

ERLÄUTERUNGSBERICHT
SANIERUNG DEUTSCHE OPER AM RHEIN
HEINRICH-HEINE-ALLEE 16A
40213 DÜSSELDORF

für die
Landeshauptstadt Düsseldorf
Kulturamt 41/12
Zollhof 13
40221 Düsseldorf

Erläuterungsbericht zur Bestandsaufnahme der Begehungen aus dem Zeitraum
August bis November 2019

Zur Beurteilung der Sanierungsfähigkeit als auch der Sanierungsmöglichkeiten ist am Gebäude der Deutschen Oper am Rhein in der Heinrich-Heine-Allee, Düsseldorf, vom August bis November 2019 eine zerstörungsfreie Bestandsaufnahme und Begehung durchgeführt worden, welche bereits niedergeschrieben und mitgeteilt ist. Die Bestandsaufnahme wurde durchgeführt durch die Architektengemeinschaft Fabre I Speller Architectes und Stephan Architekten BDA, Agrippinawerft 16-18, 50678 Köln.

Diese Begehungen wurden durch verschiedene Architekten und Ingenieure der beteiligten Büros, unter Federführung des Kölner Büros, ausgeführt. Eine Fotodokumentation zu den jeweiligen Befunden ist Inhalt der Bestandsaufnahme.

Die Bestandsaufnahme gliedert sich in die verschiedenen Geschosse, beginnend mit dem Kellergeschoss, über das Erdgeschoss aufsteigend bis zum 6. Obergeschoss.

Die Treppenhäuser sind separat ausgeführt.

Die Geschossigkeiten sind - weil in Theatern und Opernhäusern regelmäßig nicht durchgehend betrachtbar - so zugeordnet, dass die jeweiligen Hauptzugänge, die Etagenzuordnung des entsprechenden Bereiches bilden.

So ist das Zuschauerparkett beispielsweise zwar abfallend, aber über den Hauptzugang dem 1. OG zugeordnet.

Die Begehungssystematik folgt hierbei mit denen im Haus genutzten Raumbezeichnungen und nicht denen ggf. neuen Entwürfen entsprechend zugewiesenen.

Des Weiteren ist die Begehungssystematik so ausgeführt, dass die Wände mit Buchstaben beschrieben, stets die gleiche Himmelsausrichtung beschreiben, so dass die Zuordnung der Wände anhand der Pläne einheitlich möglich ist. Die Betrachtung der weiteren Bauteile folgt dann der Reihenfolge Decke zu Boden bzw. Decke und Boden.

Zu erstens sind jeweils die baulichen Gegebenheiten beschrieben, in der Fortsetzung der jeweilig raumbezogenen Aufstellung sind dann in gleicher Begehungssystematik Feststellungen und Schäden beschrieben.

Die Dokumentation beinhaltet neben grundlegenden Unterlagen und einem eröffnenden Deckblatt ein Inhaltsverzeichnis

auf den Seiten 4 bis 236 die Betrachtung des Kellergeschosses

auf den Seiten 237 bis 251 die Betrachtung des Erdgeschosses

auf den Seiten 252 bis 453 die Betrachtung des 1. Obergeschosses

auf den Seiten 454 bis 559 die Betrachtung des 2. Obergeschosses

auf den Seiten 560 bis 672 die Betrachtung des 3. Obergeschosses

auf den Seiten 673 bis 839 die Betrachtung des 4. Obergeschosses

auf den Seiten 840 bis 892 die Betrachtung des 5. Obergeschosses

auf den Seiten 893 bis 930 die Betrachtung des 6. Obergeschosses

auf den Seiten 931 bis 963 die Betrachtung der Treppenhäuser

auf den Seiten 964 bis 990 als Anlage diverse Unterlagen aus der Oper,

wie bspw. Übersichten über erforderliche bauliche Maßnahmen

Übersichten als Über konzeptionelle Unterhaltungsaufwendungen etc.

auf den Seiten 991 bis 1006 die zur Begehung gehörenden Pläne und Ansichten des Hauses

auf den Seiten 1007 bis 1010 die Raumregister.

Für geschichtliche oder sachliche Bezüge in diesem Bericht wurde auf allgemein zugängliche Quellen zurückgegriffen. Diese werden zur Information übernommen und eingefügt, ohne dass wir die Zitate und Quellen gesondert erwähnen.

Zu Geschichte und Bedeutung des Hauses

Das ursprüngliche Gebäude wurde - in Anlehnung an die Semperoper - in den Jahren 1873 bis 1875 als Stadttheater Düsseldorf errichtet.

Als Standort für den damaligen Theaterneubau wurde das Gelände des Botanischen Gartens, das einen Teil des zu Beginn des 19. Jahrhunderts auf Flächen der niedergelegten Stadtbefestigung erweiterten Hofgartens darstellte, gewählt.

Der Bau dieses Stadttheaters stand am Beginn einer Epoche, in der repräsentative, großstädtische Monumentalbauten in Düsseldorf errichtet wurden.

So entstand unter anderem das Stadttheater 1873, gefolgt von der Kunstakademie 1875, dem Ständehaus 1876, der Kunsthalle 1878 und der Kunstgewerbeschule 1883.

Die Bebauung erfolgte seinerzeit an der Heinrich-Heine-Allee, welche damals Alleestraße hieß und damit in unmittelbarer Nähe der Kunsthalle und des Kunstgewerbemuseums sowie im Zusammenhang mit der Bebauung der Prachtstraße Alleestraße, vormals Boulevard Napoléon.

1891 erfolgte der Anbau eines Kulissen- und Garderobenhauses. Des Weiteren fanden verschiedene Verbesserungen statt, wie eine Verlängerung der Bühne, Modernisierung und Verschönerung im Innenraum.

Im Zweiten Weltkrieg erfolgten bei Luftangriffen im Jahr 1943 verschiedene Zerstörungen, so u.a. den Zuschauerraum betreffend.

Diese wurden provisorisch auf Anordnung der Reichstheaterkammer wieder aufgebaut.

Deshalb konnte bspw. im Jahr 1946 der Landtag des neu gegründeten Landes Nordrhein-Westfalen dieses Haus als Sitzungsort nutzen.

Die erste Sitzung, der Beginn des parlamentarischen Lebens des Landes, wurde - wie in der Literatur beschrieben - am 02. Oktober 1946 hier eröffnet.

Die Musikalische Leitung der Parlamentseröffnung übernahm der damalige Düsseldorfer Generalmusikdirektor Heinrich Hollreiser.

Der umfangreiche Umbau, der das heutige Erscheinungsbild prägt und welchen die historischen Fassaden des ursprünglichen Gebäudes geopfert wurde, erfolgte 1954 bis 1956 nach Plänen von Paul Bonatz, Julius Schulte-Frohlinde und Ernst Huhn. Hierbei wurde u.a. der Zuschauerraum von ca. 800 auf nahezu 1.400 Sitzplätze erweitert, der weitgehend unzerstörte Bereich des Bühnenhauses wurde an seinerzeitige Anforderungen des Brandschutzes angepasst und die Bühnentechnik ebenfalls auf den damaligen Stand der Technik ergänzt.

Die Architektur, aber auch die Bestellung von Julius Schulte-Frohlinde zum Leiter des Düsseldorfer Hochbauamtes und der damit einhergehende, sogenannte Düsseldorfer Architektenstreit, sind mit den seinerzeitigen Umbaumaßnahmen und den damaligen kontroversen Diskussionen verbunden.

In der Literatur findet sich, dass man seinerzeit jedoch einig war über die gelungene Akustik, die jedoch heutigen Ansprüchen nicht mehr genügt.

Das Haus wurde des Weiteren in den Jahren 2006 und 2007 ca. 18 Monate lang weitergehend saniert.

Das Theatergebäude ist zweiteilig und besteht aus Vorderhaus (Zuschauerraum) und Hinterhaus (Bühnenhaus).

Das Bühnenhaus ist im Zweiten Weltkrieg unzerstört geblieben, im heutigen Zustand aber äußerlich überformt.

Der im Krieg beschädigte Zuschauerraum wurde wie zuvor beschrieben komplett überarbeitet bzw. im Wesentlichen neu errichtet.

Die Fassade ist eine streng symmetrische, kubische Fassade, der Mittelteil in der Hauptfront ist risalitartig leicht vorgezogen.

Sie ist mit Travertin verkleidet und ruht auf vier Rechteckpfeilern aus Granit.

In der Fassade des Mittelteils gibt es ein Rastersystem von Blendfenstern, die die Fassade gliedern.

Im unteren Teil befinden sich niedrige, dreiteilige Fenstergruppen, über deren jeweiligen Mitte schmale, hochrechteckige Fenster nach oben ragen.

Oberhalb der Fenster befinden sich Reliefs mit der Darstellung von Theatermasken und einer Lyra als Theatersymbol.

Im Innenraum zeigt der Zuschauersaal mit Parkett, Balkon und Guckkastenbühne einen prototypischen Typ eines klassischen (barocken) Theatersaals, wobei durch geschwungene Formen und zeittypischen Interieurs Merkmale der Kinoarchitektur der 50er Jahre sichtbar sind, was in der Literatur auf die Mitwirkung des Kinoarchitekten Ernst Huhn zurückgeführt wird.

Im Erdgeschoss befindet sich die Kassenhalle sowie die Garderobenhalle.

Diese Halle weist eine niedrige Decke auf, die auf Rundstützen liegt.

Die Garderobenanlage ist halbkreisförmig und in den Ecken befinden sich geschwungene Treppenanlagen, die in das Foyer führen, welches sich bis zum 3. Rang hin öffnet.

Dieses Foyer wird zunächst durch die niedrigen, dreiteiligen Fenstergruppen belichtet und dann im Foyer der Ränge, das über 3 Geschosse reicht, durch die schmalen hochaufragenden Fenster.

Passend zu den Fensterachsen hängen im Foyer drei große Glasluster.

Den Fenstern gegenüber befinden sich die geschwungenen Balkone des zweiten und dritten Ranges. An den Wandflächen befinden sich Malereien von Pudlich und Dallinger.

Die Fassade ist im Stil des Neoklassizismus. Die Skulpturen und Malereien haben monumentalkünstlerische Bezüge.

Zur Begehung

Die Erkenntnisse der Begehung haben im Wesentlichen gezeigt, dass es sich um ein Gebäude handelt, dass bedingt durch seine Bauzeit und die langen Jahre der Nutzung, über die zu erwartenden Gebrauchsspuren verfügt, aber auch durch den insgesamt kontinuierlichen Aufwand im Unterhalt und durch die durchgängige Betreuung in einem baulich erhaltenen und angemessenen, und aus dieser Sicht in einem guten Zustand befindlich ist.

Diese Feststellung berührt sicherlich nicht die Frage, ob alle heutigen oder zukünftigen Nutzungsanforderungen oder auch arbeitsrechtlichen Bestimmungen unmittelbar im Gebäude wiederzufinden sind, sondern Anpassungs- oder Änderungsbedarf auslösen, was unstrittig der Fall ist.

Jedoch ist die Substanz insgesamt, unter Berücksichtigung der in der Begehung festgestellten und mitgeteilten Mängel sowie der bereits begonnenen bzw. durchgeführten Reparaturmaßnahmen und damit bekannten Probleme des Gebäudes, gut.

Die Betonschäden an der Dachkonstruktion, Foyer beispielsweise, sind bekannt, zwischengesichert und im Rahmen einer Betonsanierung überarbeitungsfähig.

Kellergeschoss

Das Kellergeschoss verfügt neben der Unterkellerung des Hauptgebäudes ergänzend über eine Kellerfläche, die neben dem Gebäude liegt und unterhalb der Heinrich-Heine-Allee angeordnet ist.

Sie ist durch eine lange, leicht abfallende Zuwegung erreichbar und nimmt einen Kostümfundus auf.

Im Kellergeschoss insgesamt befinden sich neben Lagerräume, Technikräumen und der Unterbühne, auch Werkstätten und zugehörige Büros, die eigentliche Unterkellerung des Hauptgebäudes betreffend.

Die baulichen Mängel, wie leichte Aussalzen, Putz- und Fassadenschäden o.ä. dem Gebäudealter und der Nutzung durchaus zu erwartende Schäden, sind in der Aufstellung beschrieben. Hierzu ergänzend sind Feststellungen zu treffen, die Brandschutzsituation und die Entflüchtung der Kellerräume betreffend.

So ist die Entflüchtungssituation über Lichtschächte nicht sachgerecht gelöst, aber im Rahmen kurzfristiger Maßnahmen lösbar.

Des Weiteren sind die Fluchtwege aus Büroeinheiten, die im Keller liegen, zum Teil überarbeitungswürdig und verbesserungsfähig.

Die Raumsituation insgesamt ist in ihrer Substanz jedoch intakt.

Die technischen Einbauten sind gepflegt, sie sind nachgehalten, auch Brandschotts und sonstige wichtige Ergänzungen sind durchgeführt bzw. auf Stand gehalten.

Die Türen, Türoberschließer und sonstige relevante Funktionen sind vorhanden.

Die einzelnen Beschreibungen befinden sich im Text.

Fundus

Die Fläche des Fundus ist baulich ebenfalls intakt.

Sie ist hinsichtlich der Entflüchtung geregelt, aber aufgrund ihrer Größe durchaus problematisch und im Sanierungsfall zu verbessern.

Die derzeit installierte Anlage um die Kostüme zu bewegen ist nicht mehr sachgerecht und sicherlich im Rahmen einer Sanierung auszutauschen. Jedoch nicht unmittelbar Gegenstand des Gebäudes.

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss nimmt im Vorderhaus den Zugang, die Garderobe, die Zuschauer-WCs und die entsprechenden Umgänge auf.

Im Hinterhaus befinden sich die Unterbühne, es befindet sich der Zugang für die Mitarbeiter, die Kantine sowie erste administrative Büros, als auch Teile der Anlieferung für die Bühne und weitere Räume.

Der bauliche Zustand ist, wie vor beschrieben, insgesamt gut und auch gepflegt und erhalten.

Das Haus ist, weil im ständigen Betrieb, in einem durchgängigen Zustand der Instandhaltung und Pflege, die dem Haus positiv anzumerken ist.

Unbenommen dessen gibt es in einzelnen Räumen Mängel baulicher Art, z.B. Fußböden oder Putz- oder Wandbereiche betreffend.

Die verwendeten Einbauten, wie Türanlagen o.ä., sind auch aus historischer Sicht als zeitgenössische Türen vollständig erhalten und aus hiesiger Sicht auch erhaltenswert. Die Anlieferung ist für ein Haus dieser Größe und dieser Situation sicherlich für den Spielbetrieb nicht zufriedenstellend gelöst, was sich aber aus der Historie des Hauses ergibt und keine Aussage über die bauliche Qualität darstellt.

1. Obergeschoss

Im ersten OG befindet sich das Foyer mit dem Zugang zum Parkett, die entsprechenden, zugeordneten Treppenträume sowie eine Bar im Zuschauerhaus.

Im Hinterhaus befindet sich dort die Bühne mit einer Seitenbühne. Des Weiteren seitlich an die Bühne angelagerten Räume mit Garderoben und administrativen Nutzungen sowie die Hinterbühne/Teile der Anlieferung.

Der bauliche Zustand ist wie vor beschrieben und des Alters und der Nutzung des Hauses natürlich mit Gebrauchsspuren, aber in einem gepflegten, nachgehaltenen Zustand.

Im Zuschauerraum befinden sich im Bereich der Bestuhlung verschiedene Mängel, beispielsweise, dass die Stühle wackeln, ggf. Geräusche machen oder durch mechanische Schäden Bereiche aufweisen, an denen sich Gäste die Kleidung beschädigen können oder es zu ähnlichen Unbillen kommen kann.

Die Funktion des Zuschauerraums ist vollständig. Die Sichthöhen-situation ist verbesserungswürdig, aber auch verbesserungsfähig.

Die Bühne und die Seitenbühne sind sowie intakt, entsprechen aber nicht den heutigen Arbeitsanforderungen.

Im Bereich des Bühnenportals befinden sich Mängel aus dem Tragwerk, was die Begehungsfähigkeiten der Umgänge der Bühnen als auch des Portals selber betrifft. Es fehlen modernere, bühnentechnische Einrichtungen, die benötigt werden und zum Teil aufgrund der älteren Gebäudesituation nur schwer umzusetzen sind.

Das Gebäude ist jedoch baulich in gut erhaltenem Zustand. Die Hinterbühne als auch die Garderoben und administrativen Bereiche sind gleichlautend zu betrachten.

An einigen Stellen im Bereich der Anlieferung müssen sicherheitstechnische Einrichtungen ergänzt oder überarbeitet werden. Arbeitsrechtliche Vorschriften können hier Taktgeber sein.

Insgesamt ist die Substanz durch den guten Pflegezustand dem Alter des Hauses entsprechend und angemessen.

2. Obergeschoss

Das 2. OG weist im Zuschauerhaus das obere Foyer auf mit Zugang zum ersten Rang, sowie die vorbeschriebenen Treppenanlagen auf. Im Foyer steht eine Stahlhilfskonstruktion, die das Dach über dem Foyer (das Foyer geht bis zum dritten Rang auf) stützt, um die dort befindlichen Mängel im Dach einer Sanierung zuführen zu können.

Für dieses Dach ist eine Betonsanierung erforderlich, weil durch Ausführungsfehler wohl in den 50er Jahren die Schalkkörper dem Beton das Wasser so schnell entzogen haben, dass der Beton seine Tragfähigkeit nicht hinreichend entwickeln konnte und in seiner Struktur bröselig geworden ist. Die Bewehrungen sind daher in Teilen nicht mehr gut bekleidet, so dass diese Sanierungsnotwendigkeit besteht.

Im Hinterhaus befindet sich dort der Bühnenraum, der Raum der Nebenbühne sowie Maskenräume, Chorräume, Garderoben, aber auch administrative Bereiche.

Die Beschreibung entspricht der des 2. OGs, die Räume sind in insgesamt gepflegtem Zustand.

Die technischen Einbauten, insbesondere im Bereich am Übergang zwischen Hinterhaus und Vorderhaus, also im Bereich Bühnenportal aufgehend, haben ein Sanierungserfordernis, sind jedoch sanierungsfähig.

Das gilt für die Umgänge der Bühne, als auch zum Teil für technische Leitungen und sonstige Einbauten. Die Gebäudesubstanz insgesamt jedoch ist tragfähig und im gepflegten, nachgehaltenen Zustand mit den im Laufe der Zeit auftretenden und zu erwartenden Nutzungs- und Gebrauchsspuren.

3. Obergeschoss

Im 3. OG befindet sich im Zuschauerhaus eine Galerie als Zugang zum 2. Rang, die sich zum vorbeschriebenen Foyer hin öffnet.

Des Weiteren die vorbeschriebenen Treppenhäuser, WC-Anlagen sowie Konferenz- bzw. Aufenthaltsbereiche.

Des Weiteren befindet sich zwischen dem Rang- und Foyerumgang ein Bereich, der den Beleuchtern zuzuordnen ist und in dem sich technische Einbauten befinden.

Im Hinterhaus befinden sich neben den vorbeschriebenen Räumen oberhalb der Bühne und der Anlieferung administrative Bereiche, Chorprobenräume, Räume für die Maske etc.

Auf den Rängen, auch auf dem darunter befindlichen ersten Rang, gilt hinsichtlich der Bestuhlung die gleiche Schadensituation wie bereits im Parkett beschrieben ist. Der Bereich zwischen dem Foyer und dem Rang, in dem ein Aufgang der Beleuchter befindlich ist, ist hinsichtlich seiner brandschutztechnischen Bekleidung und Sicherung nicht ordnungsgemäß, zumal sich hier die Tragstützen für die Dachkonstruktion und des Zuschauersaals befinden.

Diese Maßnahme ist erkannt und dem Bereich unmittelbar notwendiger Maßnahmen zugeordnet und in Angriff genommen.

Im Hinterhaus sind die Bereiche wie vorbeschrieben mit den Gebrauchs- und Nutzungsspuren so, dass das Gebäude in seiner Substanz gut gepflegt und erhalten dasteht und in der Gebäudesubstanz sanierungsfähig erhalten ist. Hierzu erfolgt der Hinweis, dass Raumgrößen oder der Bedarf weiterer Räume nicht Gegenstand dieser Betrachtung sind.

4. Obergeschoss

Im Zuschauerhaus befindet sich der dritte Rang und im Foyer der zum dritten Rang gehörende Umgang.

Die beiden runden an der Gebäudeecke zur Heinrich-Heine-Allee befindlichen, großen, offenen Treppen führen nicht mehr hier hoch, die Etage ist über die Treppenräume, die am Hinterhaus liegen, angeschlossen.

Neben dem Foyer befinden sich hier Studio- bzw. Ton-Regie- sowie technische und administrative Räume.

Im Hinterhaus befinden sich neben den Umgängen über der Bühne Räumlichkeiten der Gewandmeister, die Hutmacherei, Verwaltungsräume (z.B. die Fundusverwaltung), technische Räume, Lager und administrative Räume.

Der bauliche Zustand setzt sich aus den unteren Etagen fort.

Das bedeutet, dass die Bestuhlung im Rang betroffen ist, mit den Schäden, die auch die Gesamtbestuhlung aufweist.

Des Weiteren ist zwischen Umgang Foyer und Rang der Aufgang der Beleuchter angeordnet, mit den vorbeschriebenen brandschutztechnischen Erfordernissen im Bereich der Kabelführungen und der Stützen.

Diese Bereiche befinden sich in Vorbereitung der unmittelbar notwendigen Maßnahmen.

Die Umgänge der Bühne sind, wie vor beschrieben, ebenfalls überarbeitungsfähig und -würdig. Sie sind ebenfalls in Reparatur.

Die Räumlichkeiten sind in der Begehung im Einzelnen beschrieben und weisen insgesamt den im gesamten Haus bestehenden, gepflegten und im Laufe der Jahre instandgehaltenen, guten und substantiell tragfähigen Zustand aus.

5. Obergeschoss

Im Zuschauerhaus befindet sich hier die Dachkonstruktion, die die Kuppel über dem Zuschauersaal trägt.

Der bauliche Zustand ist soweit gut.

Es ist eine Stahltragkonstruktion.

Die Kuppelkonstruktion ist eine abgehangene Rabitz- bzw. Gipskonstruktion, die nur in Teilen betretbar ist.

Die bauliche Anlage ist intakt und gepflegt.

Des Weiteren befindet sich hier das Dach über dem Foyerzuschauerraum.

Das Dach hat - wie vor beschrieben - ein tragwerktechnisches Problem, weil die Betonstruktur der Kassetten und Rippen durch den Ausführungsfehler beim betonieren beschädigt ist und deswegen Bewehrungen frei liegen sowie Betonteile abgelöst sind.

Auf den zwischenzeitlichen Einbau einer Hilfsstützkonstruktion und die Notwendigkeit der dachtechnischen Sanierung wurde bereits eingegangen.

Die Dachbeläge selber sind mehrfach überarbeitet worden, wobei auf eine ursprünglich bestehende Korkdämmung offenkundig zwischenzeitlich eine Styropordämmung aufgebracht wurde, ohne die Korkdämmung zu entfernen.

Der Verdacht, dass unter der Dämmung großflächig Wasser steht, hat sich glücklicherweise nicht bestätigt.

Eine Reparatur der Dachflächen ist in den unabdingbaren Maßnahmen vorgesehen.

Im Hinterhaus befinden sich Räumlichkeiten für die Schneiderei, die Färberei, der Gipsraum, dazugehörige Aufenthaltsräume, Werkstatt, Maske sowie verschiedene Lager etc.

Der bauliche Zustand entspricht dem Zustand der vorbeschriebenen Etagen. Er ist gepflegt. Die Substanz ist gut und erhalten.

Gravierende Mängel liegen nicht vor.

Einzelne Einbauten, Schäden an Fliesen, Sanierungsbedürfnisse an Dacheindichtungen, ergänzende Anforderung an Lüftung etc. liegen natürlich vor und sind im Rahmen einer Sanierung beseitigungs- und verbesserungsfähig.

6. Obergeschoss

Dem 6. OG ist das vorbeschriebene Dach im Zuschauerhaus ebenfalls zuzuordnen. Die Umkleidung des aufgehenden Zuschauerhauses weist einen baulichen Mangel auf, der im Rahmen einer früheren Sanierung erzeugt wurde.

Die Kupferumkleidung des aufgehenden Zuschauerhauses ist unten im Rahmen der Dachabdichtung mit eingeklebt worden, so dass die Durchlüftung nicht funktioniert und der Verdacht auf Schwitzwasserbildung besteht.

Der Punkt soll im Rahmen der notwendigen Maßnahmen zumindest mit geöffnet und damit die Belüftung wieder hergestellt werden.

Die Frage, ob an der Bekleidung weitergehende und vertiefende Maßnahmen notwendig sind, wird dann im Rahmen dieser Öffnungen geklärt.

Im Hinterhaus befinden sich im 6. OG Räumlichkeiten administrativer Art sowie Proberäume, Umkleiden, dazugehörige Nebenräume, Betriebsräume etc.

Der Zustand der Räumlichkeiten entspricht der Situation der darunterliegenden Geschosse.

D.h., die Räume sind in einem gepflegten und über die Jahre auch instandgehaltenen, intakten Zustand mit einfacheren Mängeln, aber ohne substantiell massive Schäden.

Technische Einbauten sind soweit gepflegt und befinden sich im Zustand kontinuierlicher Bearbeitung, was auch an der einen oder anderen Stelle erkennbar ist.

Das gilt auch für den Schnürboden.

Die Bühnentechnik war nicht Gegenstand der Betrachtung.

Treppenhäuser

In der Begehung sind separat aufgeführte Treppenhäuser Nr. 8 bis 15 und in ihrem jeweiligen Zustand beschrieben.

Die Zustände sind deckungsgleich mit den bereits vorbeschriebenen Zuständen, die bauliche Anlage ist insoweit intakt und in einem zeit- und altersgemäß angemessenen und gut gepflegten Zustand.

Die weiteren Anlagen werden in dieser Stellungnahme nicht vertiefend erläutert. Sie beschreiben - wie bereits am Anfang ausgeführt - Prioritätenlisten, Maßnahmenlisten und ermöglichen damit einen vertiefenden Einblick in die technischen Probleme und Erfordernisse des Hauses, aber auch in die technischen Ergänzungen, Notwendigkeiten und ständigen Überarbeitungen, Instandhaltungen, Anpassungen etc. Des Weiteren sind die Wartungs- und Instandhaltungspläne für 2019 beinhaltet, die jährlich fortgeschrieben werden.

Fazit

Das Gebäude ist insgesamt in seiner Ausstattung und Struktur so, dass eine reine Sanierung für den zukünftigen Betrieb eines Opernhauses nicht hinreichend sein wird. Eine zumindest erweiterte Sanierung mit der Zufügung ergänzender Verbesserungen, wie einer zweiten Seitenbühne und/oder verbesserten Anlieferungsmöglichkeiten etc., ist hierfür mindestens notwendig.

Auch hinsichtlich der akustischen Situation gibt es Ansprüche und berechtigte Unzufriedenheit mit der Situation dieses Hauses.

In der Substanz jedoch ist das Haus insgesamt gesund und in einem über die Jahre gut erhaltenen und gepflegten Zustand, der eine Sanierung dieses Gebäudes sinnvoller Weise mit den notwendigen Erweiterungen und Ergänzungen möglich werden lässt.

Die Größe des Zuschauerraumes, aber auch die geschichtliche Bedeutung des Hauses, sind für die Stadt Düsseldorf sicherlich auch relevante Größen, um vor dem Hintergrund der insgesamt guten Substanz und der guten städtischen Position eine Sanierung, die in der Lage ist, die wesentlichen Erfordernisse auch der Nutzer zufriedenzustellen, zu überlegen.

Das Gebäude in seiner Substanz hat die Möglichkeiten dafür.

Aufgestellt, Köln den 06. November 2019

Detlef Stephan

