

Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement
Dezernat III, Theater

**Baulicher Zustand des Theaters der Stadt
Heidelberg
- Bericht der Verwaltung**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Kulturausschuss	26.04.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Bauausschuss	03.05.2005	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Haupt- und Finanzausschuss	11.05.2005	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Kulturausschuss, der Bauausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss nehmen die Information über den baulichen Zustand der Gebäude des Theaters der Stadt Heidelberg zur Kenntnis.

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

1. Unmittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: Ziel/e:
(Codierung)

QU 1 Solide Haushaltswirtschaft

Begründung:

Zur Beseitigung der Schwachstellen im Theater werden in den kommenden Jahren finanzielle Aufwendungen erforderlich.

Ziel/e:

KU 2 Kulturelle Vielfalt unterstützen

KU3 Qualitätsvolles Angebot sichern

Begründung:

Mit dem Betrieb des Theaters wird für die Stadt Heidelberg sowie die Region ein breit gefächertes kulturelles Angebot vorgehalten.

2. Mittelbar betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes im Sinne eines fachübergreifenden Ansatzes

Nummer/n: Ziel/e:
(Codierung)

(keine)

Begründung:

(keine)

Begründung:

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 16. Juni 2004 wurde im Zuge der Beratung des Wirtschaftsplanes des Theaters gebeten, nähere Informationen über den gesamten Investitions- und Reparaturbedarf zu geben.

Zwischenzeitlich wurde vom Gebäudemanagement eine entsprechende Bestandsaufnahme erstellt, die zum Ziel hatte, die Schwachstellen des mit den Jahren zusammengewachsenen Gebäudekomplexes herauszuarbeiten.

1. Situation

Seit Jahren besteht die dringende Notwendigkeit, eine unbefriedigende Situation zu verändern. Bei der Begehung des Theaters durch die Unfallkasse Baden-Württemberg wurden „zahlreiche Mängel festgestellt, die zum größeren Teil auf grundlegenden organisatorischen und finanziellen Problemen beruhen und angesichts ihrer Fülle realistisch nur mittel- bis langfristig zu beheben sind.“ Beispielhaft wurden genannt die Bereiche Lagerung und Transporte von Requisiten, Kostümen, Kulissen, Materialien für die verschiedenen Werkstätten, die Ausstattung der Sanitär- und Sozialräume sowie die Ergonomie an den Büroarbeitsplätzen.

Gravierende Mängel beim Brandschutz und bei der Bühnentechnik sowie bei den sicherheitstechnischen Anforderungen konnten in Einzelmaßnahmen zunächst behoben werden.

So wurden in den letzten Jahren u.a. folgende Arbeiten durchgeführt:

1.	2001 - 02	Absauganlage für Holzstaub in der Schreinerei	€	4.000,--
2.	2001 - 02	Austausch der Stahlseile im Bühnenbereich	€	12.000,--
3.	2002 - 04	Absauganlage und Notbeleuchtung Maskenbildnerei Notausgang Requisitenraum	€	1.200,--
4.	2003	Hausrufanlage, Inspizientenrufanlage	€	105.000,--
5.	2003	Sicherung Orchesterpodium, Untermaschinerie	€	60.000,--
6.	2003	Erneuerung der Bühnentechnik, Obermaschinerie	€	1.500.000,--
7.	2003 - 04	Brandschutzsicherungsmaßnahmen z.B. Einbau von Türschließern mit integrierten Rauchmeldern	€	70.000,--
8.	2004	Brandabschlüsse mit Kabelschleusen	€	5.000,--
9.	2004	Absturzsicherung der Leuchter im Zuschauerraum	€	4.200,--
10.	2004 - 05	Umzug des Fundus in neue, ebenerdige Halle	€	ca. 40.000,--

Festgestellt wird jedoch, dass grundsätzlich das Theater in fast allen Teilen mehr oder weniger sanierungsbedürftig ist. Und zwar besteht in allen Gebäuden Handlungsbedarf für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung des derzeitigen Zustandes. Nur mit besonderen organisatorischen Maßnahmen und strikter Disziplin im Bereich des technischen Betriebes konnten die zahlreichen unzumutbaren Mängel und Unzulänglichkeiten hingenommen sowie größere Schäden und Störungen vermieden bzw. abgewendet werden.

2. Mängel, Schwachstellen

Auf Grund eines Konglomerates unterschiedlicher Gebäude, zu dem der Theaterkomplex zusammengewachsen ist, ergibt sich an den Schnittstellen eine Mängelhäufung. Besonders im Bereich des Werkstattgebäudes werden die zahlreichen Schwachstellen erkennbar.

In der Mängelanalyse werden folgende zentrale Probleme angeführt:

1. Fehlende Raumkapazitäten bei Magazinen und Lagerräumen
2. Teilweise unzumutbare Transportbedingungen und Transportwege
3. Fehlende Transport- und Lagertechnik
4. Betriebliche Störungen, teilweise unzumutbare Betriebsabläufe
5. Unfallgefahr in Arbeitsbereichen der Werkstätten
6. Mangelhafter Brandschutz, hohe Brandlasten im Werkstätten- und Bühnenbereich
7. Mangelhafte, teilweise desolate, überalterte Haustechnische Anlagen und Elektroleitungen
8. Mangelhafte, teilweise hygienisch unzumutbare sanitäre Einrichtungen

Da ausreichende Lager- und Magazinflächen für den laufenden Vorstellungsbetrieb fehlen, werden zum Beispiel zur Aufrechterhaltung des Betriebes seit Jahrzehnten Dekorationsmaterial auf der Hinter- und Unterbühne gelagert. Die Montagehalle ist ebenso zeitgleich Arbeits- und Lagerfläche für alle Gewerke, was zu hohen Brandlasten bei gleichzeitig hoher Brandgefahr führt.

Der unmittelbar an die Bühne angeschlossene technische Betrieb ist jedoch nach wie vor aus personellen Gründen zwingend notwendig. Hierbei sollen die Lager für Dekorations- und Standardmaterialien auf Bühnenebene liegen und doppelt so groß wie bisher sein. Die Lage der Montagehalle muss eine direkte Anbindung an den Bühnenraum gewährleisten.

3. Handlungsbedarf

Festgestellt wird ein Reparatur-, Instandsetzungs- und Sanierungsstau, da in den letzten Jahren die Bauunterhaltungsmaßnahmen zurückgestellt worden sind. Um aus dem Dilemma der vielen Unzulänglichkeiten herauszukommen, muss ein gesamtheitliches Sanierungskonzept erarbeitet werden, um die Mängel sinnvoll schrittweise und systematisch zu beseitigen.

Die Behebung der zentralen Probleme der betrieblichen Störungen und der schlechten Arbeitsbedingungen im Bereich der Werkstätten sowie die fehlenden Lager- und Magazinkapazitäten kann nur innerhalb eines gesamten Sanierungskonzeptes durchgeführt werden, das alle Gebäudeteile erfasst. Erst nach Vorliegen einer Planung zur Neustrukturierung der Bühnen- und Technikbereiche mit der Integration einer zufriedenstellenden Transport- und Lagertechnik kann eine schrittweise Sanierung erfolgen, können weitere Maßnahmen im Bereich der Sicherheit, der Energieeinsparung, zum Brandschutz und Unfallverhütung getroffen werden. Eine derzeitige punktuelle „ad hoc“ Mängelbeseitigung in Einzelmaßnahmen würde dann später einer gesamtheitlichen Sanierung u. U. im Wege stehen und ist aus technischer und auch finanzieller Sicht nicht zu empfehlen.

4. Zielsetzung Sanierungsmaßnahmen

Zur Findung einer wirtschaftlichen Idee und einer optimalen Lösung beabsichtigen wir eine Mehrfachbeauftragung unter verschiedenen (max. fünf) Büros durchzuführen. Dieses Verfahren hat sich beim Neubau des Sitzungssaals im Rathaus bewährt. Im Gegensatz zu einem offenen Ideenwettbewerb mit einer Staffelung der Preise erhält jeder Teilnehmer ca. 10.000 €, womit die Leistung aus diesem Verfahren abgegolten ist. Dies hätte den Vorteil, dass ein Auftrag über weitere Planungen nicht erteilt werden muss oder zu einem späteren Zeitpunkt erteilt werden kann. Da die finanziellen Möglichkeiten begrenzt sind, bietet die Planung einen Leitfaden und die Möglichkeit, Baumaßnahmen dann auszuführen, wenn sie finanzierbar sind und dem Sinne der Gesamtidee entsprechen.

gez.

Beate W e b e r

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Lageplan Schwachstellen im Bestand