

Betreff

**Neubau eines großen Veranstaltungssaales am Gebäude der Tufa
- zugleich als Interimsspielstätte für das Theater Trier -
- Grundsatz- und Bedarfsbeschluss**

Federführendes Amt:

Amt für Kultur

Datum

07.12.2018

Berichterstattung::

Herr Beigeordneter Schmitt, Herr Beigeordneter Ludwig

Beteiligte Ämter:

Gebäudewirtschaft Trier

Stadttheater

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Stadtvorstand (Vorberatung)	17.12.2018	N
Kulturausschuss (Vorberatung)	09.01.2019	Ö
Dezernatsausschuss IV (Vorberatung)	10.01.2019	Ö
Steuerungsausschuss (Vorberatung)	24.01.2019	Ö
Stadtrat (Entscheidung)	29.01.2019	Ö

Antrag:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Die Notwendigkeit einer Interimsspielstätte für das Theater Trier während der Sanierung wird anerkannt.
2. Die Notwendigkeit eines Neubaus eines großen Saales neben der TUFA wird anerkannt. Entscheidungsgrundlage für die weitere Bearbeitung und die noch zu fassenden Beschlüsse ist das Raumprogramm für den Neubau eines großen Saales an die TUFA mit einem geschätzten Kostenvolumen von 6,96 Mio. Euro.
3. Die Notwendigkeit eines Umbaus und der Sanierung der TUFA-Bestandsgebäude wird anerkannt. Mit ihr soll nicht vor Ende der Theatersanierung begonnen werden. Die kommenden Planungsleistungen umfassen zur Vermeidung von Fehlsteuerungen neben dem Neubau des großen Saales bereits Bestandssanierung und Umbau der TUFA. Die Umsetzung unterliegt einer eigenen Beschlussfassung zu einem späteren Zeitpunkt.
4. Die Frage des Zeitpunkts einer baulichen Verbindung zum Bestandsbau mit einem geschätzten Kostenvolumen von 277.000 Euro wird im Rahmen der Planung zu lösen sein und Teil der Wettbewerbsaufgabe.

5. Beauftragung der Gebäudewirtschaft Trier (GWT), die für die Vergabe der Planungsleistungen an einen Generalplaner sowie eines Projektsteuerers erforderlichen Vorarbeiten zu erbringen
6. Beauftragung eines qualifizierten Büros zur Organisation, Koordination und Durchführung eines Vergabeverfahrens nach VgV und GWB zur Auswahl des Generalplaners sowie eines qualifizierten Büros für Projektsteuerung und Baumanagement, zur Betreuung und Abwicklung des Projektes
7. Beauftragung der Verwaltung, die Fördermöglichkeiten mit dem Land Rheinland-Pfalz zu klären und für die Erstellung und Einreichung der Antrags- und Bauunterlagen Sorge zu tragen
8. Die entsprechenden Vergabebeschlüsse für Planungsleistungen sollen zeitnah der Vergabekommission vorgelegt werden. Hierfür wird die Zuständigkeit des Rates auf die Vergabekommission übertragen.

Begründung:

In Ausführung des Ratsbeschlusses vom 17.05.2018 (Drucksache 224/2018) hat die Gebäudewirtschaft Trier (GWT) gemeinsam mit dem Theater und der TUFA ein Raumprogramm sowie die Baukosten für einen großen Saal als Interim für das Theater ermittelt. Die Ergebnisse wurden vom Planungsbüro Walter Kottke Ingenieure GbH (BWKI) überprüft und bestätigt.

Auf die gesonderte Beschlussvorlage 670/2018 wird verwiesen.

Zu Punkt 1: Interimsspielstätte während der Theatersanierung

Während der ca. dreijährigen Bauphase ist das Theatergebäude vollständig zu räumen, so dass der Theaterbetrieb in anderen Räumlichkeiten sichergestellt werden muss.

Die Prüfung verschiedener Varianten hat ergeben, dass der Bau eines neuen Veranstaltungssaales auf dem TUFA Gelände in der Wechselstraße die wirtschaftlichste Lösung darstellt.

Berechnet wurden folgende Alternativen:

a) Anmietung und Herrichtung einer fremden Halle	4.358.000 €
b) Miete Theaterzelt	3.906.000 €
c) Neubau Großer Saal TUFA	6.963.000 €

Im Gegensatz zu den Mietmodellen wird mit dem Neubau eines Saales städtisches Vermögen geschaffen und der TUFA dauerhaft zur Verfügung gestellt. Damit kann einem seit Jahren bestehenden Bedarf der freien Kulturszene entsprochen werden. Demgegenüber wären alle anderen Varianten konsumtiver Aufwand ohne Dauerhaftigkeit. Die Wirtschaftlichkeit wird dadurch erhöht, dass der Bau zugleich als Interim für den TUFA-Betrieb selbst dienen kann, sobald der Altbestand saniert wird.

Eine Förderung durch das Land ist derzeit allenfalls für einen Bau mit dauerhafter Nutzung möglich. Dadurch würde sich die Wirtschaftlichkeit der Stadt Trier weiter erhöhen.

Zu Punkt 2: Anbau großer Saal

- Die TUFA stellt zurzeit mit dem **Großen Saal** (für derzeit knapp 240 Personen sitzend und 397 stehend) und dem **Kleinen Saal** (knapp unter 100 Personen sitzend oder stehend) im Erdgeschoß zwei Veranstaltungsräume für Theater, Tanz, Kleinkunst, Musical und vieles mehr zur Verfügung.
- Die TUFA stellt zwei **Ausstellungsräume** zur Verfügung, einen großen im 2. OG und einen kleinen im 1. OG. Im 2. OG betreibt sie zudem eine **Artothek** und nutzt einen weiteren Raum im 2. OG für ihre Jugend-Kunstschule.
- Die TUFA stellt zudem vier weitere Räume für Workshops, diverse Kurse, Proben und ähnliches zur Verfügung.
- Unter dem Dach der TUFA befindet sich zudem eine Gaststätte mit rund 50 Plätzen.

Genutzt werden die Räume durch die Mitgliedsvereine des Dachverbands, sowie durch den Dachverband selbst. Bereitgestellt werden dieses Angebot nur aufgrund einer (administrativen) Infrastruktur bestehend aus der Verwaltung und den Hausmeister- und Technikerdiensten. Hierfür verfügt die TUFA über eine Reihe von Räumen:

- Sechs Büroräume für Geschäftsführung, Sekretariat, Buchhaltung, Artothek und Information, die aber teilweise überbelegt sind
- Ein Raum für Hausmeister und Techniker, sowie einen kleinen Raum, der als Notwerkstatt dient
- einige kleinere Lager- und Nebenräume für Geräte etc.

Die Räumlichkeiten der TUFA sind mittlerweile nach über 30-jähriger Nutzung und stetigem Wachstum zu beengt und bei Weitem nicht mehr ausreichend:

- Der große Saal ist für eine Vielzahl von Veranstaltungen zu klein, die Bühne ist zu niedrig, die Sicht ist zudem von vielen Plätzen aus schlecht, die Belüftungssituation entspricht nicht dem gegenwärtigen Standard, Einschränkungen durch den Brandschutz haben die maximale Besucherzahl im großen Saal im Laufe der Jahre immer weiter reduziert
- Die Verwaltung kann ihre Mitarbeiter nicht adäquat unterbringen, insbesondere die Mitarbeiter an sozio-kulturellen Projekten
- Die Garderoben und Sanitäreinrichtungen für die Künstler sind unzureichend und auf aller kleinstem Raum
- Die Umkleiden in Workshop- und Proberäumen sind bestenfalls rudimentär
- Es besteht ein Mangel an Workshop- und Proberäumen, aber auch die Nachfrage nach Veranstaltungsräumen kann nicht voll befriedigt werden
- Es besteht ein Mangel an Lagerräumen

Ein erster Schritt für die Optimierung der TUFA und gleichzeitig als Interim für das Theater stellt aber der Neubau eines großen Saales dar. Die Saalfläche beträgt rd. 500 qm und ist unterteilt in eine Bühne von 199 qm (Kleinbühne gemäß Versammlungsstättenverordnung) und einem mit einer Teleskoptribüne ausgestatteten Zuschauerbereich. Im Theaterbetrieb können bis zu 380 Sitzplätze angeboten werden. Aufgrund der Größe des Veranstaltungssaales ist für die Aufführung von Sinfoniekonzerten und großen Opern die Europahalle vorgesehen.

Für die Nachnutzung durch die TUFA kann die Bühne abgebaut und die Tribüne zusammengefahren werden. Für die TUFA entsteht dann durch die unterschiedliche Gestaltung der Bodentopografie ein Raum für experimentelle Theaterformen, jedoch auch ein großer Raum für Veranstaltungen ohne Bestuhlung, eine Abtrennbarkeit kann vorgesehen werden. Das für den Theaterbetrieb benötigte Bühnenportal wird nach der Nutzung durch das Theater wieder abgebaut.

Das Raumprogramm für den Neubau stellt sich wie folgt dar:

Zuschauerraum	297,00m ²
Hauptbühne	168,00m ²
Hinterbühne	31,00m ²
Regie / Ton / Licht	60,00m ²
Künstlergarderoben / WC / DU	80,00m ²
Abendmaske / Schminkraum (Damen / Herren)	20,00m ²
WC Regie / Ton / Licht	3,00m ²
Lager	100,00m ²
Stuhllager	50,00m ²
WC Zuschauer	44,00m ²
Barrierefreies WC	6,25m ²
Putzmittelraum	6,00m ²
Foyer mit Eingang, Kasse und Wartezone - Gesamtkonzeptabhängig	400,00m ²
Summe Großer Saal inkl. Foyer	1.265,25m²

Die Gebäudewirtschaft Trier schätzt die Kosten für den Neubau eines großen Saales auf 6.960.000 €, die sich wie folgt zusammensetzen:

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten brutto
200	Herrichten und Erschließen	112.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	2.836.000 €
410-460	Bauwerk - technische Anlagen (ohne Theatertechnik)	716.000 €
470	Bauwerk - technische Anlagen (Theatertechnik)	1.326.000 €
300+400	Zwischensumme (300+400)	4.878.000 €
500	Außenanlagen	128.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	157.000 €
200-600	Zwischensumme (200-600)	5.275.000 €
700	Baunebenkosten pauschal	1.688.000 €
100-700	Gesamtsumme aller Kostengruppen (100-700)	6.963.000 €

Bei der Ausstattung des Saales wurde berücksichtigt, dass neben der in diesem Jahr für das Theater neu angeschafften Bühnentechnik weitere technische Einrichtungen des Theaters, insbesondere Scheinwerfer eingesetzt werden können. Hierfür wurden Kosten in Höhe von rd. 350.000 € in Abzug gebracht.

Nach Errichtung des Erweiterungsbaus soll parallel zur Nutzung durch das Theater im Altbau der Betrieb der TUFA weiterlaufen. Großer Saal und falls erforderlich Verbindungsbau sind daher so herzustellen, dass während des Interimsbetriebes Neu- und Altbau einzeln als öffentliche Versammlungsstätten betrieben werden können.

Der Neubau ermöglicht nach Auszug des Theaters, die notwendigen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen im Altbau zu realisieren, ohne dass die TUFA vorübergehend geschlossen werden muss.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die bisherigen Planungen nur auf Kostenannahmen bzw. Kostenschätzungen auf Basis der Vorplanungen beruhen. Erst nach Umsetzung der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) durch den Generalplaner wird eine belastbare Kostenberechnung im

Rahmen der HU- Bau nach DIN 276 vorliegen.

Die Fortsetzung der weiteren Planungen wird dann einen weiteren Beschluss des Stadtrates erfordern, so dass weiterhin die Möglichkeit besteht, das Projekt zu überdenken.

Die durchschnittliche Baupreissteigerung der letzten 4 Jahre hat 3,1 % p.a. betragen und ist in der vorliegenden Kostenschätzung noch nicht berücksichtigt worden. Diese basiert auf Preisen bezogen auf das Jahr 2018 und muss entsprechend der Baukostenentwicklung fortgeschrieben werden.

Zu Punkt 3: Sanierung der TUFA

Abgesehen vom schlechten Allgemeinzustand des Gebäudes (Sanitäre Einrichtungen, Umkleiden, Fassade, Keller, Außenanlagen, etc.) nach 30-jähriger Nutzung gibt es erhebliche weitere bauliche Probleme:

- Die Gaststätte erfüllt nicht mehr die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen, sowohl im Sanitärbereich, als auch in der Küche und im Lager
- Die Sanitäreinrichtungen für die Besucher und Mitarbeiter sind unzureichend
- Die technische Einrichtung ist teilweise veraltet
- Der Boden insbesondere im Tanzsaal ist abgenutzt
- Die Bestuhlung der Säle ist überaltert
- Die Ausstellungsräume können nicht hinreichend gegen den Einfall von Tageslicht geschützt werden
- Das Haus ist sehr hellhörig, Veranstaltungen werden deswegen oft gestört
- Weitere kritische Punkte wurden bereits unter Punkt 2 benannt

Zudem ist der ganze TUFA-Komplex nicht optimal erschlossen:

- Die TUFA hat kein zentrales Foyer und keine klare Wegführung
- Die TUFA ist nicht voll barrierefrei

Neben dem bestehenden Sanierungsstau des Hauses muss auch die energetische Frage geklärt werden. Hier gibt es erheblichen Verbesserungsbedarf, dessen Umsetzung langfristig zu großen Einsparungen im Unterhalt des Gebäudes führen wird.

Neben einer Generalsanierung des Altbaus sind deshalb folgende Umbaumaßnahmen vorgesehen:

- Herstellen eines qualifizierten Eingangs- und Foyerbereichs mit Info-Point für das gesamte Gebäude unter Einbeziehung des kleinen Saals
- Verkleinerung des großen Saals zugunsten der Gaststätte Textorium einschl. Sanitärräumen
- Herrichten von Besprechungsräumen, Büroflächen und Workshop- und Proberäumen in den Obergeschossen

Da eine zeitgleiche Sanierung von Theater und TUFA nicht möglich ist, muss eine Gesamtsanierung des Bestandes der TUFA zurückgestellt werden bis zur Vollendung der Theatersanierung. Dafür ist es aber unabdingbar, dass die Planung des Neubaus die später notwendig werdende Sanierung und den Umbau des Altbaus einschließt und eine Gesamtstrategie für alle Bauabschnitte aufzeigt, um frühzeitig Fehlsteuerungen zu vermeiden. Auch der beauftragte Gutachter Kottke Ingenieure hat jegliches andere Planungs-Vorgehen als unwirtschaftlich herausgestellt. Ein Baubeschluss kann dennoch erst nach Rückzug des Theaters an den Augustinerhof gefasst werden. Die Beschlussfassung über einen Neubau eines großen Saales ist dessen ungeachtet sinnvoll und davon unabhängig möglich. Ein Bedarfsbeschluss muss aber zum jetzigen Zeitpunkt erfolgen, um die Gesamtplanung in Auftrag geben zu können. Die Wettbewerbsauslobung für den Generalplaner ist entsprechend zu formulieren.

Nach Abschluss aller Arbeiten soll das gesamte Kulturzentrum als Einheit, mit einem zentralen Zugang betrieben werden. Der Aspekt der Nachnutzung des Theaterinterims ist, insbesondere im Hinblick auf die Finanzierung, von hoher Bedeutung.

Zu Punkt 4: Anbau zum Altbau

Im Rahmen des Wettbewerbs soll geklärt werden, ob der Neubau mit dem Bestandsbau bereits in der Interimsphase verbunden werden muss oder ob dies erst nach der Interimsnutzung erfolgen kann.

Die Gebäudewirtschaft schätzt die Kosten für den Anbau an das Bestandsgebäude auf 277.000 €.

Zu Punkt 5-6: Beauftragung externer Planungs- und Steuerungsleistungen

Gegenstand des zu vergebenden Auftrags sind Objekt- und Fachplanungsleistungen zur Generalplanung des Sanierungsvorhabens u.a. in den Leistungsbildern Fachplanung Technische Ausrüstung, Objektplanung Gebäude/Innenräume, Beratungsleistungen Brandschutz und Beratungsleistungen Bauphysik sowie Bau- und Raumakustik. Der Auftrag umfasst zunächst die Leistungsphasen 1 bis 3 mit der Option zur stufenweisen Folgebeauftragung der Leistungsphasen 4 bis 6 und 7 bis 9.

Da die Sanierung des Theaters zusammen mit der Herrichtung der Interimsspielstätte geplant werden muss, ist unabdingbar, dass der Planungsauftrag an ein Büro vergeben werden muss. Ausgewählt werden soll ein in Sanierung und Bau von Theatern erfahrenes und nachweislich qualifiziertes Generalplanungsbüro, das die vorliegenden Planungen konkretisiert und die Baubeschlüsse für die Theatersanierung und den Neubau TUFA-Saal vorbereitet.

Der weitere Verlauf des Verfahrens zur Umsetzung der Beschlüsse wurde eingehend geprüft. Sämtliche Möglichkeiten im Rahmen der gesetzlichen Vergabebestimmungen zur Beauftragung eines Generalplaners wurden hierbei berücksichtigt. Als Ergebnis ist festzustellen, dass aufgrund des auf das Honorar bezogenen EU-Schwellwertes von netto 221.000 € für die Beauftragung des Fachplanungsbüros grundsätzlich ein europaweites VOF (Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen) – Vergabeverfahren durchzuführen ist. Die Vergabe der Generalplanerleistung sieht ein zweistufiges Bewerbungs- und Auswahlverfahren nach VGV mit integriertem Planungswettbewerb nach RPW 2013 vor.

Für die Organisation, Koordination und Durchführung dieses Vergabeverfahrens sowie weiteren Vorleistungen für die Projektsteuerung wird ein qualifiziertes Büros für Projektsteuerung und Baumanagement beauftragt.

Der zeitliche Projektablauf ist wie folgt geplant:

01/2019	Grundsatz- und Bedarfsbeschluss / Freigabe des Vergabeverfahrens für den Großen Saal als Interimsspielstätte des Theaters
01/2020	Baubeschluss Interim TUFA – Großer Saal
02/2021	Baubeschluss Generalsanierung Theater
08/2021 – 08/2024	Interimsspielzeit und Planung Umbau und Sanierung TUFA einschl. Herbeiführen der Ratsbeschlüsse für Generalsanierung und Umbau TUFA
08/2024	Spielzeiteröffnung Theater Trier am Augustinerhof und Nutzung des neuen Saales durch die TUFA

Finanzielle Auswirkungen:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Fördermöglichkeiten der Baumaßnahmen, insbesondere mit dem Land Rheinland-Pfalz zu prüfen und für die Erstellung und Einreichung der Antrags- und Bauunterlagen Sorge zu tragen.

Der finanzielle Mittelbedarf für die weiteren Planungsphasen in Höhe von 2.031.006 EURO wurde im Doppelhaushaltsplan 2019/2020 berücksichtigt.

Anlage/n:

1.Sachstand Genese Theaterplanung_Steuerungsausschuss