

## II. Ausführliche Sachdarstellung

### 1. Projektstatusbericht

- 1.1. Das Theater wird seit Juli 2008 auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses (GD 025/08) und bauabschnittbezogenen Einzelbeschlüssen saniert, die stets den aktuellen Bedürfnissen angepasst wurden.

Inzwischen sind vier Bauabschnitte mit folgenden Maßnahmen abgeschlossen (s. Anlage 5):

#### 1. Bauabschnitt

Im 1. Bauabschnitt standen der Austausch der Microportanlage und die Fenstersanierung im Verwaltungsgebäude auf dem Programm.

Zusätzlich wurden, um die Arbeitssicherheit zu gewährleisten, der Bühnenboden und die Elektroanlage außerplanmäßig repariert.

#### 2. Bauabschnitt

Im Verwaltungsgebäude wurden vom 1. Untergeschoss bis ins 4. Obergeschoss sämtliche Sanitärräume generalsaniert. Die Maßnahme umfasste den Austausch von insgesamt 122 Sanitärprojekten mit den dazugehörigen Zuleitungen.

Die Elektrohauptverteilung wurde komplett erneuert.

Wegen technischer Probleme mit dem Antrieb des A-Podiums der Untermaschinerie wurde dessen Austausch aus dem BA 3 vorgezogen, um die Betriebssicherheit zu gewährleisten.

Die Antriebsmechanik und die Elektrik des Lastenaufzugs wurde ausgetauscht, sowie Sicherheitseinrichtungen nachgerüstet.

Aus betrieblichen und sicherheitstechnischen Gründen musste der bauliche Brandschutz, die Elektrifizierung der Brandschutztore und die Überarbeitung der Fernmeldetechnik zusätzlich durchgeführt werden.

#### 3. Bauabschnitt

Aufgrund der Haushaltssituation wurde das Budget für den 3. Bauabschnitt um die Hälfte gekürzt.

Folgende Maßnahmen wurden umgesetzt:

der Austausch der Untermaschinerieantriebe, sowie der Komplettaustausch der elektroakustischen Anlage. Die ursprünglich beabsichtigte Sanierung der Anlage war nicht mehr möglich.

Zudem wurden weitere Maßnahmen aus den Forderungen des Brandschutzkonzepts umgesetzt, wie z.B. der Austausch von Standarttüren mit Brandschutztüren.

#### 4. Bauabschnitt

Der umfangreichste Bauabschnitt der Sanierung begann bereits Mitte Mai 2011.

Um die Bauzeit effizient nutzen zu können, wurden wegen der Lärmentwicklung der Arbeiten sämtliche Proben des Theaters in Ausweichstätten verlegt. Die Schneiderei incl. Kostümfundus zog während dem Umbau in Räume des leer stehenden Bürogebäudes Olgastraße 66.

Auf der Bühne wurde die gesamte Obermaschinerie inklusive der Handkonterzüge ausgetauscht. Die Erneuerung der Steuerung dieser Zugsanlage sowie der Untermaschinerie war ebenfalls Bestandteil der Maßnahme. Der erste von drei folgenden Schritten zur Erneuerung der Infrastruktur der Bühnenbeleuchtung wurde in diesem Bauabschnitt realisiert. Die Anlage ist bis zum nächsten Bauabschnitt wieder in vollem Umfang betriebsbereit.

Die Schneiderei erhielt eine komplett neue Fassade mit verbesserter Wärmedämmung und zusätzliche Rettungswege auf das Flachdach. Durch die Umstrukturierung der Herrenschniderei wurden die Arbeitsplätze verbessert, sowie Platz geschaffen, um eine große Anzahl von Schränken aus dem Treppenhaus (Brandlast im Fluchtweg) unterzubringen.

Der Einbau der neuen Lüftungsanlage der Schneiderei und des Ballettsaals in einem ungenutzten Zwischengeschoss sparte weiteren Platz in den beengten Werkstätten. Weitere Lüftungsanlagen wurden im Chorsaal und in der Probebühne 1 ausgetauscht. Mit dem Austausch der Krananlage im Montagesaal verbessert sich der Aufbau von Bühnenbildern erheblich.

## 1.2. Fortschreibung des Bauprogramms (siehe Anlage 5)

Aufgrund von Anpassungen des Bauprogramms der Bauabschnitten 1 – 4 an aktuelle Bedürfnisse ist es erforderlich, die Maßnahmen der folgenden Bauabschnitte neu zusammenzustellen. In der Anlage 5 sind die Verschiebungen an den Ordnungszahlen, die dem Grundsatzbeschluss entsprechen, zu erkennen. Untenstehend sind die neu eingeordneten bzw. zusätzlich erforderlichen Maßnahmen *kursiv* gekennzeichnet.

### 5. Bauabschnitt (Erläuterung siehe Pkt.3.4)

#### 6. Bauabschnitt

- *Podium: Sanierung der Antriebe der Untermaschinerie und der Bühnenbeleuchtung*
- *Foyer: Sanierung der WC- Anlagen im westlichen Foyer.*
- Garderobenfoyer: Decke incl. Beleuchtung, Brandmeldeanlage, ELA-Anlage
- *Außenanlagen: Die Parkplatzflächen im rückwärtigen Bereich werden vor dem Hintergrund der Umstrukturierungspläne „Bahnhofs- u. Theaterviertel“ nur repariert. Ein behindertengerechter Zugang zur Pforte wird hergestellt. Die Fahrrad-abstellplätze werden überarbeitet.*
- *In der Kantinenküche werden die Sanitär und Elektroinstallation erneuert. Dadurch bedingt müssen Boden und Wände komplett saniert werden. Außerdem sind neue Theken und Kühlräume geplant. Die Küchengeräte werden teilweise ausgetauscht.*
- *Die Auflagen des Brandschutzkonzepts werden bereichsweise umgesetzt.*

#### 7. Bauabschnitt

- *Foyer: Sanierung der WC- Anlagen im östlichen Foyer.*
- Hauptfoyer: Decke incl. Beleuchtung, Brandmeldeanlage, ELA-Anlage, *Entrauchungsanlage ( im Brandschutzkonzept gefordert)*
- *Weitere Überarbeitung der RTL-Anlagen*
- *Wärmedämmung Schindelfassade*  
*Im Bereich des Bühnenturms umschließt die Schindelfassade ausschließlich Neben- und Lufträume. Durch geplante Kompensationsmaßnahmen kann die Sanierung der Fassade in diesem Bereich bei ähnlicher Energieeinsparung entfallen. Die Schindelfassade des Foyers wird nach der Enev 2009 wärme gedämmt und mit neuen Fassadenschindeln verkleidet.*

#### 8. Bauabschnitt

- Im Zuschauerraum werden folgende Maßnahmen umgesetzt:
  - Erneuerung der Beleuchtung incl. Sicherheitsbeleuchtung
  - Letzer Sanierungsabschnitt der Bühnenbeleuchtung
  - Medien und Beschallungstechnik
  - Anpassung der Lüftungsanlagen

- Überarbeitung der Schwachstromanlagen

*Theatervorplatz*

*Die Herstellung des Theatervorplatzes steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Neubau der Straßenbahnlinie zum Eselsberg. Dies war zum Zeitpunkt der Konzeption noch nicht bekannt.*

*Durch die notwendige Veränderung der Höhensituation entlang der Neutor- und Olgastraße sowie der Verbreiterung des Straßenprofils im Bereich der neu geplanten Haltestelle vor dem Theater in der Olgastraße wurde die Gestaltung des Platzes mit der SWU abgestimmt.*

*Die Sanierung des Theatervorplatzes soll voraussichtlich 2015 zeitgleich mit der Baumaßnahme der SWU erfolgen.*

1.3. Zusammenstellung der Baukosten

Darstellung der Abrechnung der Bauabschnitte 1- 4 und Berechnung/ Prognose für 5 – 8 (detaillierte Darstellung der Maßnahmen siehe Anlage 5)

Bauabschnitt	Grundsatzbeschluss	aktuelle Beschlusslage	Abweichung aktuelle Beschlusslage/ Grundsatzbeschluss	Abrechnung / Prognose	Abweichung Abrechnung / aktuelle Beschlusslage
<b>1.BA 2008</b> Schlußrechnung GD091/10	680.000,00	703.141,00	23.141,00	703.141,00	0,00
<b>2.BA 2009</b> Kostenfortschreibung GD 091/10	2.500.000,00	3.279.000,00	779.000,00	3.300.000,00	21.000,00
<b>3.BA 2010</b> Baubeschluss GD 091/10	3.300.000,00	1.600.000,00	-1.700.000,00	1.625.000,00	25.000,00
<b>4.BA 2011</b> Baubeschluss GD 430/10	4.550.000,00	5.190.000,00	640.000,00	5.630.000,00	440.000,00
<b>1.BA - 4.BA</b>	11.030.000,00	10.772.141,00	-257.859,00	11.258.141,00	486.000,00

Bauabschnitt	Grundsatzbeschluss			Kosten- prognose nach fortgeschriebem Bauablauf	Abweichung Grundsatzbeschluss/ Prognose
<b>5.BA 2012</b>	2.200.000,00			2.850.000,00	650.000,00
<b>6.BA 2013</b>	2.450.000,00			3.000.000,00	550.000,00
<b>7.BA 2014</b>	1.750.000,00			2.300.000,00	550.000,00
<b>8.BA 2015</b>	870.000,00			1.440.000,00	570.000,00
<b>5.BA - 8.BA</b>	7.270.000,00			9.590.000,00	2.320.000,00

<b>1.BA - 8.BA</b>	18.300.000,00	10.772.141,00		20.848.141,00
--------------------	---------------	---------------	--	---------------

aktuelle Baukosten gerundet	<b>20.850.000,00</b>
Abweichungen gesamt	2.548.141,00
<b>gerundet</b>	<b>2.550.000,00</b>

#### 1.4 Begründung der Mehrkosten

• Grundsatzbeschluss	18.300.000,-
• außerplanmäßige Maßnahmen innerhalb BA 1 - 4	840.000,-
• Mehrkosten durch sicherheitsrelevante Maßnahmen in BA 5 – 8 (nicht im Maßnahmenkatalog Grundsatzbeschluss erfasst)	820.000,-
• Planungsbedingte Mehrkosten	890.000,-
-----	
Gesamt	20.850.000,-

- Baulicher Brandschutz

In Abstimmung mit der Feuerwehr und der Genehmigungsbehörde wurde die Planung des baulichen Brandschutzes im Sommer 2011 abgeschlossen und als Brandschutzkonzept zur Baugenehmigung eingereicht. Das Konzept wurde baubegleitend erstellt und zum Teil bereits in den fertiggestellten Bauabschnitten umgesetzt. Weitere Brandschutzmaßnahmen werden jeweils in den von der Sanierung tangierten Gebäudeteilen realisiert.

Der letzte Teil des Brandschutzkonzepts beinhaltet das Zuschauerhaus mit Foyer, wo umfangreiche Maßnahmen umgesetzt werden müssen, um einen vorschriftsgemäßen Zustand zu erreichen.

- Vollflächige Brandmeldeanlage im Foyer
- Zusätzliche Rettungswege aus dem Zuschauerhaus und dem Foyer
- Rauch-und Wärmeabzugsanlage im Foyer.

- Honorarverordnung  
Maßgebend für Planungsleistungen ist die neue Honorarverordnung 2009. Kostensteigerungen der Nebenkosten von ca.300.000 € sind in die Nebenkosten der Bauabschnitte 4- 8 eingerechnet.

- Konjunkturabhängige Kostenentwicklung

Die Kostenschätzung des Grundsatzbeschlusses basiert auf dem Baukostenindex vom November 2007. Bei der Berechnung der jährlichen Baupreissteigerung ergibt sich, einschließlich des 5. Bauabschnitts, eine Kostenerhöhung um 655.000,-Euro. Konjunkturabhängige Baupreissteigerungen können weiterhin eine Erhöhung der Baukosten zur Folge haben.

- Erfassung Gebäudebestand

Eine Analyse des Gebäudebestands kann nur bedingt und unvollständig erfolgen, da durch das Öffnen und Prüfen von Kanälen und Leitungstrassen die Betriebssicherheit des Theaters in der darauffolgenden Spielzeit nicht mehr gewährleistet ist. Dies führte zu unerwarteten Kostenmehrungen innerhalb der Bauphasen.

2. Schlussabrechnung 2. Bauabschnitt (siehe Anlage 2)

Der 2. BA wurde plangemäß (s. GR-Beschluss vom 16.12.2008 und 24.06.2009) durchgeführt.

Genehmigt wurden hierfür Sanierungskosten von 3.279.000 €. Bisher erfolgten hierfür Auszahlungen in Höhe von 3.061.445,01 € (= 93 %). Bei einigen Leistungen stehen noch die Schlussabrechnungen aus. Es wird noch damit gerechnet, dass hierfür weitere Auszahlungen in Höhe von rd. 39 T€ anfallen. Aus diesem Grund werden für den 2. BA **Gesamtkosten von rd. 3.300.000 €** prognostiziert. Damit werden die genehmigten Kosten um 21.000 € (= 0,06 %) überschritten. Diese Überschreitung liegt noch innerhalb der vom Gemeinderat beschlossenen Toleranzschwelle von 60.000 €.

3. Kostenfortschreibung 4. Bauabschnitt (siehe Anlage 3)

Die Gesamtkosten im 4. Bauabschnitt in Höhe von 5.190.000,- € werden voraussichtlich um 440.000 €, somit 8,5 % überschritten. Ursächlich ist im Wesentlichen:

- Bau-und Brandschutzmaßnahmen Mehrkosten 105.000 €
  - Die Betonbohr- und sägearbeiten für die Lüftungs-und Elektroinstallation, waren erheblich schwieriger herzustellen als geplant. Dadurch haben sich die Kosten hierfür annähernd verdoppelt.
  - Um den Brandschutz für die nächste Spielzeit zu gewährleisten, sind Zwischenlösungen für Brandschottungen notwendig.
  
- Bühnenbeleuchtung Mehrkosten 130.000 €
  - Die im Baubeschluss ( GD 430/10) genehmigte Planung sah eine zentrale Anordnung der Steuerungskomponenten (Dimmer) vor. In der darauf folgenden Detailplanung stellte sich heraus, dass diese Vorgehensweise die Funktionsfähigkeit der Bühnenbeleuchtungsanlage erheblich beeinträchtigt hätte. Dies führte zur Planung einer dezentral angeordneten Anlage. Deren fertiggestellte Teileinheiten sind bauabschnittsweise voll funktionsfähig. Diese Planungsänderung bedingte jedoch, dass bereits im 4. Bauabschnitt Komponenten eingebaut werden mussten, die ursprünglich in zukünftigen Bauabschnitten geplant waren.
  
- Elektrotechnik Mehrkosten 115.000 €
  - Bei der Sanierung der Elektroanlage sind erhebliche Eingriffe in den Bestand notwendig. Baulich bedingt muss die Neuinstallation in den vorhandenen, meist überfüllten Kabeltrassen stattfinden. Das heißt, dass sämtliche Leitungen vor der Demontage aufwendig auf ihre Nutzung untersucht werden müssen.
  - Bei der Überprüfung der Anlage zeigten sich Ausfälle, die zum Zeitpunkt der Vorplanung noch nicht vorhanden waren.

- Lüftungsanlagen Mehrkosten 55.000 €
  - Die für die Anlagen relevanten Vergaben Lüftungstechnik, Mess- und Regelungstechnik und Isolierungsarbeiten überschnitten die Kostenberechnung um 11%.

Fortgeschriebene Folgelastenberechnung für BA 4

Stand	Finanzierung abzügl. Zuschüsse	Kalkulatorische Kosten Abschreibung	durchschnittliche Verzinsung	Einsparungen	Summe
Folgelastenberechnung GD 430/10 Abschreibung 300er u. 400er Kosten auf 40 Jahre	5.070.000,00 €	127.000,00 €	105.000,00 €	- 6.000,00 €	226.000,00 €
Kostenfortschreibung	5.510.000,00 €				
Abschreibung 300er Kosten 80 Jahre 400er Kosten 40 Jahre		9.000,00 € 120.000,00 €			
Gesamt		129.000,00 €	114.000,00 €	- 6.000,00 €	237.000,00 €
Differenz		2.000,00 €	9.000,00 €	0	11.000,00 €

#### 4. Maßnahmen 5. Bauabschnitt

- Zusammenlegung Kassenhalle- Abonnentenbüro

Die Effizienzstudie (GD 025.08 Anlage 1) empfiehlt die Zusammenlegung der Kasse mit dem Abonnentenbüro, um dort die internen Abläufe des Theaters zu verbessern.

Für die Unterbringung des Abonnentenbüros wurde, in enger Zusammenarbeit mit dem Theater, ein transparenter Anbau mit fünf Arbeitsplätzen unter dem Vordach der ehemaligen Vorfahrt geplant.

Der neue Haupteingang richtet sich zum Theatervorplatz und wird mit einer Automatiktüre behindertengerecht ausgeführt.

Im bestehenden Kassengebäude ist eine Kassen- und Beratungstheke geplant, die Raum für drei Arbeitsplätze bietet.

Eine mobile Trennwand sichert die Thekenarbeitsplätze außerhalb der Kassenöffnungszeiten und ermöglicht eine flexible Nutzung des Kassenbereichs.

Der ehemalige Kassenraum wird zur Teeküche umgebaut.

Die freiwerdenden Räume des Abonnentenbüros werden als Büroflächen weitergenutzt.

Der vorliegende Entwurf wurde mit dem Landesdenkmalamt abgestimmt sowie die Urheber-Frage mit den Architekten Fritz und Stefan Schäfer einvernehmlich geklärt. Der Um- und Anbau der Kassenhalle, benötigt ca. 4 Monate Bauzeit. Mit dem Theater wurde ein Baubeginn ab Mitte Mai 2012 vereinbart.

Um den Publikumsverkehr bis zum Spielzeitende zu gewährleisten, muss für ca. 2 Monate ein behelfsmäßiger Hauptzugang mit Kasse hergestellt werden.

- Sanierung der Foyerfassaden EG und OG

Bei der vorhandenen Glasfassade handelt es sich um eine Pfosten-Riegelkonstruktion mit einer Einscheibenverglasung. Unter Beibehaltung des denkmalgeschützten Erscheinungsbildes wird die Fassade mit einer Wärmeschutzverglasung ausgeführt. Da es sich um eine Sonderkonstruktion handelt, wurde es als wirtschaftlich sinnvoll erachtet, die gesamte Foyerfassade in einem Bauabschnitt zu realisieren.

- Bühnenbeleuchtung

Im 4. Bauabschnitt wurde die zentrale Infrastruktur (Hauptleitungsnetz) der Bühnenbeleuchtung realisiert. Nun werden die Anschlüsse für die Bühnenscheinwerfer im Bereich der Galerien ersetzt und Bestandsdimmer ausgetauscht. Die Fertigstellung der Bühnenbeleuchtung auf der Hauptbühne ist im Bauabschnitt 6 vorgesehen.

- Medientechnik

#### Lichtzeichenanlage

Die bestehende Lichtzeichenanlage, die für die lautlose, optische Kommunikation auf und unter der Bühne dient, kann nicht mehr verlässlich angesteuert werden. Im ursprünglichen Konzept war nur die Sanierung der Anlage geplant, jedoch ist inzwischen ein kompletter Austausch sämtlicher Komponenten wegen der schwierigen Ersatzteilbeschaffung unumgänglich.

#### Intercomanlage

Die Gegensprechanlage für die Mitarbeiter der Bühnentechnik ist sehr störanfällig. Eine Reparatur der technisch veralteten Anlage ist nicht rentabel. Sie soll durch eine Intercomanlage ersetzt werden, die eine zeitgemäße Kommunikation mit stationären sowie mobilen Sprechstellen im gesamten Haus ermöglicht.

- Umbau der Heizzentrale

In der Heizungszentrale werden die technischen Anlagen und Verteilernetze modernisiert und energetisch optimiert. Die Umstellung der Fernwärmeanbindung von Dampf auf Wasser wird vorbereitet.

- Lüftungsanlage Zuschauerhaus/Foyer

Zur Verbesserung der Energieeffizienz werden die Lüftungszentralen durch eine Wärmerückgewinnungsanlage erweitert. Der Austausch der Ventilatoren im Zusammenhang mit der Motorisierung der Klappen verbessert die Luftverteilung und trägt ebenfalls zur Energieeinsparung bei, da die Lüftung nun auf die tatsächliche Raumnutzung eingeschränkt werden kann.

- 4.7 Elektroinstallation

Die Elektroinstallation in den Werkstätten wird erneuert. In diesem Bereich ist, gemäß dem Brandschutzkonzept, die Erweiterung der Brandmeldeanlage notwendig. Außerdem werden Zuleitungen von diversen Unterverteilern ausgetauscht.