



Sanierung Theater Greifswald - Weiteres Verfahren der Sanierung (Konzept Teilneubau, neuer Kostenrahmen)

<i>Einbringer/in</i> 23 Immobilienverwaltungsamt	<i>Datum</i> 09.09.2020
---	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>		<i>Sitzungsdatum</i>	<i>Beratung</i>
Ausschuss für Finanzen, Liegenschaften und Beteiligungen	Beratung	14.09.2020	Ö
Ausschuss für Bauwesen und öffentliche Ordnung	Beratung	15.09.2020	Ö
Ausschuss für Bildung, Kultur, Universität, internationale Beziehungen und Wissenschaft	Beratung	16.09.2020	Ö
Hauptausschuss	Beratung	28.09.2020	Ö
Bürgerschaft	Beschlussfassung	19.10.2020	Ö

Beschlussvorschlag

Die Bürgerschaft beschließt, das Konzept zur Sanierung des Theaters dahingehend zu ändern, dass der aus dem Jahr 1954 stammende Anbau durch einen Neubau ersetzt wird.

Es wird ein Kostenrahmen von 45 -50 Mio. € für die Sanierung des Haupthauses und den Neubau des Anbaus bestätigt. Die Verwaltung wird beauftragt, weitere Fördermöglichkeiten zu prüfen.

Sachdarstellung

Bereits mit Beschluss BS 691-37/13 vom 16.12.2013 wurde die Verwaltung beauftragt Planungen für eine **Generalsanierung** des Theaters erstellen zu lassen. Dafür wurden zunächst 800.000,- EUR für die Planung bereitgestellt.

Die Bürgerschaft hat im Folgenden im Rahmen der HH-Planung 2019/20 für die dringend nötige Sanierung des Theaters bisher Haushaltsmittel in einer Größenordnung von 23,9 Mio. EUR bewilligt. Davon wird ein Anteil von 15 Mio. EUR (Bund/Land/Kommune) über Städtebaufördermittel gefördert.

Zu 1.

Die Architektenleistung wurde 2018 nach einer europaweiten Ausschreibung beauftragt. Hier wurde zunächst die Aufgabenstellung mit dem Theater umfangreich abgestimmt.

Weiterhin wurden im Rahmen der beauftragten Planung anfänglich zahlreiche Untersuchungen und Gutachten erstellt, wie z.B.: Baugrundgutachten, konstruktive Bestandserkundungen, Vermessung des gesamten Bestandsgebäudes, Gefahrstoffuntersuchungen, restauratorische Untersuchungen, statische Untersuchungen von Einzelbauteilen, Brandschutzuntersuchungen sowie raumakustische Untersuchungen. Schlussendlich zeigten die Untersuchungen, dass die Gebäudesubstanz in einem weitaus kritischeren Zustand ist als bisher ersichtlich war und dies zu deutlich höheren Sanierungskosten führen wird. Die Mängel sind derart gravierend, dass eine weitere Verschiebung der Sanierung nicht zu vertreten ist.

Ein größeres Problem ist es die Kellerräume für Gebäudetechnik und Aufenthalt nutzbar zu machen. Hierfür muss zum Teil die Kellersohle abgesenkt werden um eine ausreichend lichte Raumhöhe zu erhalten. Dies führt aufgrund des gemessenen Grundwasserspiegels zu einer aufwändigen Grundwasserhaltung. Außerdem resultiert daraus eine Tieferlegung der Fundamente, die abschnittsweise durch Unterfangungen verstärkt werden müssen. Dieses Verfahren kann aufgrund der örtlichen und statischen Gegebenheiten nur in kleinen Abschnitten erfolgen und ist daher sehr zeitaufwändig und kostenintensiv.

Im Bereich des Hauptgebäudes muss die Tragkonstruktion des Bühnenturms wider Erwarten auf Grund des künftigen Bedarfs und der Anforderungen komplett erneuert werden. Auch hier sind durch die erhöhten Lasten Fundamentverstärkungen notwendig.

Der Erhalt und die Sanierung der denkmalrechtlich wertvollen Rabitzdecke über dem Zuschauerraum sind extrem schwierig. Die Rabitzdecke kann aufgrund von fehlenden Wartungsstegen nicht begangen werden. Die Installation von Wartungsstegen bzw. einer Wartungsebene ist momentan nicht möglich, da das Dachtragwerk statisch voll ausgenutzt ist. Hierfür ist eine Verstärkung und Ertüchtigung des Tragwerks zwingend notwendig, welche sich durch die schlechte Zugänglichkeit maximal erschwert. Eine technische Lösung liegt bisher nicht vor und muss im weiteren Planungsprozess geklärt werden. Dies wird weiterhin dadurch erschwert, dass neue Lüftungskanäle, die für den Zuschauersaal notwendig sind, ebenfalls durch den Dachraum geführt werden müssen, was zusätzlich zu statischen Problemen und entsprechende Mehraufwendungen führt (Verstärkung Tragwerk).

Eine weitere Maßnahme, die zu Mehrkosten führt ist die Vergrößerung des Orchestergrabens. Hierfür sind statische Ertüchtigungen und weitere konstruktive Maßnahmen notwendig.

Auf Grund des Raumprogramms des Theaters und der zu beachtenden rechtlichen Rahmenbedingungen (Landesbauordnung MV, Arbeitsschutzgesetz, Arbeitsstättenrecht) besteht ein Delta der Grundfläche zwischen Bestand und dem Bedarf. Dieser Überhang muss im zukünftigen Neubau und in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Dafür ist in der ursprünglichen Planung ein Anbau mit Kosten von ca. 3 Mio. EUR vorgesehen.

Im Rahmend der Erstellung der Leistungsphase 2 Vorplanung, in der die Fachplanungen einbezogen wurden, hat sich gezeigt, dass auch hier erhebliche Mehraufwendungen für Bühnen- und Haustechnik zu erwarten sind.

In dem Gebäudeteil aus den 50-iger Jahren hat sich bei statischen Untersuchungen herausgestellt, dass alle Geschoßdecken an der Belastungsgrenze sind und für die Sanierung erneuert werden müssen. Um hier eine Entkernung möglich zu machen, muss ein temporäres Fachwerk im jetzigen Dachgeschoss zur Abfangung des bestehenden Dachstuhls ausgebildet und die Außenwände durch Abstützungen gesichert werden. Durch den derzeitigen Erhalt des Dachstuhls und der Außenwände ist das Einbringen der Materialien und Maschinerie sehr aufwändig, da keine Einbringöffnungen vorhanden sind. Insofern wird von der ursprünglichen Bausubstanz nur wenig erhalten und es sind ca. 8 Mio. € Mehrkosten anzusetzen.

Mit Stand vom 03.03.2020 wurde der Verwaltung die Ergebnisse der Leistungsphase 2 Vorplanung mit einer Kostenschätzung übergeben. Danach werden die Kosten derzeit mit ca. 40 Mio. EUR beziffert.

Zur Kostenschätzung wurden durch die Planungsbeteiligten Einsparpotentiale benannt. Hier wurde u.a. der Abbruch und Neubau des 50-iger Jahre Gebäudeteils untersucht. Dadurch können ca. 1 Mio. EUR eingespart werden. Dies hätte für die Sanierung den weiteren Vorteil, dass für den Teil des Gebäudes eine größere Kostensicherheit gegeben wäre. Eine Sanierung mit Erneuerung der Geschoßdecken ist mit erhöhten bautechnisch Aufwendungen und Kostenrisiken verbunden und führt erfahrungsgemäß zu zusätzlichen Problemen. Ein Neubau ist aus wirtschaftlicher und bautechnischer Sicht zu bevorzugen. Auch der zeitliche Aspekt wirkt sich positiv auf den Bauablauf aus. Funktional kann das Raum- und Flächenprogramm optimal umgesetzt werden, was für den Nutzer rein organisatorisch für die Betriebsabläufe von Vorteil ist. Auch aus energetischer Sicht ist ein Neubau vorteilhaft, da dieser nach dem heutigen Stand des Wärmeschutzes und Effizienzgebäudestandards realisiert werden könnte, was zur Minimierung des Energieverbrauchs führt und demnach auch zu geringeren Bewirtschaftungskosten. Der Abriss und Neubau bieten darüber hinaus die Möglichkeit zu einem städtebaulichen zeitgemäßen Umgang und kann dadurch den Standort entsprechend aufwerten. Gerade auch das letzte Argument spricht für einen Neubau, da damit eine städtebauliche große Chance verbunden ist.

Als weiteres mögliches größeres Einsparpotential, wurde der Verzicht auf die Sanierung der Rabitzdecke und stattdessen der Neubau als Weitspannkonstruktion in Trockenbauweise in der erforderlichen Brandschutzklasse gesehen.

Mit Schreiben vom 14.05.2020 hat die Verwaltung dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege in Schwerin den Sachverhalt geschildert und um Genehmigung zum Abbruch des Bestandsgebäudes und zum Verzicht auf die Sanierung der Rabitzdecke gebeten. Mit Schreiben vom 09.06.2020 hat das Landesamt den Antrag bezüglich der Rabitzdecke abgelehnt und eine Genehmigung zum Abbruch mit weiteren Auflagen in Aussicht gestellt (Anlage).

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege sollte der Anbau durch einen Neubau ersetzt werden, wobei die weitere Planung einvernehmlich abzustimmen ist.

Bezgl. der Rabitzdecke soll im weiteren Planungsverfahren eine technisch und wirtschaftlich machbare Lösung unter Hinzuziehung eines Restaurators gefunden werden.

Zu 2.

Nach Vorlage der Leistungsphase 2 Vorplanung durch das Architekturbüro liegt eine Kostenschätzung für eine Generalsanierung des Bestandsgebäudes und einem Erweiterungsbau mit einem Betrag von 40 Mio. EUR vor.

In der momentanen Planungsphase sind in der Kostenschätzung erfahrungsgemäß allerdings noch Schwankungen von $\pm 20\%$ möglich.

Zu berücksichtigen ist, dass für die Rabitzdecke noch kein abgestimmtes Sanierungskonzept vorliegt und der Neubau erst geplant werden muss, somit ist ein Beginn der Sanierung/des Neubaus frühestens Mitte 2022 zu erwarten. Des Weiteren sind in der Planungsphase Baupreissteigerungen zu erwarten und zu berücksichtigen, sodass mit dem derzeitigen Planungsstand von einem möglichen Kostenvolumen von 45 - 50 Mio. EUR ausgegangen werden kann.

Insofern besteht gegenwärtig zwischen diesem Kostenvolumen und den mit dem Haushalt 2019/2020 bisher angezeigten Ausgaben in Höhe von 23,1 Mio. Euro eine Finanzierungslücke. Dies kann ohne weitere Fördermittel kaum aus dem städtischen Haushalt gedeckt werden, so dass entsprechende Möglichkeiten zu prüfen sind. Die Verwaltung befindet sich diesbezüglich in ersten Gesprächen mit dem zuständigen Ministerium.

Finanzielle Auswirkungen

Haushalt	Haushaltsrechtliche Auswirkungen (Ja oder Nein)?	HHJahr
Ergebnishaushalt	Ja	2022ff
Finanzhaushalt	Ja	2022ff

	Teil- haushalt	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Bezeichnung	Betrag in €
1				

	HHJahr	Planansatz HHJahr in €	gebunden in €	Über-/ Unterdeckung nach Finanzierung in €
1				

	HHJahr	Produkt/Sachkonto/ Untersachkonto	Deckungsvorschlag	Deckungsmittel in €
1				

Folgekosten (Ja oder Nein)?	
-----------------------------	--

	HHJahr	Produkt/Sachkonto / Untersachkonto	Planansatz in €	Jährliche Folgekosten für	Betrag in €
1					

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Ja, positiv	Ja, negativ	Nein
		x

Begründung:

Anlage/n	
----------	--

- | | |
|---|--|
| 1 | Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V
öffentlich |
| 2 | Präsentation Sanierung Theater öffentlich |