

## Generalsanierung und Erweiterung Stadttheater Landshut; Vorstellung Vorentwurf Bauabschnitt 1

Gremium:	<b>Bausenat Hauptausschuss Plenum</b>	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	<b>BS: 2 HA: 11 PL: 6</b>	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	<b>BS: 10.02.2023 HA: 13.02.2023 PL: 17.02.2023</b>	Stadt Landshut, den	25.01.2023
Sitzungsnummer:	BS: 45 HA: 32 PL: 36	Ersteller:	Zistl-Schlingmann, Hans

### Vormerkung:

Der Stadtrat hat im Rahmen der Beratungen zum Haushalt 2022 die Sanierung und den Neubau des Stadttheaters in Abschnitten beschlossen, beginnend mit dem Abschnitt „Sanierung im Bestand ohne vergrößerten Orchestergraben“.

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie vom Juli 2021 wurde der Vorentwurf für den ersten Bauabschnitt erarbeitet.

Im Bestandsgebäude werden das Sprechtheater, der Probensaal, die Verwaltung und die Wohnungen für Gastkünstler sowie die Requisite und die Werkstätten untergebracht. In dem historischen Theatersaal können im Parkett und den zwei Rängen ca. 199 Besucher, inkl. zwei Plätze für Rollstuhlfahrer, Platz finden.

Zur Unterbringung des geforderten Raumprogramms für ein Sprechtheater wird ein kleiner Anbau, auf der Grundlage des Entwurfes des Büros bächlemeid vom Oktober 2020, an den Bernlochnerkomplex errichtet. Räume für die technische Gebäudeausstattung des ersten Bauabschnittes werden im UG vorgesehen. Damit ist das Historische Haus technisch autark vom Großen Haus (BA2) zu betreiben.

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

Der Vorentwurf wurde mit dem Nutzer abgestimmt und stellt für das Landestheater Niederbayern als Hauptnutzer der Räumlichkeiten eine angemessene Lösung dar.

Der Vorentwurf wurde der Behindertenbeauftragten der Stadt vorgestellt. Die Anregungen des Behindertenbeirates werden berücksichtigt. Das gesamte Gebäude, insbesondere die Besucherbereiche sind barrierefrei geplant. Lediglich das zweite Obergeschoß des Erweiterungsbaues kann erst nach der Realisierung des zweiten Bauabschnittes mit einem Aufzug erreicht werden. Das Landestheater sieht kein Problem für den Theaterbetrieb. Durch die Anordnung von Umkleideräumen im 1. und 2. OG kann, bei Bedarf, flexibel reagiert werden.

Die geringen baulichen Eingriffe in den Bestand werden vom Landesamt für Denkmalpflege positiv bewertet.

Im Januar 2020 hat der Stadtrat beschlossen, dass für die Planung des Theaters eine CO<sup>2</sup>-Konzentration bis zu 1.200 ppm zu berücksichtigen ist.

Im Rahmen der aktuellen Abstimmungsgespräche machten die Vertreter der Regierung von Niederbayern deutlich, dass die Bewertung der CO<sup>2</sup> Konzentration nur ein Kriterium darstellt. Grundsätzlich sollte sich die Stadt an aktuellen, anderen Theaterprojekten orientieren. (z.B. Gärtnerplatztheater liegt derzeit bei Kat. III, Residenztheater derzeit bei Kat. II; Die Basis der Lüftungsplanung bietet die DIN EN 16798 - Teil 1. Hier gibt es 4 Qualitätsstufen von der besten Kategorie 1 bis zur schlechtesten Kategorie 4. Als Empfehlung nennt die Norm die Kategorie 2)

Eine Luftwechselrate von 30 m<sup>3</sup> pro Person und Stunde wird als Orientierungswert betrachtet. Der Denkmalschutz und die baulichen Rahmenbedingungen des Gebäudes sind für die Bemessung der Lüftungsanlagen maßgebend zu berücksichtigen. Die Lüftung sollte wirtschaftlich und umsetzungsorientiert geplant werden.

Bei der aktuellen Planung des Vorentwurfs wird die Kategorie II angenommen. Daraus ergibt sich eine maximale CO<sup>2</sup> Konzentration von ca. 1.100-1.200 ppm.

### **Kostenschätzung**

Die Kostenschätzung des Büros Bächlemeid zum Stand I. Quartal 2023 wird als Anlage beigefügt. Im Haushalt 2023 sind Gesamtkosten in Höhe von 50,85 Mio. € enthalten. Diese beinhalten bereits finanzierte Planungskosten in Höhe von 4,31 Mio.

### **Förderung**

Der Freistaat Bayern unterstützt im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs die Kommunen bei der Bauinvestition für kommunale Theater. Die Förderfähigkeit der getrennten Bauabschnitte 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 Kostenschätzung 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 ab Sommer 2023 gestellt werden. Die Regierung würde den Antrag nur prüfen, wenn die Finanzierung gesichert ist. Der Vorabzug des Vorentwurfs wurde den Fachstellen der Regierung von Niederbayern vorgestellt und von diesen grundsätzlich positiv beurteilt.

Für die Förderung im Bundesprogramm „Förderung von Investitionen in nationale Projekte des Städtebaus“ liegt die Zustimmung zum vorzeitigen Maßnahmebeginn vor.

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

### **Beschlussvorschlag:**

Dem Plenum wird empfohlen zu beschließen:

1. Vom Bericht zur Generalsanierung und Erweiterung Stadttheater Landshut - Vorstellung Vorentwurf 1. Bauabschnitt wird Kenntnis genommen.
2. Mit der vorgestellten Vorentwurfsplanung besteht Einverständnis.

**Anlagen:**

- Anlage 1 - Pläne Grundrisse, Schnitte, Ansichten Vorentwurf Architekt
- Anlage 2 - Erläuterungsbericht Architekt mit Kostenschätzung
- Anlage 3 - Erläuterungsbericht Elektro
- Anlage 4 - Erläuterungsbericht HLS
- Anlage 5 - Erläuterungsbericht Bühnentechnik