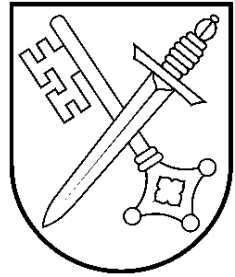


STADT NAUMBURG (Saale)



Vorlagen-Nr.:	116/21
Vorlagentyp:	Entscheidung
Einreicher:	Oberbürgermeister
Prüfung:	☒ Barrierefreiheit ☒ Gleichstellung
Eingang am:	03.11.2021
Version	1

Teilnahme:	intern:	Frau Freund Frau Heinze Herr Neugebauer
	extern:	Peter Zirkel Architekten

TOP:	10
------	----

☒ öffentlich	☐ nicht öffentlich
--	---

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Liste	Art*	Ergebnis
Technischer Ausschuss	24.11.2021	6.	A	V	einstimmige Annahme
Sozial- und Kulturausschuss	30.11.2021	5.	A	V	
Gemeinderat	08.12.2021	10.	A	B	

Art* I=Information V=Vorberatung A=Anhörung B=Beschlussfassung

Betreff:

Theater Naumburg - Roßbacher Straße 12 in Naumburg
Entwurfsplanung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Umsetzung der in der Anlage vorgelegten Entwurfsplanung zur Sanierung/ zum Ausbau der Hallen in der Roßbacher Straße 12 in Naumburg zum neuen Standort des Theaters Naumburg.

Die Freigabe der Ausschreibung (Leistungsphase 6 HOAI) erfolgt mit erneutem gesonderten Gemeinderatsbeschluss.

Finanzielle Auswirkung:

☐ nein ☒ ja, in folg. Höhe: 3.565.267,52 Euro

Deckungsvorschlag: ☒ Haushaltsplan : 2021-23
☐ über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle: 26.11.00.01/78510100 HB 18/001+HB 20/005

Begründung:

Mit der Vorlage GR 113/18 beschloss der Gemeinderat am 12.12.2018 die Verlagerung des Theaters in die Hallen des ehemaligen Schlachthofes in der Roßbacher Straße 12. Er beauftragte die Verwaltung die notwendigen Schritte dafür zu unternehmen.

Gemeinsam mit der Intendanz des Theaters wurde zunächst eine Aufgabenstellung für die Durchführung eines VgV-Verfahrens zur Vergabe der Planerleistungen als Generalauftrag erarbeitet. Die Vorbereitung und Durchführung des Vergabeverfahrens dauerte ca. 11 Monate und fand am 10.03.2021 mit der Vergabe der Planungsleistungen an das Büro Peter Zirkel Architekten aus Dresden seinen Abschluss (Beschlussvorlage GR 14/21).

Die Aufgabenstellung an den Generalplaner beinhaltet u.a.

- . ein Raumprogramm,
- . die Forderung der Umsetzung der Barrierefreiheit,
- . Vorgaben
 1. zum Umgang mit der Bestandssubstanz,
 2. das Theater auch für andere Kulturveranstaltungen sowie,
 3. den Theatersaal für ca.100 Besucher nutzen zu können.

Weiter wurde eine Budget-Vorgabe von 3.474.000,- € (KG 100-800) gemacht.

Das Bauvorhaben soll bis spätestens Ende 2023 realisiert werden.

Zur Entwurfsplanung

(siehe dazu auch die als Anlage beigefügten Grundrisse)

Der abgestimmte Raumbedarf des Theaters wird komplett im Gebäudebestand der Hallen des ehemaligen Schlachthofes umgesetzt. Ein kleiner Anbau zwischen den Hallen im Osten markiert den Eingang und schafft an zentraler Stelle ein Foyer als Verteiler zu den öffentlich zugänglichen Räumen, der Bühne, der Garderobe, der Gastronomie und des Sanitärbereichs.

In der westlichen Hälfte des Gebäudes sind die Backstage-Bereiche untergebracht. Von Süden beginnend sind das

- . die Werkstätten und die Sanitärräumen für Angestellten,
- . der zentral angeordneten Probebühne und nach Norden hin,
- . die Lagerflächen.

Der bestehende Flur wird in die nördliche Halle erweitert, so dass in dieser Achse die Trennung der öffentlichen und internen Bereiche gestärkt wird.

Einzig die Probebühne wird bei ihrer Nutzung für kleine Studioaufführungen über diesen Flur hinweg für das Publikum erschlossen.

Das Bestandsgebäude weist nur in Teilbereichen eine Mehrgeschossigkeit auf. In der südlichen Halle wird das 1.Obergeschoss für Nebenräume (Umkleideräume, Bühnentechnikräume) genutzt.

In der nördlichen Halle soll die Fläche im 1.Obergeschoss teilweise als Technikzentrale der allgemeinen Haustechnik dienen und teilweise ungenutzt bleiben. Der ehemalige Kühlturm dient nur dem Zugang zu den Technikräumen im 1.OG.

Ziel des Entwurfes ist es, mit dem ergänzenden Anbau die Zonierung zu stärken und eine selbstverständliche Nutzung der zur Verfügung stehenden Räume zu ermöglichen.

In der Außenwirkung wird mit dem Anbau eine eindeutige Eingangssituation geschaffen. Durch die Ausbildung einer Glasfassade am Eingangsbauwerk wird ein Kontrast zum denkmalgeschützten Hallenkomplex gesetzt, der die zukünftige Nutzung als Stadttheater zum Ausdruck bringt.

Ergänzt wird dieser selbstbewusste Auftritt durch punktuelle Ergänzungen am Kühlturm und dem schlanken Schornstein, welche auch zu Werbezwecken genutzt werden können.

In den öffentlichen Innenräumen wird der Charakter des ehemaligen Industriebaus aufgegriffen und mit den neuen Bauteilen weiterentwickelt. In den Backstagebereichen wird aus Kostengründen nur ein minimaler Ausbau – wo nötig – ausgeführt.

Die Beheizung des Gebäudes und die Wärmeversorgung der Erhitzer für die Lüftungsanlage sollen über eine Gasbrennwerttherme erfolgen. Die Warmwasserbereitung erfolgt dezentral. Es wird eine zentrale Lüftungsanlage zur Be- und Entlüftung aller innenliegender Räume geplant. Vorgesehen ist hier eine Wärmerückgewinnung mittels Kreuzwärmetauscher.

Die Elektroinstallation wird durch eine Zentralbatterieanlage - zum Betrieb der Sicherheitsbeleuchtung im Brandfall - ergänzt. Das Gebäude wird mit einer Brandmeldeanlage ausgerüstet.

In Theatersaal und Probebühne werden umfangreiche theaterspezifische Einbauten erfolgen. Im Theatersaal wird eine Obermaschinerie eingebaut, die hauptsächlich zur Aufnahme von Scheinwerfern sowie Ton- und Medientechnik dient. Diese ist bestückt mit Kettenzügen sowie Traversen und Hängepunkten.

Um den Theatersaal zu verdunkeln und zur Schallminimierung ist ein umlaufendes Vorhangssystem vorgesehen.

Die Tribüne des Theatersaals ist mit 7 Reihen geplant, wobei die Bestuhlung nicht Bestandteil des Projektes ist.

Im Probesaal wird die Aufnahme von Licht- und Tontechnik an der statisch notwendigen Konstruktion im Deckenbereich vorgesehen.

Sowohl Theatersaal als auch Probebühne erhalten einen Bühnenboden für den Aufbau von Dekorationen und deren partieller Befestigung am Boden. Dieser besteht aus Mehrschichtplatten mit einer Deckschicht aus Schwarzkiefer.

Für die szenische Beleuchtung und Audio-/Videotechnik ist die Hauptanzahl der Anschlüsse in Versatz- und Anschlusskästen an der Außenwand und der oberen Arbeitsgalerie geplant. Im Hauptsaal sind innerhalb des Bodens außerdem eine geringe Anzahl Bodenkanäle zum flexiblen Verlegen temporärer Verkabelungen vorgesehen.

Terminplanung

- | | |
|--|----------------|
| . Einreichen des Bauantrages beim Bauordnungsamt | bis 29.11.2021 |
| . Baugenehmigung | bis 21.03.2022 |
| <i>(hier Abhängigkeit von anderen Behörden, wie Brand-
schutzbehörde, externe Prüfbehörden etc.)</i> | |

. Ausführungsplanung	bis 22.04.2022
. Ausschreibungen	ab 28.02.2022 bis 17.06.2022
. Vergaben	ab 30.03.2022
. Baubeginn	ab 24.04.2022
. Bauende	30.08.2023

An dieser Stelle ist sich die Verwaltung bewusst, dass der Terminplan mit Risiken und Abhängigkeiten behaftet ist, die sich außerhalb des Einflussbereichs der Verwaltung befinden, jedoch Einfluss auf den Ablauf des Vorhabens nehmen. Hier seien zunächst die externen Prüfbehörden, wie z.B. Statik und Brandschutz, benannt. Aber auch die Entwicklung der Baukosten und die Auslastung der Handwerker am Markt wirken sich auf Baukosten und Bauablauf aus. Insofern ist die Terminplanung eine Orientierungsgröße, kann aber nicht verbindlich zugesichert werden.

Kosten

Kostengruppe	Vorgabe AG	Leistungsphase 3	Differenz
100 Grundstück	0,00 €	0,00 €	0,00 €
200 vorbereitende Maßnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
300 Baukonstruktion	1.550.370,00 €	1.595.295,55 €	44.925,55 € + 2,90 %
400 Technische Anlagen	1.106.264,00 €	1.138.682,12 €	32.418,12 € + 2,93 %
500 Außenanlagen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
600 Ausstattung und Kunst	34.941,00 €	0,00 €	-34.941,00 € -100,00 %
700 Baunebenkosten	782.492,00 €	831.289,85 €	48.797,85€ + 6,24 %
800 Finanzierungskosten	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamt	3.474.067,00 €	3.565.267,52€	91.200,52 € + 2,63 %

(Eine reduzierte Freiflächengestaltung für den Zugang von Straße zum Theaterfoyer soll als gesondertes Förderprojekt 2022 beantragt werden.)

Risiken

Der Umgang mit Bestandssubstanz birgt generell Kostenrisiken, insbesondere in den Bereichen, die im Vorfeld schlecht oder nicht einsehbar sind. Momentan gehen wir davon aus, dass keine neuen Gründungselemente im Theatersaal erforderlich sind. Hier ist die Bewertung des Baugrundes und der Bestandsfundamente abzuwarten. Die entsprechenden Untersuchungen laufen zurzeit. Änderungen bei den Gründungsbauteilen schlagen auch bei den Erdarbeiten zu Buche.

Unklar ist beispielsweise, was im Rahmen der Sanierung zur Gemeinschaftsunterkunft an den Decken ausgeführt wurde; auch die Bodenplatte im zukünftigen Werkstattbereich, deren Nutzung eingeplant ist, ist erst nach einem Aufschluss abschließend zu beurteilen.

Ein Risiko stellt das knappe Budget dar, welches ggf. zusätzliche Einsparungsrunden/Überarbeitungen nötig macht. Dem kann durch frühzeitige Beschränkung (Umfang der Ausstattung, Umfang des Bearbeitungsbereichs) begegnet werden.

Einsparmöglichkeiten

Einsparungen ergeben sich nur durch den generellen Entfall von Leistungen.

Denkbar ist z.B. der Entfall der Lüftungsanlage im Probebühnenbereich (ca. 30.000,- €/ brutto). Die freie Lüftung für den Probenbetrieb ist über die vorhandenen Bestandsfensteröffnungen realisierbar. Dies bedeutet aber eine Einschränkung der Nutzbarkeit dieses Raumes für Aufführungen mit Publikum. Diese Einsparmöglichkeit ist bereits mit dem Nutzer abgesprochen und kann falls erforderlich umgesetzt werden.

Weitere Einsparmöglichkeiten sind über eine reduzierte Qualität der Oberflächen zu erzielen.

Finanzierung

Stand 19.05.2020					
Finanzierung Theater Naumburg, alle Beträge brutto					
Fördergegenstand	Förderprogramm	Bewilligung	Gesamtbetrag	davon Fördermittel	davon Eigenmittel Stadt
statische Sicherung	Stadtumbau	Bescheid vom 03.12.2019	1.450.000,00 €	1.450.000,00 €	0,00 €
Innenausbau Gebäude	Stadtumbau	geplante Antragstellung zum 30.11.2020 - Stadtumbau	816.000,00 €	544.000,00 €	272.000,00 €
Ausstattung KG 600	Burgenlandkreis	Beschluss Kreistag 14.08.2017	500.000,00 €	für nicht förderfähige Kosten zu verwenden	
Denkmal	keines - Stadt Naumburg	Erbe für eine Denkmal	1.023.351,00 €		
			3.789.351,00 €	1.994.000,00 €	272.000,00 €
	alle benötigten Eigenmittel werden aus dem Erbe finanziert				
		bereits verwendete Mittel im Jahr 2019	-272.000,00 €		
		Bereits verwendete Mittel im Vorfeld (Aufgabenbeschreibung)	-6.961,50 €		
	zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel		3.474.066,76 €		

Mehrbedarfe müssen entweder über Budgetaufstockung der Eigenmitteln oder, wie vor beschrieben, durch Reduzierung des Leistungsumfanges gedeckelt werden.

Der bisher erkennbare Mehrbedarf wurde für den Haushalt 2022 beantragt.

Armin Müller
Oberbürgermeister

Anlagen:

Lageplan vom 20.10.21
Grundriss EG ohne Abbruch v. 20.10.21
Grundriss OG ohne Abbruch v. 20.10.21
Schnitt A-A und B-B ohne Abbruch v. 20.10.21
Schnitt C-C und D-D ohne Abbruch v. 20.10.21
Ansicht Ost-West vom 20.10.21
Ansicht Nord-Süd vom 20.10.21