

**Generalsanierung und Erweiterung Stadttheater Landshut;
Vorstellung Untersuchung Sanierung als 1. Bauabschnitt und Auswirkungen größerer
Orchestergraben**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	2	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	08.10.2021	Stadt Landshut, den	23.06.2021
Sitzungsnummer:	23	Ersteller:	Zistl-Schlingmann, Hans

Vormerkung:

Im Plenum am 21.05.2021 wurde die Machbarkeitsstudie „Überprüfung Auswirkung größerer Orchestergraben“ für einen ersten Bauabschnitt der Sanierung des Stadttheaters vom Stadtrat beschlossen. Um die Folgen und die Optionen einer Vergrößerung des Orchestergrabens aufzeigen zu können, waren die funktionalen, baulichen, akustischen und kostenmäßigen Auswirkungen planerisch zu überprüfen. Es wurde darauf geachtet Maßnahmen im 1. BA umzusetzen, die im 2. BA möglichst keinen Rückbau erfordern. Es wurden zwei Varianten überprüft:

Variante 1: Kleines Schauspielhaus -Sprechtheater mit Erhalt des bestehenden Orchestergrabens

In dem historischen Theatersaal können 196 Besucher Platz finden. Das Landestheater geht davon aus, dass ca. 50 - 70 Veranstaltungen im Jahr im historischen Haus stattfinden.

100 - 110 Veranstaltungen werden weiterhin im Theaterzelt aufgeführt.

In dem Orchestergraben können 6 - 8 Musiker untergebracht werden. Damit sind auch Darbietungen mit kleinem Orchester möglich.

Zur Unterbringung des geforderten Raumprogramms wird ein kleiner Neubau, auf der Grundlage des Entwurfes des Büros bächlemeid vom Oktober 2020, als Anbau an den Bernlochnerkomplex (an der bestehenden Brandwand) bereits im 1.BA errichtet und um ein Kellergeschoss erweitert. Sämtliche Räume für Heizung, Kühlung, Sanitär des ersten Bauabschnittes werden im UG vorgesehen. Diese Räume waren im Entwurf im Großen Haus platziert. Ein Rückbau dieser Räume im Zuge des 2.Bauabschnitts wäre ineffektiv. Durch die neue HLS-Technikzentrale im Anbau ist das Historische Haus technisch autark vom Großen Haus.

In den Obergeschossen des Anbaus werden die notwendigen Umkleieräume und ein Aufenthaltsraum für Künstler als Probe- und Konferenzraum vorgesehen.

Variante 2: Zweispartenhaus - mit vergrößertem Orchestergraben

Um mehr Musiker im Orchestergraben unterbringen zu können und gleichzeitig keine Besucherplätze zu verlieren, wurde der Orchestergraben Richtung Untergeschoss und unter die Bühne erweitert. Für die Musiker im Graben bzw. in dem neuen „Raum“ müssen geeignete Hörbedingungen geschaffen werden. Hierzu zählt insbesondere eine angemessene Musikedichte. Für geschlossene Orchesterprobensäle wird eine Volumenkenzahl im Bereich 30...50 m³/Musiker angestrebt. Hierdurch wird die „Geräuscheinwirkung“ auf die Musiker begrenzt, um Hörschädigungen entgegen zu wirken.

So würden sich in dem derzeit geplanten Volumen von ca. 300 m³ ca. 10 Musiker ergeben. Ggf. lässt sich dieses im Rahmen definierter Veranstaltungen noch in Richtung 20 m³/Person erweitern, sodass sich 15 Musiker ergeben würden. Für das Landestheater wären 10 - 25 Plätze ausreichend. Durch den größeren Orchestergraben werden voraussichtlich weitere 4 - 5 Vorstellungen im Jahr ermöglicht. Die großen Veranstaltungen mit bis zu 60 Musikern werden weiterhin im Theaterzelt aufgeführt.

Wand- und Deckendurchbrüche bedingen Ersatzmaßnahmen, die nicht im vollen Ausmaß bekannt sind. Zur weiteren Planung sind Bestandsuntersuchungen und Bodengutachten erforderlich.

In dem historischen Theatersaal können auch 196 Besucher Platz finden. Neben dem in der Variante 1 genannten Neubau ist ein weiterer Neubau für die zusätzlichen Flächen für das Musiktheater (Instrumentenlager, Einsingzimmer, Dirigenzimmer, Umkleiden Chor und Orchester) notwendig.

Bühnentechnik

Es ist davon auszugehen, dass der 1. Bauabschnitt längere Zeit eigenständig funktionstüchtig sein muss und die Theaterproduktionen aufnehmen soll, die für das historische Haus mit 196 Sitzplätzen geeignet sind. Daher wurde die Bühnentechnik entsprechend angepasst. Im Entwurf war für die Bühne im historischen Haus bisher nur die, für eine Studiobühne notwendige und damit wesentlich günstigere Bühnentechnik geplant.

Die Variante 2 verursacht mit dem Musiktheater eine zusätzliche Anpassung der Bühnentechnik.

Kosten + Förderung

Um eine Vergleichbarkeit mit der Großen Lösung - Entwurf 2020 zu schaffen, wurden die Kosten für die Varianten auf den Stand III 2020 ermittelt.

Grundlage der Kostenprognosen ist der Rahmenterminplan vom 01.07.2021 und die Annahme, dass die Kosten (KG 100 - 600) jährlich um 4,5 % steigen.

Nachfolgend werden die Kosten aller Varianten der möglichen Bauabschnittsbildung und die Große Lösung dargestellt:

Gegenüberstellung Varianten Stadttheater

Variante	Kosten III 2020	Kostenprognose bis Fertigstellung	angenommene Förderung (FAG+Städtebau+Bund)	Anteil Stadt
Entwurf (Große Lösung) Stand Juli 2021*	ca. 68 Mio. €	ca. 80 Mio. €	(48,8; 2,3; 1,5) 52,6 Mio. €	ca. 27,4 Mio. €
Bauabschnittsbildung 1. BA Sanierung historisches Haus Variante 1 Kleines Schauspielhaus -Sprechtheater mit Erhalt des bestehenden Orchestergrabens	ca. 30,3 Mio. €	ca. 36,1 Mio. €	(22,5; 0; 1,5) 24 Mio. €	ca. 12,1 Mio. €
Bauabschnittsbildung 1. BA Sanierung historisches Haus Variante 2 Zweispartenhaus - mit vergrößertem Orchestergrabens	ca. 33,9 Mio. €	ca. 40,5 Mio. €	(25; 0; 1,5) 26,5 Mio. €	ca. 14 Mio. €
2. BA nach Variante 1**	ca. 47,7 Mio. €	ca. 65 Mio. €	(38,5; 2,5; 0) 41 Mio. €	ca. 24 Mio. €
2. BA nach Variante 2***	ca. 45,7 Mio. €	ca. 62,2 Mio. €	(36,8; 2,5; 0) 39,3 Mio. €	ca. 22,9 Mio. €
Gesamtkosten bei Bauabschnittsbildung nach Variante 1	ca. 78 Mio. €	ca. 101,1 Mio. €	ca. 65 Mio. €	ca. 36,1 Mio. €
Gesamtkosten bei Bauabschnittsbildung nach Variante 2	ca. 79,6 Mio. €	ca. 102,7 Mio. €	ca. 65,8 Mio. €	ca. 36,9 Mio. €

* Annahme: 1,5 Jahre Verzögerung

** 50 Mio. -2,6 Mio. Anbau BA 1 + 0,3 Mio. Rückbau = 47,7 Mio. €

*** 50 Mio. - 4,7 Mio. Anbau BA 1 + 0,4 Mio. Rückbau = 45,7 Mio. €

Bauzeit

Im Rahmenterminplan vom 01.07.2021 werden die Szenarien bei der Bildung von 2 Bauabschnitten aufgezeigt. Der Rahmenterminplan unterstellt, dass die Planungen nach den Beratungen des Haushalts 2022 fortgesetzt werden. Die Inbetriebnahme des 1. Bauabschnitts könnte im November 2027 erfolgen. Parallel würden die Planungen für den 2. Bauabschnitt betrieben. Der 2. Bauabschnitt könnte im Juni 2030 in Betrieb gehen.

Die Auswirkungen durch die Bildung von Bauabschnitten auf die bestehenden Verträge mit den Planern und die bisherigen VgV-Verfahren sind noch zu prüfen.

Beschlussvorschlag:

Dem Plenum wird empfohlen zu beschließen:

Vom Bericht des Referenten über die möglichen Varianten zur Bauabschnittsbildung im Rahmen der Theatersanierung wird Kenntnis genommen.

Anlagen:

Anlage 1 - Kostenschätzung

Anlage 2 - Pläne V1

Anlage 3 - Pläne V2

Anlage 4 - Rahmenterminplan

Anlage 5 - Erläuterungsbericht bächlemeid

Anlage 6 - Erläuterungsbericht ISRW Klapdor

Anlage 7 - Erläuterungsbericht theapro