

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0113/2017/BV**

Datum:  
21.03.2017

Federführung:  
Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:  
Dezernat V, Kämmereiamt

Betreff:

**Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg  
Sanierungsmaßnahmen in den Spielstätten  
Zwingerstraße 1-5, Junges Theater und Studiobühne  
- Ausführungsgenehmigung und Bereitstellung  
überplanmäßiger Mittel**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 04. Mai 2017

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	03.05.2017	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss erteilt als zuständiges Stiftungsorgan der Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg die Ausführungsgenehmigung zur Sanierung des Jungen Theater und Studiobühne im Zwinger 1-3 zu Kosten in Höhe von 695.000 €. Die zusätzlich erforderlichen Mittel in Höhe von 55.000 € werden überplanmäßig zur Verfügung gestellt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>695.000 €</b>
Sanierungsmaßnahmen	695.000 €
<b>Einnahmen:</b>	
Keine	
<b>Finanzierung:</b>	
• Ansatz in 2017	490.000 €
• Ansatz in 2018	150.000 €
• Über- / Außerplanmäßiger Mittelbedarf	55.000 €
• Deckung durch Umschichtung von Mitteln des Stiftungskapitals	55.000 €

**Zusammenfassung der Begründung:**

In den intensiv genutzten Gebäuden Zwinger 1 + 3 sind sicherheitsrelevante Mängel vorhanden, die in den spielfreien Zeiten beseitigt werden müssen.

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 03.05.2017

**Ergebnis:** beschlossen  
*Enthaltung 1*

## **Begründung:**

### **1. Anlass**

Die Zwingerhalle wurde 1872 – 74 durch den Bierbrauer Georg Friedrich Ammann errichtet und als Fest- und Konzerthalle, später als Varietétheater betrieben. 1903 wurde die Halle zeitgleich mit der Neueröffnung der Stadthalle aufgegeben, durch die Stadt Heidelberg übernommen und zunächst als Schulturnhalle genutzt.

Im Zuge der Sanierung des Quartiers Anfang der 1980er Jahre wurde die Zwingerhalle als Probebühne an den Neubau des Kinder- und Jugendtheaters angeschlossen. Die Eröffnung fand am 31. März 1984 statt. Seit 03. Dezember 2000 ist die Halle als variable Spielstätte mit anfangs 160 Plätzen wieder für das Publikum geöffnet.

Die Zwingerhalle hat die Bezeichnung „Zwinger 1“, das Kinder- und Jugendtheater „Zwinger 3“.

In den intensiv genutzten Gebäuden wurde in den vergangenen Jahren relativ wenig investiert, so dass inzwischen ein deutlicher Sanierungsstau zu erkennen ist.

Voraussichtlich ab Juni 2017 wird die Tiefgarage Zwingerstraße in zwei Bauphasen (Sommer 2017 und 2018) saniert. Während der lärmintensiven Arbeiten ist ein Spiel- und Probebetrieb nicht möglich. In diesen zwei Zeitfenstern sollen nun die dringendsten Mängel angegangen werden; hierbei erfolgt die Auswahl der Arbeiten unter dem Aspekt der Sicherheit.

### **2. Baumaßnahmen**

Sanierungsbedürftig in den Spielstätten Zwinger 1 und Zwinger 3 sind nicht nur die Gebäude und ihre Bauteile, sondern auch die bühnen-spezifische Ausstattung, wobei der Schwerpunkt beim Zwinger 1 liegt.

#### **2.1. Zwinger 1**

##### Bühnenboden

Der vorhandene Parkettboden aus der ehemaligen Sporthalle ist für die vorliegende Nutzung ungeeignet. Der Boden ist aufgrund der langen Nutzungsdauer und Nutzungsart beschädigt und muss ausgetauscht werden. Geplant ist deshalb ein neuer Bühnenboden im Bühnen- und Zuschauerbereich.

##### Bühnentechnischer Stahlbau

Im Saal befinden sich zwei Emporen für Licht und Ton. Beide Emporen sind Arbeitsplätze die nicht über die notwendigen Sicherheitseinrichtungen verfügen. Die vorhandenen Steigleitern sollen deshalb durch Stahltreppen ersetzt werden, brennbare Materialien werden ausgetauscht. Die Emporen werden miteinander verbunden und erhalten einen zweiten Rettungsweg.

##### Elektrische Anlagen, Szenische Beleuchtung

Im Zwinger 1 befinden sich zwei Unterverteilungen, von denen eine vollständig demontiert und nach den aktuellen Regeln der Technik neu aufgebaut wird.

Die Leitungen der elektrischen Anlagen sind aus verschiedenen Errichtungszeiten. Die Kabelwege sind überfüllt, aufgrund von Wärmeableitung besteht Brandgefahr. Kabel und Kabeltragmaterial sind deshalb zu erneuern.

Die Bühnenbeleuchtungsanlage ist überaltert und ermöglicht kein professionelles Arbeiten. Sie soll deshalb durch eine moderne digitale Industriesteuerung ersetzt werden.

### Audio-, Video- und Medientechnik

Die Audio-, Video- und Medientechnik ist nicht mehr für einen zeitgemäßen und reibungsfreien Betrieb geeignet. Alle Kabel der Audio-/Video-/Medientechnik werden halogenfrei neu installiert. Angesichts des hohen Alters der bestehenden Lautsprecheranlage werden die Lautsprecher und die dazugehörigen Endstufen erneuert. Vorgesehen ist auch der Einbau einer Hörunterstützungsanlage, zur Übertragung von Audiosignalen auf Hörgeräte und Cochlea-Implantate.

### Bauliche Maßnahmen

Der Garderoben- und Sanitärtrakt in Zwinger 1 ist abgenutzt. Für die Schauspieler sind insgesamt nur eine Toilette und eine Dusche vorhanden. Im Zusammenhang mit den Garderoben im Zwinger 3 kann hier auf eine Dusche verzichtet werden, da die Duschen im Zwinger 3 mitgenutzt werden können. Vorgesehen ist, die Oberflächen neu zu beschichten und teilweise zu erneuern. Der Sanitärbereich erhält eine zusätzliche Toilette, so dass für Damen und Herrn je eine Toilette zur Verfügung steht.

Auf der Empore wird der hintere Teilbereich derzeit als Zwischenlager genutzt. Die Empore ist durch eine Holzständerwand vom Saal getrennt. Um den Anforderungen an den baulichen Brandschutz gerecht zu werden, wird die Holzständerwand durch eine Gipskartonständerwand ersetzt. Der Bereich wird neu aufgeteilt und mit einem neuen Schaltschrankraum für die Bühnenbeleuchtung versehen.

Die Schallschutzelemente an der Decke der Halle sind nur ungenügend befestigt, die Verbindungen sind teilweise gelöst. Die Decke soll deshalb demontiert und neu befestigt werden.

## **2.2. Zwinger 3**

### Bühnenboden

Der vorhandene Boden im Bühnen- und Zuschauerbereich ist verschlissen und nicht mehr Splitter- und fugenfrei. Auf eine umfassende Demontage und Neuverlegung wird derzeit noch verzichtet, jedoch soll eine Sanierungslage vor Verletzungen schützen.

## **2.3. Gebäude**

### Sanierung der Flachdächer

Die Flachdächer beider Spielstätten sind undicht und müssen einschließlich der Anschlussbleche und Abdeckungen erneuert werden. Die Entwässerungsleitungen werden überprüft und instandgesetzt.

### Instandhaltungsmaßnahmen am Holzwerk

Die Holzgiebelseiten der Dachgauben sowie die Holzstützen im Zufahrtsbereich zur Tiefgarage sind verwittert und teilweise durchgefaut. Sie müssen behandelt oder ersetzt werden. Dies geschieht zeitgleich mit den Dachabdichtungsarbeiten.

### Abdichtung der Tiefgarage

Die Fuge zwischen der Tiefgaragendecke und der sich darüber befindenden Verwaltung ist undicht. Über den Gartenbereich dringt deshalb Wasser ein. Die Fuge ist freizulegen und abzudichten.

### 3. Kosten

Im Haushalt 2017/2018 sind für Beseitigung der dringendsten Mängel, insbesondere beim Zwinger 1, 640.000 € veranschlagt. Benötigt werden für die vorgesehenen Maßnahmen in 2017 und 2018 zunächst jedoch 695.000.

Position:	Bezeichnung:	Währung:	Einzelbetrag:	Währung:	Gesamtbetrag einzelne Positionen:
<b>1</b>	<b>Zwinger 1</b>		<b>circa</b>	<b>€</b>	<b>416.800</b>
1.1	Bühnenboden	€	89.000		
1.2	Bühnentechnischer Stahlbau	€	88.000		
1.3	Elektrotechnik und Bühnenbeleuchtung	€	91.100		
1.4	Audio-, Video- und Medientechnik	€	81.700		
1.5	Sanierung Sanitärbereich, Lagerfläche Empore, Schallschutzdecke	€	45.000		
<b>2</b>	<b>Zwinger 3</b>		<b>circa</b>	<b>€</b>	<b>5.000</b>
2.1	Temporäre Sicherung Bühnenboden	€	5.000		
<b>3</b>	<b>Gebäude</b>		<b>circa</b>	<b>€</b>	<b>113.000</b>
3.1	Sanierung Flachdächer	€	55.000		
3.2	Sanierung Dachgauben und Pfosten	€	18.000		
3.3	Abdichtung zur Tiefgarage	€	40.000		
<b>4</b>	<b>Baunebenkosten</b>	<b>€</b>	<b>circa</b>	<b>€</b>	<b>160.200</b>
	<b>Insgesamt</b>			<b>€</b>	<b>695.000</b>

Die zusätzlichen 55.000 € sind überplanmäßig durch Umschichtung von Mitteln aus dem Stiftungskapital zur Verfügung zu stellen.

Weitere Mittel sind in den folgenden Haushaltsjahren einzuplanen.

### 4. Termine

Da die umfangreichen Maßnahmen nur in den spielfreien Zeiten, parallel zur Tiefgaragensanierung, durchgeführt werden können, ist nur ein abschnittweises Vorgehen möglich. Begonnen werden soll im Sommer 2017, um Folgeschäden zu vermeiden, mit den Abdichtungen der Flachdächer und der Fuge zur Tiefgarage. Zeitgleich sollen erste Erneuerungen im Zwinger 1 durchgeführt werden.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen war in die Planung einbezogen.

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / -  
(Codierung) berührt: Ziel/e:  
KU 3 + Qualitätsvolle Angebot sichern  
Begründung:  
Das Junge Theater in der Zwingerstraße ist mit jährlich 5 bis 8 neuen Produktionen eine feste Einrichtung für Kinder- und Jugendliche ab drei Jahren.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Lageplan
02	Übersicht Ebene 0
03	Übersicht Ebene 1
04	Übersicht Ebene 2