

Kostenermittlung für standortbedingte Baumaßnahmen unabhängig von der baurechtlichen Beurteilung:

1. Beseitigung des Festungsbauwerks Mühlenlunette
2. Kosten der Translozierung der denkmalgeschützten Baudenkmäler am Hofgarten
3. Herstellung der Baugrube für die Tiefgarage unter der Landskrone bzw. an der dafür vorgesehenen Location (400-500 Stellplätze)
Umschließung der Baugrube mit Schlitzwänden, diese in das weniger durchlässige Tertiär einbinden, Kosten des Antrags auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis
4. Errichtung eines umfangreichen Grundwassersperrbauwerks, das erforderlich ist, da trotz der Tiefgarage des Kö-Bogens und des U-Bahn-Tunnels der Grundwasserabfluss zu gewährleisten ist
5. Entnahme und Ableitung von Grundwasser für den gesamten Bereich
6. Genehmigung für Einleitung der Oberflächengewässer und Grundwasser in die Kanalisation oder im Zuge der Bauausführungsplanung durch eine zusätzlich zu finanzierende Abwasserleitung in den Rhein
7. Planfeststellungsverfahren zu den Boden-/Ingenieurmaßnahmen. Vorab Klärung der Genehmigungsfähigkeit der wasserrechtlichen Belange durch eine Fachingenieurgesellschaft für Geotechnik, die sich mit der Frage von Baugrund- und Grundwasserverhältnissen kompetent beschäftigt.
8. Überwachung der Grundwasserstände, Kosten der ingenieurtechnischen Maßnahmen nach Gutachten
9. Ersatz für abgängige Bäume infolge der Grundwasserabsenkung und Ersatz für vorgesehene Abholzung nach Plan
10. Fonds für zu erwartende Entschädigungen, die für Schäden an den Nachbargebäuden im Bereich des Kö-Bogens, Königsallee und Heinrich-Heine-Allee infolge der Grundwasserabsenkung (Risse am Beispiel Max-Kirche durch Tiefgarage Schulstraße, Kreuzherrenkirche, Andreasquartier) zu erwarten sind
11. Kosten für das Abholzen der zu bebauenden Flächen und zugehörige Kosten für adäquate Ersatzpflanzungen und Bodenreumodellierung an der Landskrone
12. Entschädigungen für Nachbarn und Abfindungen für Genehmigungen für Beeinträchtigungen infolge der Verstöße gegen gültiges Baurecht, Errechnung der Abschöpfung des Planungsgewinns für höhere Ausnutzung
13. Kosten für das B-Plan-Verfahren zur Schaffung eines neuen Baurechts
14. Verkehrsbehinderungen durch Verlegen der Bushaltestellen für Gelenkbusse an der Heinrich-Heine-Allee und zur Schaffung einer Baustelleneinfahrt, da die Heinrich-Heine-Allee einspurig umgestaltet werden muss, Klärung und Bewertung der Verkehrsbehinderungen

15. Baustellenstraße analog zu der Baustellenstraße am Schauspielhaus (Kosten Bau und Abbau und Renaturierung)
16. Zusätzliche Kosten für die Vorhaltung von Flächen für Baucontainer und Materiallagerungen im Hofgarten, Mannschaftsraum der Baugruppe
17. Versetzung vorhandener Kunstdenkmäler (Cornelius, Mendelsohn, Grabbe)
18. Außenanlagen der neuen Oper (7 Stellplätze für Taxen, An- und Abfahrt für Besucher und Wendepplatz)
19. Oberirdische Ersatzflächen für die bisher vorhandenen Parkplätze im öffentlichen Raum neben der Oper für Intendanten, Schauspieler, Personal und Ehrengäste im Bereich des Hofgartens
20. Abspundung für den Bühnenturm und erforderliche Sprengarbeiten in der Tiefe
21. Zusätzliche Schallisolierung des begehbaren Opernhausdaches, um die Fehler von Oslo nicht zu wiederholen
22. Zugang von außen zu Wartungsbühnen
23. Fläche für PKW-Aufzug in die Obergeschosse mit Autostellplatz vor den Eingängen der Suiten
24. Verlustflächen für Autoaufzug, Hotelrezeption und Hotelaufzüge, Opern-Foyer mit Eingangsbereich der Oper
25. Bühnenturm 14 Meter über Gebäudekante und Aufbauten für Haustechnik für Lüftung, Aufzugtürme für Überfahrt
26. Mehrkosten für die Holzverkleidung des Kubus in kostspieliger Steineiche, da handelsübliche exotische Hölzer nicht mehr verwendet werden dürfen
27. Stromkosten, da neben der Holzverkleidung wegen der Schattenbildung und der Dachaufbauten keine Stromgewinnung über Solaranlagen möglich ist
28. Ersatzspielstätte in der City für drei Jahre Bauzeit

Der Standort Heinrich-Heine-Allee bedingt zusätzliche Kosten, die von den zuständigen Fachämtern kalkuliert werden sollten. Schon jetzt zeichnet sich ab, dass der Wert des von der Stadt eingebrachten Grundstücks und der Wert des zusätzlich zu errechnenden Planungsvorteils das Pauschalangebot des Investors für die Erstellung der Oper übersteigt, so dass die Stadt mit dem angebotenen Deal nicht auf die erforderlichen Kosten kommt. Ganz abgesehen von der noch nicht erfassten Abfindung an den Eigentümer des benachbarten Parkhotels.