

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Sanierung Theater der Stadt Heidelberg  
Temporäre Betriebs- und  
Spielstättenauslagerung  
- Ausführungsgenehmigung und  
Bereitstellung außerplanmäßiger Mittel**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf**

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 28. Juli 2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	01.07.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	09.07.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	23.07.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur temporären Betriebs- und Spielstättenauslagerung des Theaters und Philharmonischen Orchesters während der Sanierung nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von €5.315.600 €, (davon ca. 870.000,- € innere Mietverrechnung und ca. 800.000,- € durch Sponsoren)  
Zum Beginn der Arbeiten stellt der Gemeinderat außerplanmäßig 1.268.000 € zur Verfügung.  
Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge bei den Schlüsselzuweisungen des Landes (FAG).  
Die restlichen Mittel sind in den kommenden Jahren bis 2012 bereit zustellen.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Grundriss UG
A 2	Grundriss EG
A 3	Grundriss 1. OG
A 4	Grundriss 2. OG

## **Sitzung des Bauausschusses vom 01.07.2008**

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Ja 10 Nein 0 Enthaltung 4

## **Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.07.2008**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

## **Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2008**

**Ergebnis:** mehrheitlich beschlossen  
Enthaltung 1

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Die Nachhaltigkeitsprüfung wurde bereits in Drucksache 0206/2007, 0039/2007 sowie 0317/2006 vorgenommen.



## **II. Begründung:**

In der Vergangenheit wurde der Gemeinderat mehrfach über die Notwendigkeit der Auslagerung des Theaters während der Sanierungsphase informiert. Mit der Anlage 3 zur Drucksache 0039/2007/IV wurde am 14.03.2007 auch über eine qualitative Standortbewertung sowie die voraussichtlich anfallenden Kosten der zeitweisen Auslagerung berichtet.

In der genannten Vorlage ging man von einer Bauzeit und damit von einer temporären Auslagerung von insgesamt 15 Monaten aus. Darauf basierte auch die Kostenzusammenstellung mit insgesamt 2,5 Mio. €. Zwischenzeitlich wurde die Bauzeit auf etwa 23 Monate hochgerechnet und wegen der notwendigen Optimierungsphase die voraussichtliche Auslagerung von Betrieb und Spielstätte auf etwa 3 Jahre festgelegt. Es wird versucht, diese Zeit auf 2 Jahre zu verkürzen, dies kann aber nicht verbindlich zugesichert werden.

Rechnet man im Vergleich zu der Kostendarstellung in der o.g. Vorlage die Mietzeiten entsprechend auf 36 Monate um, ergibt sich eine Gesamtsumme von insgesamt ca. 4,4 Mio €.

Das Theater hat immer wieder auf die gravierenden Auswirkungen einer Verschiebung des Zeitplans für den Theaterbetrieb und die damit verbundene Kostensteigerung aufgrund der Bindung an die Spielzeiten hingewiesen.

Darüber hinaus hat sich in der weiteren Befassung mit der Auslagerung des Spielbetriebs und insbesondere unter Berücksichtigung des inzwischen erheblich verlängerten Zeitfensters die Notwendigkeit herausgestellt, für einen gesicherten Aufführungsbetrieb aller Sparten eine 2. dauerhafte Spielstätte für das Schauspiel (Akustik) einrichten zu müssen. Diese ist derzeit mit ca. 800.000,- € angenommen, wobei diese Zahl als sichere Obergrenze zu betrachten ist. Um den Gesamtaufwand darzustellen, enthalten die Gesamtkosten auch die Kosten für die 2. Spielstätte. Unabhängig davon ist geplant, dass die Kostenübernahme der Gebäudekosten für das 2. Zelt (Aufbau und Miete) durch Sponsoren erfolgt.

## Räumliches Konzept

Von den in der o.a. Vorlage genannten fünf Standorten hat sich die Alte Feuerwache als wirtschaftlichste Lösung herauskristallisiert.

Sie erweist sich als Glücksfall, da sich bei diesem Standort Synergieeffekte ergeben aus der übertragbaren Raumstruktur, die mit ganz geringen baulichen Änderungen den Nutzerbedürfnissen entspricht.

An dieser Stelle ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es sich bei dieser Ersatzbetriebsstätte alleine aufgrund der vorhandenen städtischen Anschlüsse (Telefon, PC etc.) um eine - im Vergleich zu anderen Theatersanierungen - äußerst günstige Lösung handelt.

Abgesehen von den Proberäumen für Orchester und Chor können die Funktionen des Theaters auf den Grundstücken der alten Feuerwache und des benachbarten Anwesens Emil-Maier-Straße 18 (ehemalige Polizeistation) untergebracht werden.

Die vorhandenen Gebäudeteile werden als Provisorium baulich so überarbeitet, dass sie die mit der Nutzung verbundenen baurechtlichen Forderungen erfüllen und den geforderten Funktionen angemessenen Raum bieten. Dabei handelt es sich ausschließlich um die allernotwendigsten Arbeiten, alle weiteren Arbeitsmaßnahmen, z.B. Schönheitsreparaturen, werden durch die Mitarbeiter des Theaters in Eigenregie durchgeführt.

In der Feuerwache finden Ihren Platz:

- Lagerräume im UG
- Werkstätten und Lagerräume für größere Güter im ehem. Werkstattflügel und einem Teil der Fahrzeughalle
- Büroräume, Kantine und Theaterkasse im ehemaligen Verwaltungsflügel
- Werkstätten und Arbeitsräume für Maske, Kostümbildner, Schneider, Plastiker und Dekorateur in den Obergeschossen über den Fahrzeughallen
- Foyer mit Galerieübergang zum Zelt und neu zu schaffende Zuschauertoiletten im Bereich der Fahrzeughallen.
- Im Hof der Feuerwache wird der Grossteil der angemieteten großen temporären Theateranlage errichtet:
  - das Theaterzelt mit 636 Plätzen
  - die doppelstöckige Containeranlage mit Bühnennebenfunktionen wie Garderoben und Sozialräumen sowie Lager- und Bereitschaftsräume für Technik und Requisite.

Zum Czernyring hin grenzt eine nach Schallschutzgutachten geforderte 8,00 m hohe Schallschutzwand das Grundstück ab.

Auf der Emil-Maier-Strasse wird ein weiteres, kleineres, Spielzelt mit 300 Plätzen für das Schauspiel errichtet. Eine Parallelnutzung beider Spielstätten ist nicht vorgesehen.

Im Haus Emil-Maier- Strasse 18 werden Büroräume, Musikzimmer und das Tonstudio untergebracht sowie, im Dachgeschoss eine Gästewohnung.

## Bauliche Maßnahmen

Der Schwachpunkt des Gebäudes liegt im baurechtlichen/brandschutztechnischen Bereich zur Erfüllung der Anforderungen an eine Versammlungsstätte.

Folgende Maßnahmen sind deshalb zur Herrichtung der Gebäude und Flächen notwendig:

### in den Gebäuden

- Abbruch von Bauteilen die nicht mehr benötigt werden, die neue Nutzung jedoch beeinträchtigen bzw. nicht mehr standsicher sind.
- Neben der einfachen Durchführung von Oberflächensanierungen an Fassade und Innenwänden sind insbesondere Rissanierungen in der Turnhalle und am Schlauchturm vorzunehmen.

- Ertüchtigung von Bauteilen und Abschlüssen zur Erreichung der brandschutztechnisch notwendigen Qualitäten als unabdingbare Forderung der Feuerwehr; u.a. sind die Rutschstangenöffnungen in den Decken in Brandschutzqualität F90 zu schließen.
- Errichten neuer brandschutztechnisch notwendiger Bauteile, wie
  - Einbau von Wänden der Qualität F 30 in der Fahrzeughalle zur Abtrennung der Schreinerei vom Foyer.
  - Errichten von Wänden F90 zwischen den Treppenhäusern und den angrenzenden Werkstattbereichen
- Errichten neuer Wände, Abbruch von Wandteilen zur Schaffung der funktional notwendigen Räume und Raumzusammenhänge
- Herstellung zusätzlicher notwendiger Fluchtwege
- Errichtung neuer Zuschauertoiletten mit Bezug zum Foyer
- Schaffung von Windfängen als Eingang zum Foyer
- Herstellung eines Überganges zwischen dem Gebäude Emil-Maier-Strasse 18 und der alten Feuerwache

### in den Außenanlagen

- Verfüllen der Tanks im Hof
- Räumen von Vegetationsflächen
- Abbruch störender Bauteile und Einfriedungen
- Herstellen der Gründung für die Containeranlage
- Errichtung von Schallschutzwand mit LKW-Einfahrtstor an der großen Theateranlage
- Errichtung von 2 Schallschutzwänden mit je einem Tor auf der Emil-Maier-Straße
- Außenbeleuchtung, Bauliche Anlagen in Außenanlagen für Werbung.
- Zuwegung von der ÖPNV-Haltestelle.

### Technische Ausrüstung

Da es sich bei den Ertüchtigungsmaßnahmen um ein Provisorium handelt, werden die Maßnahmen auf das Nötigste beschränkt und nur die kostengünstigsten Lösungen gewählt:

- So scheidet eine Sanierung der weit verzweigten überdimensionierten und stark korrodierten Trinkwasser- und Warmwasseranlage aus. Es ist günstiger diese Anlagen mit einfachen Mitteln neu zu installieren.  
Das Schmutzwassernetz kann im wesentlichen unverändert übernommen werden, es ist lediglich in einzelnen Bereichen zu ertüchtigen.
- Das Gebäude bleibt wie bisher an das Fernwärmenetz angeschlossen. In verschiedenen Bereichen sind aufgrund der Nutzungsänderung Anpassungen erforderlich und insbesondere neue Thermostatventile nachzurüsten.
- Für die einzelnen Bereiche wie WC-Anlage Zuschauer, Kantine und Maskenbildner werden neue Abluftanlagen aufgebaut. Die vorhandene Lüftungsanlage in der Sporthalle wird den Bedürfnissen für den vorgesehenen Malsaal angepasst.
- Die Starkstromanlagen entsprechen teilweise nicht mehr dem Stand der Technik und sind zu erneuern. Die Werkstätten sind insgesamt neu zu versorgen. Während das Telefonnetz nun anzupassen ist, wird das für das Gebäude eine neue Brandmeldeanlage erforderlich.

### Kosten

<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>		<b>ca. €</b>	<b>36.300</b>
<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>		<b>ca. €</b>	<b>527.200</b>
309	Einpressarbeiten	€	15.000	
331	Beton- und Stahlbetonarbeiten	€	65.400	



333	Betonwerksteinarbeiten	€	3.000	
334	Zimmer- und Holzbauarbeiten	€	57.300	
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	400	
350	Putz- und Stuckarbeiten	€	6.200	
	Trockenbauarbeiten	€	48.800	
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	17.000	
355	Tischlerarbeiten	€	185.400	
360	Metallbauarbeiten, Schlosserarbeiten	€	74.200	
361	Verglasungsarbeiten	€	13.600	
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	20.900	
365	Bodenbelagsarbeiten	€	14.100	
392	Gerüstarbeiten	€	5.900	
<b>400</b>	<b>Bauwerk - Technische Anlagen</b>		<b>ca. €</b>	<b>648.600</b>
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	68.800	
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	22.600	
430	Lüftungstechnische Anlagen	€	31.400	
440	Starkstromanlagen	€	342.000	
450	Fernmelde- und informationstechnische Anlagen	€	104.000	
460	Förderanlagen	€	71.400	
470	Nutzungsspezifische Anlagen	€	6.500	
490	Sonstige Maßnahmen für Technische Anlagen	€	1.900	
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>		<b>ca. €</b>	<b>156.700</b>
<b>600</b>	<b>Ausstattung und Kunstwerke</b>		<b>ca. €</b>	<b>0</b>
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten (ca. 25 %)</b>		<b>ca. €</b>	<b>294.200</b>
	<b>Baukosten</b>		<b>ca.</b>	<b>1.663.000</b>
	<b>sowie</b>			
	<b>- Umzugskosten</b>			<b>257.700</b>
	<b>- Miete großes Zelt und Container,</b>			<b>1.529.700</b>
	01.06.09 – 30.09.11 (ca. 35.000,- € monatlich incl. <b>aller</b> technischer Ausstattung und Nebenräume)		979.370	
	01.10.11 – 30.06.12 (ca. 20.000,- € monatlich incl. <b>aller</b> technischer Ausstattung und Nebenräume)		187.430	
	Auf- und Abbau		321.300	
	Bauhilfsmittel		41.600	
	<b>- Miete Orchester- u. Chorproberaum</b>			<b>190.000</b>
	01.05.09 – 30.09.11 (ca. 5.000,- € monatlich)		145.000	
	01.10.11 – 30.06.12		45.000	
	<b>effektive Kosten</b>			<b>3.640.400</b>

<b>hinzu kommen</b>		
<b>- Miete kleines Zelt incl. Auf- u. Abbau</b>		<b>803.500</b>
01.06.09 – 30.09.11	608.100	
01.10.11 – 30.06.12(ca. 21.700,- € pro monatlich)	195.400	
<b>- Miete Czernyring 3,</b>		<b>766.700</b>
01.01.09 – 30.09.11	602.400	
01.10.11 – 30.06.12 (ca. 18.200,- € monatlich)	164.300	
<b>- Miete Emil-Maier-Str. 18</b>		<b>105.000</b>
01.01.09 – 30.09.11	82.500	
01.10.11 – 30.06.12(ca. 2.500,- € monatlich)	22.500	
<b>Insgesamt</b>	<b>ca. €</b>	<b>5.315.600</b>

Die Kosten für das kleine Zelt sollen wie vor erwähnt durch Sponsoren abgedeckt werden. Bei den Mieten für die Anwesen Czernyring 3 und Emil-Maier-Straße 18 handelt es sich um Zahlungen an das Amt für Liegenschaften, so dass die realen Geldaufwendungen für die Stadt **3.640.400 €** betragen.

Die Kosten für die genannten Baumaßnahmen und Mieten fallen in den Jahren 2008 mit 1.268.400 € an. Diese Mittel sind außerplanmäßig zur Verfügung zu stellen. Die Deckung erfolgt durch Mehrerträge bei den Schlüsselzuweisungen des Landes. Weitere Mittel sind in den künftigen Haushaltsplänen zur Verfügung zu stellen.

## 8. Termine

Mit den Arbeiten in der Alten Feuerwache soll im September 2008 begonnen werden. Im März 2009 können danach die Zelte gestellt werden, so dass der Spielbetrieb von Theater und Orchester nach einer Probephase mit Beginn der Spielzeit 2009/2010 bei der Alten Feuerwache aufgenommen werden kann. Nach Abschluss der Baumaßnahmen zur Theatersanierung, kann der Betrieb spätestens im Sommer 2012 wieder in die Altstadt verlegt werden.

gez.

Dr. Eckart Würzner