

<i>Betreff</i> Sanierung des Theaters Trier - Grundsatz- und Bedarfsbeschluss

<i>Federführendes Amt:</i> Stadttheater	<i>Datum</i> 07.12.2018
<i>Berichterstattung::</i> Herr Beigeordneter Schmitt, Herr Beigeordneter Ludwig	
<i>Beteiligte Ämter:</i> Gebäudewirtschaft Trier	

<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 der Generalsanierung des Stadttheaters sowie der Herrichtung einer Interimsspielstätte wird anerkannt.
2. Entscheidungsgrundlage für die weitere Bearbeitung und die noch zu fassenden Beschlüsse ist das überarbeitete Raumprogramm für das Theater Trier mit einem geschätzten Kostenvolumen von 48,84 Mio. EURO, bezogen auf das Preisniveau des Jahres 2018. Die Preisentwicklung ist nach Vorlage der Planungen fortzuschreiben.
3. Die Option eines Orchesterprobesaales am Standort Augustinerhof soll Teil der Wettbewerbsaufgabe sein und im Anschluss nach Kriterien der Wirtschaftlichkeit entschieden werden. Derzeit beträgt das geschätzte Kostenvolumen 2,356 Mio. EURO.
4. Beauftragung der Gebäudewirtschaft Trier (GWT), die für die Vergabe der Planungsleistungen an einen Generalplaner sowie eines Projektsteuerers erforderlichen Vorarbeiten zu erbringen
5. 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

6. Beauftragung der Verwaltung, die Fördermöglichkeiten der Baumaßnahmen, insbesondere mit dem Land Rheinland-Pfalz, zu klären und für die Erstellung und Einreichung der Antrags- und Bauunterlagen Sorge zu tragen
7. 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 das in der Machbarkeitsstudie 2016 ermittelte Raumprogramm für das Theatergebäude am Standort Augustinerhof mit dem Ziel einer Einsparung überarbeitet und auf dieser Basis die Kostenschätzung fortgeschrieben. Die Ergebnisse wurden vom Planungsbüro Walter Kottke Ingenieure GmbH (BWKI) sowie weiteren Fachplanern überprüft und im Wesentlichen bestätigt.

Die Machbarkeitsstudie ist von einem Flächenbedarf am Standort Augustinerhof von insgesamt 9.492 qm (Anbauvariante 2 - mit Kammerspielgebäude) ausgegangen. Die jetzt vorgeschlagene Planung weist einen Flächenbedarf von 7.497 qm aus.

Die Flächenreduzierung beträgt 1.995 qm:

Flächenbedarf am Standort Augustinerhof	Hauptnutzfläche in qm (HNF) lt. Machbarkeitsstudie 2016 Variante 2	Hauptnutzfläche in qm (HNF) lt. Prüfung durch Theater und GWT	Differenz
Bestandsgebäude	7.040	7.067	27
Erweiterung Bestandsgebäude	1.576	430	-1.146
Kammerspiele	876	0	-876
Gesamt	9.492	7.497	-1.995

Hierbei sind bereits berücksichtigt:

1. Auslagerung der Werkstätten in den Energie- und Technikpark (ETP)
2. Nutzung von Büroräumen in stadteigenen Verwaltungsgebäuden (Europahalle, Karl-Marx-Str. 19)
3. Betrieb einer Kleinen Spielstätte in der Europäischen Kunstakademie

Nach Überprüfung der Kostenermittlung der Gebäudewirtschaft Trier durch das Büro Bühnenplanung Kottke GmbH belaufen sich die Baukosten auf 48.837.000 €. Die optionale

Erweiterung des Gebäudes Am Augustinerhof um einen Orchesterprobesaal wird auf zusätzlich 2.356.000 € beziffert.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten brutto
200	Herrichten und Erschließen	124.000 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	14.880.000 €
400	Bauwerk - technische Anlagen (davon 7.651.000 € für Theatertechnik)	16.751.000 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	1.265.000 €
700	Baunebenkosten pauschal	11.753.000 €
200 – 700	Summe	44.774.000 €
	Mehrkosten für Bauen im Bestand (15 % von 300*400)	4.063.000 €
	Gesamtkosten (ohne Baupreisindizierung)	48.837.000 €
	Option Orchesterprobesaal Am Augustinerhof	+2.356.000 €

Gegenüber der Machbarkeitsstudie 2016 wurden erhebliche Flächen am Standort Augustinerhof in Höhe von 1.995 qm eingespart. Das Gebäude soll nur noch um 430 qm erweitert werden, gegenüber den ursprünglich vorgeschlagenen 1.146 qm.

Insgesamt wurde der Flächenbedarf des Theaters gegenüber der Machbarkeitsstudie um 2.413 qm reduziert. Künftig ist eine Nutzfläche (einschließlich externe Werkstätten, Lager, Büroflächen, Europäische Kunstakademie) von 13.253 qm vorgesehen, im Gesamtbestand hat das Theater 12.273 qm, die Machbarkeitsstudie sah noch 15.666 qm Nutzfläche vor.

Trotz erheblicher Flächenreduzierung, Nutzung von Büroflächen im Bestand der Stadt und Auslagerung von Werkstätten werden Kosten von 48.837.000 € veranschlagt. Hierin sind 3.050.000 € enthalten für die Fortschreibung der Kosten gemäß Baupreisindizierung auf die Werte von 2016 auf 2018 (7,4%).

Zusätzlich mussten entsprechend den Empfehlungen des Büros Kottke zusätzliche Kostenansätze in Höhe von ca. 9,462 Mio. EURO berücksichtigt werden, da die bisherige Kostenschätzung nach deren Ansicht nicht auskömmlich war.

Hierbei handelt es sich um:

- Berücksichtigung einer Zulage für Bauen im Bestand (+15 %, ca. 5.560.000 €)
- Erhöhung des Ansatzes für Lüftungstechnische Anlagen nach nochmaliger Prüfung durch externes Fachbüro (ca. 950.000 €)
- Zulage für optische und akustische Verbesserungen des Großen Saals (ca. 600.000 €)
- Zulage für den Anbau eines Bühnenaufzuges einschl. Lagersystems, da der bisherige Kostenansatz nicht auskömmlich erschien (ca. 773.500 €)
- Anpassung des Ansatzes der KG 200, 300 und 600 für Abriss und Neubau der Eingangshalle (ca. 537.000 €)

- Erhöhung des Ansatzes der KG 400 für Erweiterung / Aufstockung (ca. 331.500 €)
- Anpassung der KG 700 aufgrund vorgenannter Ansätze (ca. 710.000 €)

Im Einzelnen umfasst die Generalsanierung und Erweiterung des Theatergebäudes folgende Maßnahmen:

Energetische Sanierung und sonstige Renovierungsarbeiten

Das Theatergebäude mit seinen Außenwänden aus (teilweise) Beton, den großflächigen Glasflächen im Foyer, den hohen Anteilen an Flachdachflächen muss für seine künftige ökonomische Betriebsweise energetisch auf einen guten Standard gebracht werden. Hierzu sind in der Kostenschätzung enthalten:

- Erneuerung der Dachhaut und der darunterliegenden Flachdachdämmungen im EnEV 2016 Standard
- Ersatz der großflächigen Foyerverglasung durch eine hochwertige thermisch getrennte Pfoste-/Riegelfassade
- Erhöhung der Fassadendämmung durch eine Hartmanteldämmung an den undurchsichtigen Wandbauteilen
- Erneuerung der Kupferblechverkleidung des Bühnenturmes einschl. Unterkonstruktion
- Erneuerung aller Außentüren und Fenster einschl. integriertem Sonnenschutz bzw. Verdunklung
- Demontage und Erneuerung von Fußböden, Wandverkleidungen
- Erneuerung der Sanitäreinrichtungen
- Erneuerung der Türen
- Malerarbeiten
- Neugestaltung des Zuschauerraumes u.a. zur Verbesserung der Akustik, Fluchtwegsituation
- Die noch bestehenden Mängel im Bereich der Barrierefreiheit sollen behoben und auch der Inklusionsanspruch an ein öffentliches Gebäude erfüllt werden. An den weiteren konzeptionellen Planungen ist der Behindertenbeirat der Stadt Trier zu beteiligen.

Sanierung der Technischen Anlagen (ohne Bühnentechnik)

- Erneuerung der Abwasser-, Wasser-, Feuerlöschanlagen
- Neuverkabelung der Stromanlagen und Ergänzung der Fernmelde- und informationstechnischen Anlagen
- Die Wärmeversorgung des Theaters erfolgt durch einen Fernwärmeanschluss aus dem Rathaus. Die komplette Heizungsanlage im Theater ist zu erneuern.
- Erneuerung der lufttechnischen Anlagen einschließlich Kälteanlage sowie Schalt- und Regeleinrichtungen

- Sanierung der vorhandenen Aufzüge und Anbau eines Groß-Lastaufzuges für die Bühnenbilder einschließlich Anschaffung eines entsprechenden Lagersystems

Sanierung der Bühnentechnik

Die Sanierung der Bühnentechnik soll einerseits die Betriebssicherheit der Anlagen erhöhen und andererseits die szenischen Möglichkeiten verbessern. Während der bühnentechnische Stahlbau und die Bühnenpodien weitgehend erhalten bleiben können, muss die Bühnensteuerung vollständig erneuert werden. Erneuert werden müssen auch die verschlissenen Bauteile wie Bühnenböden und Holzverkleidungen auf bühnentechnischen Einrichtungen wie Portal und Podien. Auch sollen die Handkonterzüge auf elektrische Antriebe umgestellt werden.

Bühnenbeleuchtung, Ton- und Medientechnik sind nicht mehr zu sanieren, eine Kompletterneuerung ist notwendig. Im Vorgriff auf die neue Beleuchtungsanlage wurden in den Theaterferien 2018 bereits Investitionen in Höhe von 180.000 € getätigt.

Erweiterungsbauten

Um die unabdingbar notwendigen Funktionen am Hauptgebäude (Kostüm, Maske und Requisite) sicherzustellen, müssen in begrenztem Umfang Ergänzungsbauten vorgenommen werden. Durch Einzug von Zwischendecken können zusätzlich 130 qm gewonnen werden, so dass sich eine mögliche Aufstockung der jetzigen Schreinerei auf 300 qm beschränken kann.

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Sanierungskosten von 48.837.000 € sind den Kosten eines Neubaus gegenüberzustellen. Es ist dann von einer wirtschaftlichen Sanierung auszugehen, wenn die Kosten der Sanierung nicht mehr als 80 v.H. eines Neubaus betragen.

Kosten für Abriss und Neubau:

Bezeichnung	Kosten brutto
Abbruch des Gebäudes	1.890.000 €
Restbuchwert	2.126.000 €
Neubau Theatergebäude nach BKI	61.900.000 €
Summe Abriss und Neubau	65.646.000 €

Die Sanierungskosten betragen 75% der Neubaukosten, so dass die Grundsätze der Wirtschaftlichkeit erfüllt sind.

Da ein Orchesterprobe nicht im Bestandsbau dargestellt werden kann, ist in jedem Fall ein Neubau erforderlich, ob als Anbau am Standort Augustinerhof oder an anderer Stelle. Bei der Vergleichsrechnung kann dies dementsprechend außer Betracht bleiben. Alternativ kommt eine weitere Anmietung in Betracht. Dies ist nach Vorlage der Wettbewerbsergebnisse nach Wirtschaftlichkeitskriterien neu zu entscheiden.

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. Diese basiert auf Preisen bezogen auf das Jahr 2018 und muss entsprechend der Baukostenentwicklung fortgeschrieben werden.

Interimsspielstätte während der Sanierungsphase

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. Geprüft 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 € |

Auf die gesonderte Beschlussvorlage 672/2018 wird verwiesen.

Der geplante Saalneubau an der Tufa ist so bemessen, dass aufgrund der Bühnen- und Zuschauerflächen große Opern und Sinfoniekonzerte nicht aufgeführt werden können. Als Aufführungsstätte für diese Veranstaltungen ist die Europahalle vorgesehen. Inwieweit eine für Theatererfordernisse notwendige Verbesserung der technischen Ausstattung (insbesondere Ton und Licht) mit der im Theater vorhandenen Technik oder mittels Neuanschaffung umgesetzt werden kann, wird in Abhängigkeit der Interimsspielpläne zu entscheiden sein.

Da das Theater während der Sanierungsphase vollständig geräumt werden muss, sind weitere Flächen für Kostümwerkstatt, Maskenwerkstatt, Requisite, Stimm- und

Einsingzimmer sowie Büros für das künstlerische Leitungspersonal und Betriebsbüro u.s.w. anzumieten.

Noch offener Flächenbedarf

Das Raumprogramm sieht für Oper, Schauspiel und Ballett weitere Probebühnen vor, die am Standort Augustinerhof nicht realisierbar sind. Entsprechend große Proberäume sind erforderlich, um die Anzahl der Hauptbühnenproben im Großen Haus zu verringern und eine höhere Zahl von Vorstellungen zu ermöglichen. Derzeit ist der Ballettproberaum im Walzwerk, der Orchesterprobesaal im Pfarrsaal Christkönig und weitere Probebühnen in der Karthäuser Straße untergebracht.

Der Kostümfundus befindet sich in einer Lagerhalle in der Ottostraße; das Kulissenlager derzeit noch in der für die Werkstätten vorgesehenen Halle im Energie- und Technikpark.

Insgesamt beläuft sich der noch offene Flächenbedarf für die genannten Nutzungen auf rd. 3.560 qm. Derzeit belaufen sich die gemieteten Flächen auf 3.861 qm mit Kosten in Höhe von 105.660 € pro Jahr. Die Verwaltung prüft derzeit verschiedene Möglichkeiten, die Probebühnen und die Lagerflächen an einem gemeinsamen Standort zusammenzuführen. In Betracht kommt ein Neubaumodell oder eine Anmietung. Der Rat wird zeitnah über den aktuellen Sachstand informiert.

Mögliche Nutzung des benachbarten Kirchgrundstückes

Auch wenn auf den Bau eines Kammerspielgebäudes am Haupthaus verzichtet wird, ist die Einbeziehung des sog. „Kirchgrundstückes“ in die weiteren Planungen weiterhin sinnvoll. Nach dem Abschluss der Grundstücksverhandlungen mit der Kirchengemeinde können diese Flächen bei der Ausschreibung des Planungswettbewerbes mit einbezogen werden, um ggf. eine Eingangsverlagerung Richtung Innenstadt, eine Verlegung des Foyers, eine Anbindung an das Parkhaus oder die Berücksichtigung eines Orchesterprobesaal zu ermöglichen. Dies wird Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Auch würde sich das Pfarrhaus anbieten, dort zumindest teilweise die oben beschriebenen auszulagernden Funktionen während des Interims unterzubringen.

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.

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 des Tufa-Saals 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
01/2020	Baubeschluss Interim Tufa – Großer Saal
02/2021	Baubeschluss Generalsanierung Theater
08/2021 – 08/2024	Interimsspielzeit
08/2024	Spielzeiteröffnung Theater Trier am Augustinerhof

Finanzielle Auswirkungen:

Die geschätzten Investitionskosten für die Versorgungstechnik betragen 6.930.000 €. Die Verbrauchskosten betragen jährlich rd. 160.000 € (Stand 2017). Vor diesem Hintergrund wird die Verwaltung beauftragt, die Wirtschaftlichkeit eines Energiecontractings zu prüfen.

Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt, die Fördermöglichkeiten der Baumaßnahme 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 5,2 Mio. EURO wurde im Doppelhaushaltsplan 2019/2020 veranschlagt.

Anlage/n:

- 1 Flächenbilanz alle Standorte
- 2 Kostenschätzung Theater
3. Kostenschätzung Tufa
4. Kostenvergleich Interimslösungen
5. Meilensteinplan Theater
6. Theater - Flächenbilanz
7. Theater - Raumprogramm
8. Tufa - Raumprogramm
9. WU Gegenüberstellung Sanierung-Neubau Theater
10. Flächenbilanz alle Standorte (819 KB)
11. Sachstand Genese Theaterplanung_Allgemein
12. Sachstand Genese Theaterplanung_Steuerungsausschuss