | Eigenständiges Theaterhaus und expandierende Textilindustrie



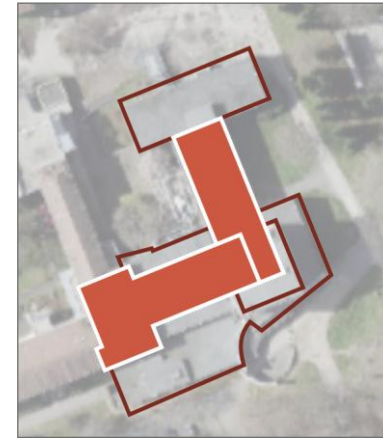
Stadttheater 1838 – 1945 | J.-T. Heinig



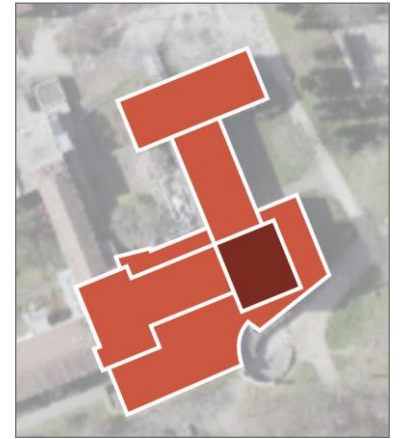
Privates Aktien-Theater für ca. 900 Zuschauer



Festsaal Altersheim | 1929



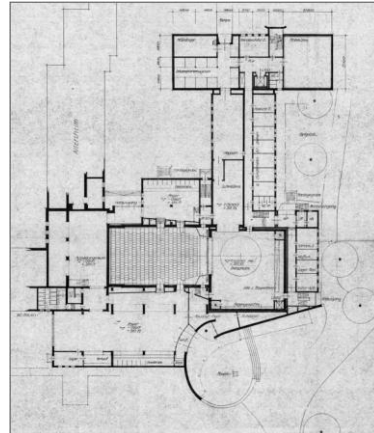
Erweiterung als Theater | 1949



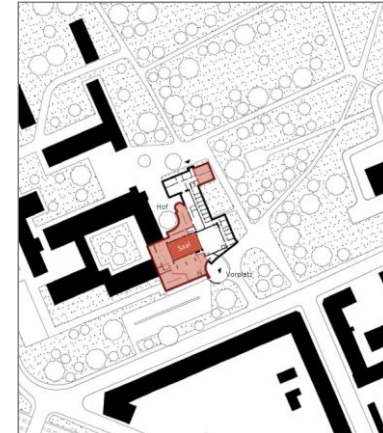
Schauspielhaus | 1980



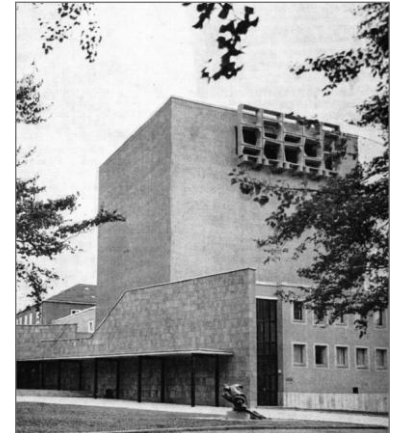
Stadtplan Chemnitz von 1891 | Stadttheater am ehemaligen Klostertor | Theaterstraße



Entwurf Rudolf Weißer | 1976



Lageplan (Tdz | A. Menting)



Haupteingang | 1980

# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

Geschichte – Identität – Image | Eigenständiges Theaterhaus und expandierende Textilindustrie



Spinnmaschinenbau Chemnitz – ehemals Sächsische Maschinenfabrik von Richard Hartmann



Textima | 1962 (Bundesarchiv)



Weberin im VEB Webstuhlbau | 1986 (Bundesarchiv)



Stadtplan Altchemnitz von 1930 | Zweigwerk der Sächsischen Maschinenfabrik



Ehem. VEB Spinnmaschinenbau | 2021 | © Uwe Meinhold



Denkmalliste | 09202226

# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

„Typologie-Entwicklung“ Theaterbau im 20. Jahrhundert | Bühnenform – Flexibilität – Zuschauerbeziehung



Stadttheater Aachen 1825 | Umbau 1900/1901



Metropol Berlin 1906 | © LDA Berlin



WERK7 theater München 2018 | © Ivana Bilz



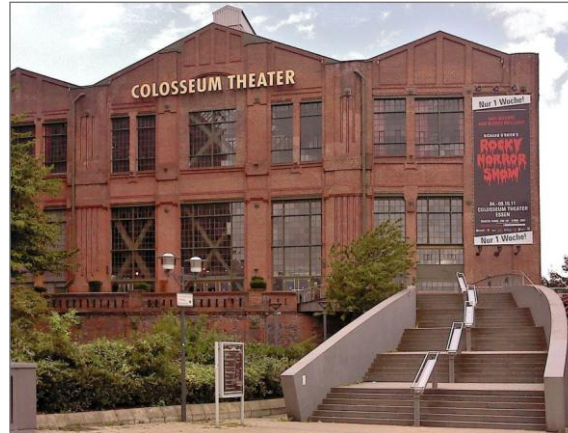
LOFFT Theater Leipzig 2019 | © Tom Dachs



Schauspielhaus Bochum 1953 | © Bochum



MIR Gelsenkirchen 1959 | © MIR



Colosseum Theater Essen 1996 - 2020 | Wiki05



Kraftwerk Mitte Dresden 2016 | © Studio PFP

# 03\_GEBÄUDEQUALITÄTEN

## Identität und Image – Zusammenfassung



### Historisches Schauspielhaus

- „Solitär“ der Baukultur (1980) mit fensterlosem Bühnenhaus als monumentales Bauelement im Vordergrund, architektonisch hervorgehobener Eingangsbereich mit Bildkunst
- Keine funktionale Interaktion Außen - Innen
- Mehrspielstättenkomplex mit Erweiterung möglich (Figurentheater und Studiobühne)



### „Kultur-Quartier-Spinnbau“

- Industriekomplex (ca. 1900 - 1956) von über-regionaler bauhistorischer Bedeutung und herausragender, architektonischer Qualität, „Quartier der Industriekultur“
- Starke funktionale Verzahnung („Offenes Haus“)
- Mehrspielstättenkomplex als „Kulturzentrum“ mit angestrebter Ganztagsnutzung

01 Grundlagen

02 Standortqualität

03 Gebäudequalität

**04 Nutzwert**

04.1 Nicht-monetärer Vergleich

04.2 SWOT

05 Indikative Investitionskosten

06 Nutzungs- und Lebenszykluskosten

07 Zusammenfassung



# AGENDA

# 04\_NUTZWERT

## Kriterien für den nicht-monetären Standortvergleich (Nutzwert) mit Definition der Punktwertmaßstäbe

Kriterien	1 Punkt	1 Punkt	1 Punkt
-----------	---------	---------	---------

### Standortqualitäten

Erreichbarkeit	ÖPNV (Bus, Tram, City- & Regionalbahn)	ca. 1,9 Mio. Einwohner (Auto 60 Min., Parken)	ca. 30.000 Einwohner (fußläufig 15 Min.)
Flächenpotenzial	für Mehrspielstättennutzung	für Integration der Betriebsbereiche	für Freiflächennutzung (Außenbezug)
Nachbarschaften	Nähe zur Innenstadt mit Kultureinrichtungen	Nähe zu Hotels/Gastronomie	Stärkungs-Impuls bzw. Entwicklungs-Impuls
öffentlicher Raum	Nukleus* mit Symbolkraft für Umgebung	visuelle Durchdringung von Innen & Außen	funktionale Interaktion Innen & Außen

### Gebäudequalitäten

Bühnenbereich	Guckkastenbühne mit Drehscheiben	Flexibilität Bühne (2. Drehscheibe & Fläche)	Anbindung Probebühne (Fläche & zur Bühne)
Zuschauerbereich	Ein- & Ausblicke Foyer (Sichtbeziehungen)	Sichtlinien Zuschauersaal - Bühne	Multifunktionalität Zuschauersaal
Betriebsbereich	bedarfsgerechter Ausbaustandard	optimale arbeitsprozessuale Betriebsabläufe	ermöglicht Nachnutzungen & Verwertungen
Identität & Image	Geschichtsbezug & Sichtbarkeit	Offenheit ("Offenes Gebäude")	Mehrspielstättenkomplex als Nukleus*

\* Nukleus: funktionaler Nutzungskern (Ankernutzung) zur Stärkung der Innenstadt oder als Impuls für eine urbane Stadtentwicklung

# 04\_NUTZWERT

## Paarweiser Vergleich der Standort- und Gebäudekriterien (Wichtung) und Nutzwertanalyse (Bewertung)

wichtiger	als								Summe	%
	Erreichbarkeit	Flächenpotenzial	Nachbarschaften	Öffentlicher Raum	Bühnenbereich	Zuschauerbereich	Betriebsbereich	Identität & Image		
Erreichbarkeit		0	1	1	0	0	0	0,5	2,5	8,9%
Flächenpotenzial	1		1	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	4,5	16,1%
Nachbarschaften	0	0		0,5	0	0	0	0,5	1	3,6%
Öffentlicher Raum	0	0,5	0,5		0	0	0	0,5	1,5	5,4%
Bühnenbereich	1	0,5	1	1		0,5	0,5	0	4,5	16,1%
Zuschauerbereich	1	0,5	1	1	0,5		1	0,5	5,5	19,6%
Betriebsbereich	1	0,5	1	1	0,5	0		0	4	14,3%
Identität & Image	0,5	0,5	0,5	0,5	1	0,5	1		4,5	16,1%
Summe:									28	100,0%

Paarweiser Vergleich der Standort- und Gebäudekriterien („wichtiger als“: 1 – 0,5 – 0)

	Gewichtung	Punktwert	Bewertung	Punktwert	Bewertung
	V1: SH Zieschestraße		V2: SH im Spinnbau		
Erreichbarkeit	8,9%	3	0,27	2	0,18
Flächenpotenzial	16,1%	1	0,16	3	0,48
Nachbarschaften	3,6%	3	0,11	1	0,04
Öffentlicher Raum	5,4%	2	0,11	3	0,16
Bühnenbereich	16,1%	1	0,16	3	0,48
Zuschauerbereich	19,6%	0	-	3	0,59
Betriebsbereich	14,3%	0	-	3	0,43
Identität & Image	16,1%	3	0,48	3	0,48
Summe:		13	1,29	21	2,84

Nutzwertanalyse: Bewertung der Standortvarianten mit Punktwerten x Wichtung (vgl. Folie 39)



## 04\_NUTZWERT

SWOT-Analyse: Chancen – Risiken (externe Faktoren) | Schauspielhaus Zieschestraße



### SO-Strategie

**Stärken einsetzen, um Chancen zu nutzen.**

**Erreichbarkeit, Lage und Nachbarschaften sowie Sichtbarkeit im Stadtbild und gewachsene Identität ermöglichen ein Mehrspielstättenkonzept mit hohem Frequenzpotenzial.**

### WO-Strategie



**Schwächen minimieren, um Chancen zu nutzen.**

**Zentralörtlicher Funktionsträger (Mehrspielstättenkonzept) mit hoher Strahlkraft trägt zur Stärkung des Stadtzentrums bei, jedoch ohne Entwicklungsimpuls auf das direkte städtebauliche Umfeld.**

### Strategien ableiten

Handlungsempfehlungen



### ST-Strategie

**Stärken einsetzen, um Risiken zu vermindern.**

**Fehlende Flexibilität und Multifunktionalität sowie Defizite bei Sichtlinien und Logistik schränken die Möglichkeiten der Veranstaltungsformate und der Zielgruppenakquisition ein.**



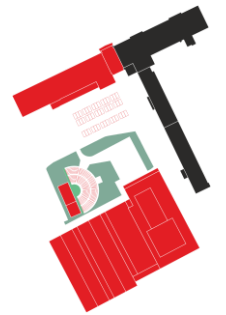
### WT-Strategie

**Schwächen minimieren, um Risiken abzuwenden.**

**Beibehaltung fragmentierter Betriebsbereiche (Streuliegenschaften) führt langfristig zu ineffizienten Betriebsabläufen und damit zu kostenintensiven, arbeitsprozessualen Aufwendungen.**

# 04\_NUTZWERT

SWOT-Analyse: Chancen – Risiken (externe Faktoren) | „Kultur-Quartier-Spinnbau“



## SO-Strategie

**Stärken einsetzen, um Chancen zu nutzen.**

**Offenheit, Multifunktionalität und Flexibilität** ermöglichen neue Veranstaltungsformate, die Erschließung neuer/zusätzlicher Zielgruppenpotenziale, Gastspielformate und Kooperationen.

## WO-Strategie



**Schwächen minimieren, um Chancen zu nutzen.**

**Zentralörtlicher Funktionsträger (Kulturzentrum)** mit Strahlkraft auf sich neu konstituierende Nachbarschaften, „Brückenschlag“ TCC, Anpassung Taktzeiten ÖPNV und Angebot ruhender Verkehr.

### Strategien ableiten

Handlungsempfehlungen



## ST-Strategie

**Stärken einsetzen, um Risiken zu vermindern.**

**Mehrsportstättenkomplex mit hohem Frequenzpotenzial** als Nukleus urbaner Stadtentwicklung (Revitalisierung Industriebrache) mit hoher Identität und unverwechselbarem Charakter.

## WT-Strategie



**Schwächen minimieren, um Risiken abzuwenden.**

**Bündelung der Betriebsbereiche, Nachnutzungen und Verwertungen** ermöglichen langfristig einen effizienten Betriebsablauf und damit eine wirtschaftliche Stabilisierung.

# 04\_NUTZWERT

## Lageplanübersichten Standorte



Schauspielhaus Zieschestraße | Lageplanübersicht | Quelle: Vorplanung fellendorf GmbH, 2024



„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Lageplanübersicht | eigene Darstellung

## 04\_NUTZWERT

Schrägluftaufnahme der Baumassen | Vergleichskriterien: Offenheit – visuelle & funktionale Verzahnung



Schauspielhaus Zieschestraße | Schrägluftaufnahme | Quelle: fellendorf GmbH, 2022



„Kultur-Quartier-Spinnbau“ | Schrägluftaufnahme | Drees & Sommer, 2026

## 04\_NUTZWERT

### Nutzwert und SWOT-Strategie – Zusammenfassung



#### Historisches Schauspielhaus

- Identifizierte Stärken liegen in Erreichbarkeit und Nachbarschaft (Innenstadt)
- Identifizierte Schwächen liegen im fehlenden, funktionalen Außenbezug, mangelnden Sichtlinien (Saal), fehlender Flexibilität (Bühne), Monofunktionalität (Saal) sowie fehlenden Flächenpotenzialen
- Keine Möglichkeit zur Minimierung der Schwächen!



#### „Kultur-Quartier-Spinnbau“

- Identifizierte Schwächen liegen in Erreichbarkeit und Nachbarschaft (Altchemnitz)
- Identifizierte Stärken liegen im vorhandenen Flächenpotenzial und allen Gebäudequalitäten (Außenbezug, Flexibilität, Multifunktionalität, Betrieb)
- Stärken werden strategisch eingesetzt, um Chancen zu nutzen und Schwächen zu minimieren!

01 Grundlagen

02 Standortqualität

03 Gebäudequalität

04 Nutzwert

**05 Indikative Investitionskosten**

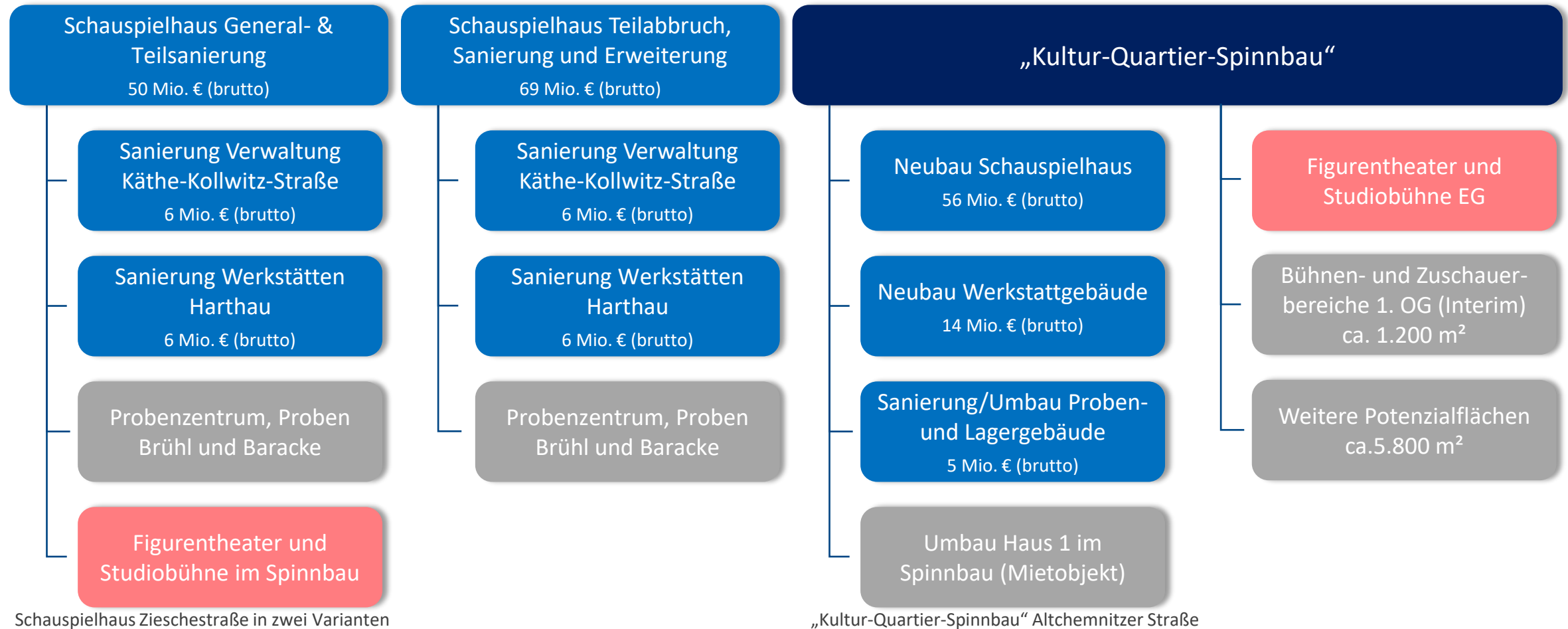
06 Nutzungs- und Lebenszykluskosten

07 Zusammenfassung

# AGENDA

# 05\_INDIKATIVE INVESTITIONSKOSTEN

## Übersicht der indikativen Investitionserfordernisse

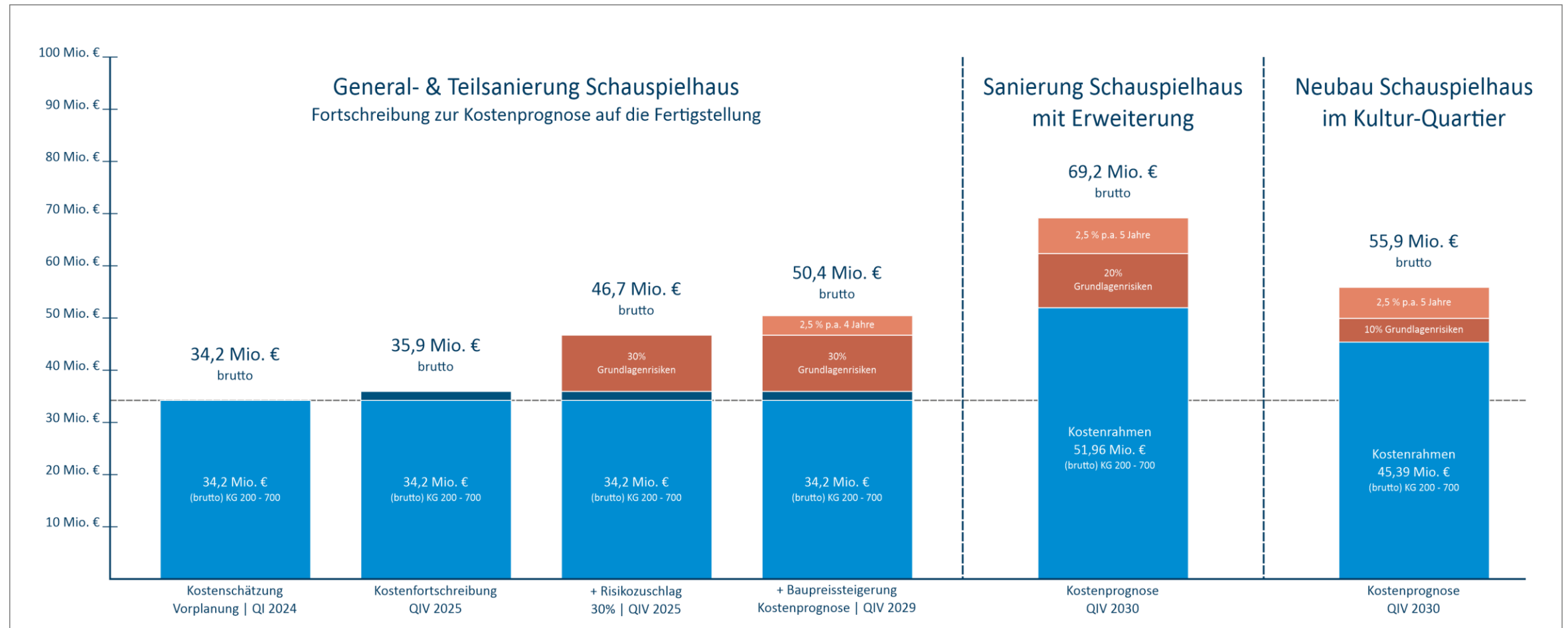


Schauspielhaus Zieschestraße in zwei Varianten

„Kultur-Quartier-Spinnbau“ Altkemnitzer Straße

# 05\_INDIKATIVE INVESTITIONSKOSTEN

## Methodische Herleitung der Investitionskosten für das Gebäude Schauspielhaus an beiden Standorten



# 05\_INDIKATIVE INVESTITIONSKOSTEN

## Indikative Investitionskosten als Prognosen auf die Fertigstellung – Zusammenfassung



### Historisches Schauspielhaus

- Sanierung/Umbau (Bestand) ca. 50 Mio. €
- Abbruch/Umbau/Erweiterung ca. 69 Mio. €
- Sanierung Käthe-Kollwitz-Straße ca. 6 Mio. €
- Sanierung Werkstätten Harthau ca. 6 Mio. €
- Probenzentrum (Mietobjekt), Proben Brühl und Baracke, Studiobühne und Figurentheater in V1 nicht investiv (bereits im „Spinnbau“ vorhanden)



### „Kultur-Quartier-Spinnbau“

- Neubau Schauspielhaus ca. 56 Mio. €
- Neubau Werkstattgebäude ca. 14 Mio. €
- Sanierung und Umbau Probe/Lager ca. 5 Mio. €
- Umbau Haus 1 nicht investiv (Mietobjekt)
- Studiobühne und Figurentheater nicht investiv (bereits im „Spinnbau“ vorhanden)

Hinweis: Alle Kostenangaben (gerundet) sind Bruttowerte (Kostenbasis QIV/2025) bezogen auf die Fertigstellung in fünf Jahren (inklusive Annahmen zu Risiken und Baupreissteigerungen)

01 Grundlagen

02 Standortqualität

03 Gebäudequalität

04 Nutzwert

05 Indikative Investitionskosten

**06 Nutzungs- und Lebenszykluskosten**

07 Zusammenfassung

# AGENDA

## 06\_MONETÄRE BETRIEBSAUFWENDUNGEN

Nutzungskosten pro Jahr nach DIN 18960 — Kostengruppe 300 Betriebskosten

Betriebskosten	Zieschestraße (Sanierung ohne Anbau)	Zieschestraße (Sanierung mit Anbau)	Neubau im Quartier Spinnbau
KG 311: Wasser	16.000 €	17.000 €	16.000 €
KG 313: Gas	51.000 €	51.000 €	-
KG 315: Fernwärme	169.000 €	164.000 €	213.000 €
KG 316: Strom	157.000 €	156.000 €	183.000 €
KG 321: Abwasser	24.000 €	24.000 €	24.000 €
KG 322: Abfall	20.000 €	21.000 €	22.000 €
KG 330: Reinigung und Pflege	293.000 €	293.000 €	329.000 €
KG 340: Reinigung von Außenanlagen	38.000 €	38.000 €	41.000 €
KG 350: Bedienung/Wartung/Inspektion	255.000 €	252.000 €	285.000 €
<b>Summe</b>	<b>1.023.000 €</b>	<b>1.016.000 €</b>	<b>1.113.000 €</b>

Hinweis: Es handelt sich um gerundete Werte

## 06\_MONETÄRE BETRIEBSAUFWENDUNGEN

Nutzungskosten p. a. nach DIN 18960 + sonstige Kosten (Logistik & Mieten)

	Zieschestraße (Sanierung ohne Anbau)	Zieschestraße (Sanierung mit Anbau)	Neubau im Quartier Spinnbau
KG 300: Betriebskosten	1.023.000 €	1.016.000 €	1.113.000 €
KG 400: Instandsetzungskosten	190.000 €	190.000 €	220.000 €
Logistikkosten	555.000 €	555.000 €	139.000 €
Mietkosten	500.000 €	330.000 €	520.000 €
<b>Summe jährliche Kosten (Jahr 1)</b>	<b>2.268.000 €</b>	<b>2.091.000 €</b>	<b>1.992.000 €</b>

Hinweis: Es handelt sich um gerundete Werte

# 06\_WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG

## Erläuterung **Kosten**-Kapital- bzw. Barwertrechnung

### BASIS



**Systematik** in Anlehnung an „Leitfaden Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen (WU) bei der Vorbereitung von Hochbaumaßnahmen des Bundes“, (BMUB)



**Berechnung** über Tool „Rechenmodell 3.0 für Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen“, (PD - Berater der öffentlichen Hand GmbH)

### HINTERGRUND & ZIEL

Die meisten Kosten entstehen während der Nutzung durch Energie, Reinigung und Instandhaltung über Jahrzehnte. → **Fokus auf Gesamt- bzw. Lebenszykluskosten**

Alle zukünftigen Kosten werden auf den heutigen Wert umgerechnet (abgezinst), um eine **einheitliche Bewertungsgrundlage** zu schaffen.

**Ziel** ist die Ermittlung der Variante mit den geringsten abgezinsten Gesamtkosten bzw. **dem geringsten Kapitalwert** über den Betrachtungszeitraum als Entscheidungsgrundlage.

### VORGEHEN

**Anschaffungs-/Errichtungskosten**  
Einmalige Auszahlungen zu Beginn  
(z.B. Bau- und Planungskosten)

**Laufende Kosten**  
Regelmäßig wiederkehrende Auszahlungen (z.B. Betriebs-, Miet-, Instandhaltungs-, Logistikkosten, etc.)

**Abzinsung**  
Umrechnung zukünftiger Kosten auf den heutigen Wert

**Kapitalwert**  
Summe der abgezinsten Kosten als Basis für den Vergleich

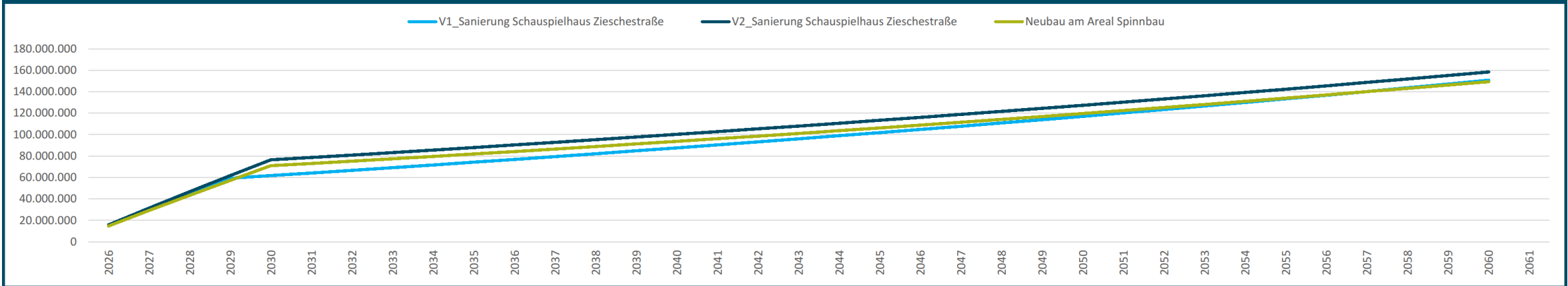
# 06\_WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG

## Vergleich der Lebenszykluskosten (Nutzungszeit 30 Jahre) der Standorte mit Barwert

Annahmen und Ergebnisse (Barwert)

Beschaffungsvariante	Projekt Start	Projekt Ende	Projekt Dauer [Jahre]	Barwert gesamt [€]	Vergleich zur besten Variante		Her- oder Bereitstellung [€]	Betriebs- und Instandsetzungskosten [€]	Sonstige und Transaktionskosten [€]	Erlöse und Zuschüsse [€]	Restwert für Verwertung [€]	Barwert nach NKF-Methode [€]	Check
					absolut [€]	relativ [%]							
V1_Sanierung Zieschestraße	01.01.2026	31.12.2060	35,00	150.692.022	1.331.783	0,89%	59.295.855	51.004.040	40.392.127	-	-	-	i.O.
V2_Sanierung Zieschestraße		31.12.2060	35,00	158.403.092	9.042.853	6,05%	76.376.898	49.259.593	32.766.601	-	-	-	i.O.
Neubau am Areal Spinnbau		31.12.2060	35,00	149.360.239	-	0,00%	70.899.858	54.067.940	24.392.440	-	-	-	i.O.

Vergleich der Zahlungsflüsse aller ausgewählten BV inkl. Risiken (Barwert kumulativ)



# 06\_WIRTSCHAFTLICHKEITSUNTERSUCHUNG

Zusammenfassung (Planungs- und Bauzeit 4-5 Jahre, Nutzungszeit 30 Jahre)



## Historisches Schauspielhaus\*

▪ Herstellungskosten	81.020.000 €
▪ Betriebs- u. Instandhaltungskosten	76.745.000 €
▪ Miet- und Logistikkosten	50.654.000 €
▪ <b>Summe Nominalkosten</b>	<b>208.419.000 €</b>
▪ <b>Barwert (NZ 30 Jahre, 2%)</b>	<b>158.403.000 €</b>



## „Kultur-Quartier-Spinnbau“

▪ Herstellungskosten	75.210.000 €
▪ Betriebs- u. Instandhaltungskosten	84.177.000 €
▪ Miet- und Logistikkosten	37.708.000 €
▪ <b>Summe Nominalkosten</b>	<b>197.095.000 €</b>
▪ <b>Barwert (NZ 30 Jahre, 2%)</b>	<b>149.360.000 €</b>

Hinweis: \* Sanierung mit Abbruch und Erweiterung

01 Grundlagen

02 Standortqualität

03 Gebäudequalität

04 Nutzwert

05 Indikative Investitionskosten




06 Nutzungs- und Lebenszykluskosten

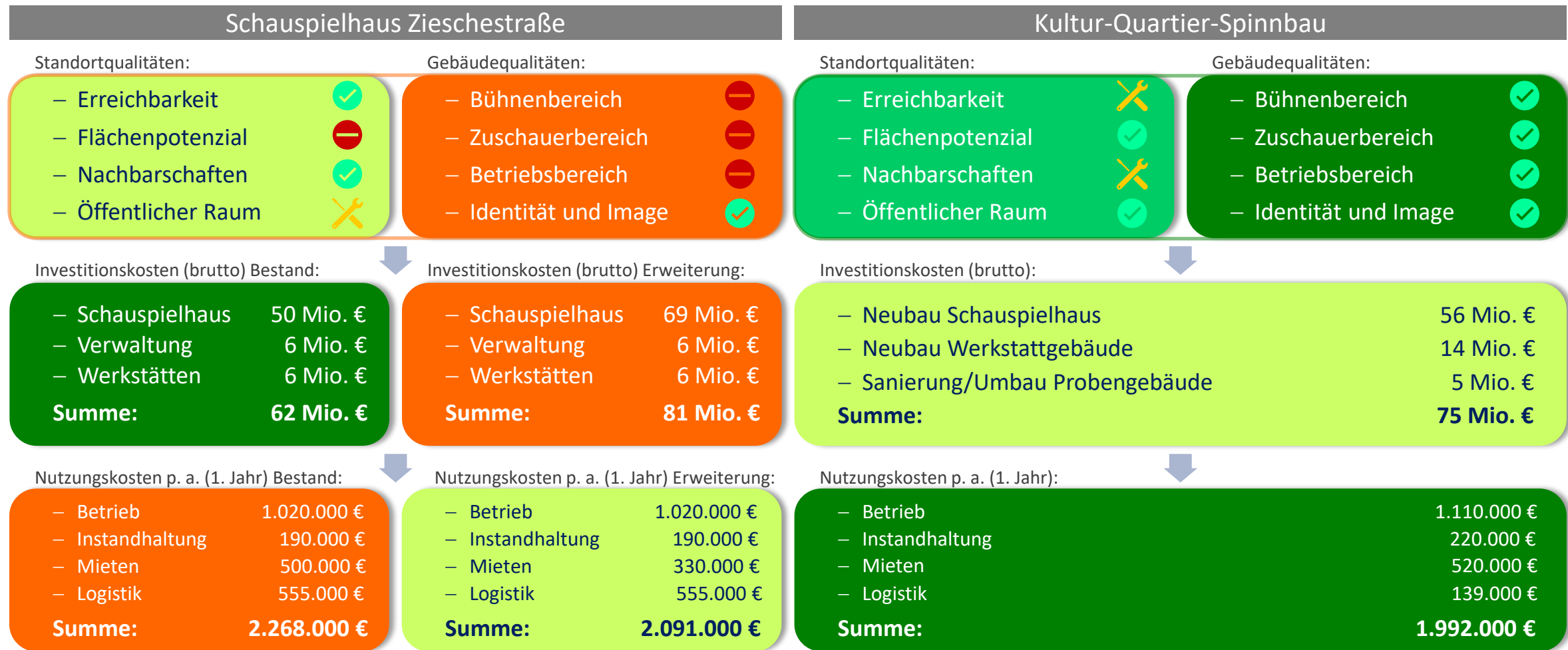
**07 Zusammenfassung**

# AGENDA

# 07\_ZUSAMMENFASSUNG

## Ergebniszusammenfassung der nicht-monetären und monetären Vergleichsfaktoren

-  erfüllt
-  ungenügend/nicht erfüllt
-  ausbaufähig/Potenzial



**UNITING  
OPPOSITES  
TO CREATE  
A WORLD  
WE WANT  
TO LIVE IN**



**DREES &  
SOMMER**