

Generalsanierung und Erweiterung Stadttheater; Vorstellung Entwurf mit Kostenberechnung

Gremium:	Hauptausschuss Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	HA: 10 PL: 1	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	HA: 19.10.2020 PL: 23.10.2020	Stadt Landshut, den	06.10.2020
Sitzungsnummer:	HA: 5 PL: 6	Ersteller:	Zistl-Schlingmann, Hans

Vormerkung:

Im Januar 2020 hat der Stadtrat beschlossen, die weiteren Planungen für die Generalsanierung und Erweiterung des Stadttheaters Landshut auf der Grundlage des Vorentwurfs zu betreiben. Das Bauprogramm des Wettbewerbs wurde unverändert übernommen. Auch die notwendigen Wohnungen für Gastinterpreten sind in der Planung berücksichtigt. Das Bauprogramm wurde von Beginn der Planung auf die notwendigen Flächen reduziert. Eine weitere Einsparung ist nicht realisierbar, ohne die grundsätzlichen Funktionen des Stadttheaters in Frage zu stellen. Durch die Vertiefung in der Entwurfsphase mussten einige Grundlagen des Vorentwurfs angepasst werden. Insbesondere die Auswirkungen auf die Akustik des Saals im Großen Haus haben zu einer Vergrößerung des Theaterturms geführt. Darüber hinaus waren die anspruchsvollen Kosteneinsparungen im Rahmen der Bühnentechnik von derart gravierendem Umfang, dass die vom Landestheater Niederbayern geforderten Ausstattungsqualitäten nicht mehr sichergestellt werden konnten.

Der Entwurf wurde nunmehr in mehreren Gesprächen mit dem Nutzer nochmals abgestimmt und stellt für das Landestheater Niederbayern als Hauptnutzer der Räumlichkeiten eine angemessene Lösung dar.

Die städtebaulichen, räumlichen und funktionalen Qualitäten des Wettbewerbsentwurfs sind weiterhin erhalten und optimiert worden. Trotz der Volumenvergrößerung fügt sich der Baukörper sowohl an den Bestand als auch städtebaulich weiterhin sehr gut ein. Die geringen baulichen Eingriffe in den Bestand werden vom Landesamt für Denkmalpflege positiv bewertet. Die Raumgeometrie des Entwurfs ermöglicht im Großen Haus die Anordnung von 433 Sitzplätzen mit Bestuhlung des Orchestergrabens und unter Berücksichtigung der vollen Belegung aller fünf Plätze für Rollstuhlfahrer. Sollten die Plätze für Rollstuhlfahrer nicht benötigt werden, können noch zusätzlich 26 Besucherplätze geschaffen werden. Ohne Bestuhlung des Orchestergrabens stehen 373 Besucherplätze zur Verfügung. Auch in dieser Konstellation können 26 zusätzliche Sitzplätze bereitgestellt werden, wenn die fünf Rollstuhlplätze nicht benötigt werden. Aus den Erfahrungen ist davon auszugehen, dass von den fünf bereitzustellenden Plätzen für Rollstuhlfahrer (1% der Besucherplätze) regelmäßig zwei Plätze in Anspruch genommen werden. Von den genannten Sitzplätzen sind 114 im Rang vorgesehen. Im Raumprogramm sind insgesamt 380 (ohne Orchestergraben) bzw. 420 (mit Orchestergraben) Sitzplätze gefordert.

In der Studiobühne im historischen Theatersaal werden 167 Sitzplätze inkl. 2 Plätze für Rollstuhlfahrer vorgesehen, davon 132 im Parkett.

Der Entwurf ermöglicht eine gesamte Nutzung des Bernlochner-Komplexes für große gemeinsame Veranstaltungen mit der Nutzung der Bernlochner-Säle, des historischen Theaters sowie des Großen Hauses und des Foyerbereiches. Lediglich bei der gleichzeitigen Nutzung aller Räumlichkeiten ist entweder auf die Bestuhlung des Orchestergrabens (60 Plätze) zu verzichten oder der Rang des Großen Hauses ist nicht zu belegen (114 Sitzplätze), um die

Vorgaben des Brandschutzkonzeptes einhalten zu können ohne den Foyerbereich zusätzlich mit einer Sprinkleranlage absichern zu müssen. Durch die Anordnung der Probebühne im 2. Untergeschoss unter der Hauptbühne könnte grundsätzlich diese Probebühne für eine beschränkte Anzahl von Besuchern (bis zu 200) genutzt werden. Die Erschließung und Fluchtwegesituation wurde entsprechend geplant. Damit könnte auch ein experimentelles Theaterprojekt in einer sogenannten Blackbox realisiert werden.

Im Entwurf der Freianlagen wurde nur mehr die für die Erschließung des Objektes notwendige Außenanlage berücksichtigt. Hierzu zählen der Innenhof, über den die Ver- und Entsorgung des gesamten Bernlochner-Komplexes abgewickelt wird und die Zugänge an der Wittstraße. Der sogenannte Theaterplatz an der Isar umfasst den Bereich zwischen der südlichen Mauer der ehem. Zisler-Wittmann-Villa und den Theaterneubau inklusive der Preysing-Allee bis zur Isarböschung. Dieser Bereich soll dem Aufenthalt vor dem Spielbetrieb sowie in den Pausen dienen, aber insgesamt auch einen Stadtplatz mit Bezug zur Isar bilden.

Eine Umgestaltung des südlichen Vorfeldes ist nicht mehr berücksichtigt. Die Mauer wird entfernt. Die in diesem Bereich bestehenden Stellplätze bleiben erhalten, werden in Teilen aber für die Theaternutzung (Behindertenstellplätze sowie einzelne Betriebsstellplätze) in Anspruch genommen.

Bei Realisierung des Theaterprojektes ist die, im Bereich der Zufahrt des Innenhofes gelegene, Bushaltestelle an der Wittstraße auf die Nordseite des Bernlochner-Komplexes zu verlegen. Die Umbaukosten in Höhe von rund 63.000,- € sind in den Freianlagen nicht enthalten.

Grundsätzlich wurde diese Planung beim aktuellen Umbau der Wittstraße bereits berücksichtigt.

Kostenberechnung

Nach der Kostenberechnung des Büros bächlemeid liegen die Kosten zum Stand III. Quartal 2020 bei 69,18 Mio. €. Mit einem Zuschlag für die Kostensteigerung im Laufe der Bauzeit beträgt die Kostenprognose 79 Mio. €. Die detaillierte Aufteilung der Kosten ist der Anlage 10 zu entnehmen.

Förderung

Der Freistaat Bayern unterstützt im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs die Kommunen bei der Bauinvestition für kommunale Theater. Die Förderfähigkeit des Neubaus und der Sanierung des Stadttheaters wurde mit der Regierung von Niederbayern abgestimmt. Das Staatsministerium der Finanzen hat in Abstimmung mit dem bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst mitgeteilt, dass das dem Wettbewerb und dem Entwurf zugrundeliegende Bauprogramm keine Nutzung enthält, die für den Betrieb des Theaters nicht erforderlich sind. Lediglich die im Bauprogramm vorgesehenen acht Gästezimmer wurden als nicht förderfähig betrachtet.

Der Regelfördersatz für kommunale Theater beträgt 75 % der förderfähigen Kosten. Insbesondere zu den Baunebenkosten ist festzustellen, dass die Beschränkung auf 18 % bei einem Theaterbau nicht eingehalten werden kann. In der Kostenberechnung geht die Verwaltung von ca. 28 % Nebenkosten aus, dies verringert die Förderquote entsprechend. Nicht förderfähig sind auch die Abbruchkosten und die Altlastensanierung sowie die Ausstattung, z. B. mit Möbeln und sonstigen technischen Geräten.

Ein Förderantrag könnte auf der Grundlage des Entwurfs im Frühjahr 2021 gestellt werden. Die Regierung würde den Antrag nur prüfen, wenn die Finanzierung gesichert ist. Der Vorabzug des Entwurfs wurde den Fachstellen der Regierung von Niederbayern vorgestellt und von diesen grundsätzlich positiv beurteilt. Bezüglich der Förderung der Freianlagen rät die Regierung dazu, den Großteil der Fläche des Theaterplatzes im Städtebauförderungsprogramm zu berücksichtigen. Hierbei liegt die Förderquote für die Baukosten zwar nur bei 60 %, die Städtebauförderung könnte aber den bereits erfolgten Grunderwerb mit ca. 1,5 Mio. € fördern. Dadurch stellt sich die Förderung insgesamt für die Stadt deutlich besser dar.

Neben der Förderung nach FAG und Städtebauförderung kommt nach Vorliegen der Voraussetzungen unter Umständen auch die Förderung im Bundesprogramm „Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus“ in Betracht. Die Stadt hat sich für die 1. Phase dieses Programms beworben. Sollte diese Bewerbung erfolgreich sein, könnten die nicht vom Freistaat geförderten Aufwendungen vom Bund mit bis zu 90 % gefördert werden. Unter der Voraussetzung, dass die im Förderprogramm genannte Förderquote von bis zu 90 %

zutreffen sollten und der Bund ausreichend Mittel einstellt, könnte sich die Fördersituation in etwa wie folgt darstellen:

- Gesamtkosten inklusive Indexanpassung 79 Mio. €
- Förderung FAG: 46 - 49 Mio. €
- Förderung Städtebauförderung: 2,2 Mio. €
- Förderung Bund: 10 - 16 Mio. €
- Eigenanteil Stadt Landshut 11,8 - 20,8 Mio. €

Zeitplan bei optimalem Planungs- und Bauablauf

Der zeitliche Ablauf des Bauvorhabens sieht folgende Meilensteine vor:

- Förderantrag im Februar/März 2021
- Genehmigungsplanung April 2021
- Ausführungsplanung und Vergabevorbereitung bis III. Quartal 2022
- Freilegung I. Quartal 2022
- Baubeginn IV. Quartal 2022
- Fertigstellung II. Quartal 2025
- Spielbetrieb ab September 2025

Die Planung wird vom beauftragten Architekten in der Stadtratssitzung vorgestellt. Die ausführlichen Baubeschreibungen der Planungen Architektur, Freianlagen und TGA sind den jeweiligen beigefügten Erläuterungstexten zu entnehmen.

Beschlussvorschlag

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Mit der vorgestellten Entwurfsplanung besteht Einverständnis.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die nächsten Planungsstufen bis maximal Leistungsphase 5 zu beauftragen, wenn die Maßnahme im Haushalt aufgenommen wird.

Anlagen:

- Anlage 1 - Pläne Grundrisse, Schnitte, Ansichten Entwurf Architektur
- Anlage 2 - Lageplan Freianlagen
- Anlage 3 - Erläuterungsbericht Architektur
- Anlage 4 - Erläuterungsbericht Freianlagen
- Anlage 5 - Erläuterungsbericht Elektro
- Anlage 6 - Erläuterungsbericht HLS
- Anlage 7 - Erläuterungsbericht Bühnentechnik
- Anlage 8 - Erläuterungsbericht Lichtplaner
- Anlage 9 - Erläuterungsbericht Akustik
- Anlage 10 - Kostenberechnung