



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0749/2022		Datum: 28.11.2022	
Dezernat 3			
Verfasser:	46-Stadttheater	Az.:	
Betreff:			
Kernsanierung Theater Koblenz – Kostenberechnung und Sachstandsinformation zum Antrag auf Landesförderung (I-Stock)			
Gremienweg:			
05.12.2022	Haupt- und Finanzausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen
16.12.2022	Stadtrat	<input type="checkbox"/> einstimmig <input type="checkbox"/> abgelehnt <input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> mehrheitl. Kenntnis <input type="checkbox"/> vertagt
	TOP öffentlich	<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> ohne BE abgesetzt <input type="checkbox"/> geändert <input type="checkbox"/> Gegenstimmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat nimmt die nachfolgenden Informationen zum aktuellen Stand des Projekts „Kernsanierung Theater Koblenz“ (Maßnahme P460001000) insbesondere die Kostenberechnung vom 14.11.2022 (Abschlussbericht der LP3 HOAI) sowie die Ausführungen zum Förderantrag für den I-Stock des Landes Rheinland-Pfalz zur Kenntnis:

Bisherige Kostenschätzung insgesamt	18.501.300 EUR
Bisherige Schätzung Landesförderung I-Stock (60%)	10.800.000 EUR
Bisherige Schätzung städtischer Eigenanteil	7.701.300 EUR
Kostenberechnung NEU inkl. 30% Puffer Baukostensteigerung	37.035.055 EUR
Beantragte Förderung I-Stock NEU (65%)	24.072.786 EUR
Prognose städtischer Eigenanteil NEU	12.962.269 EUR

Der Stadtrat beschließt die haushaltsrechtlich notwendigen Anpassungen im Hinblick auf den Finanzierungsbedarf der Maßnahme gemäß der Kostenberechnung vom 14.11.2022 und dem Antrag zum I-Stock an das Land Rheinland-Pfalz vom 15.11.2022 gemäß folgender Aufstellung:

bisherige Planung	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Planung 2024	Planung 2025	Planung 2026	
Summe Einzahl. Investitionstätigkeit			3.600.000	3.600.000	3.600.000	10.800.000
Summe Auszahlungen für Sachanlagen	1.487.500	1.233.800	6.540.000	9.240.000	0	18.501.300
Saldo Ein-+Auszahl. Invest.tätigkeit	-1.487.500	-1.233.800	-2.940.000	-5.640.000	3.600.000	-7.701.300

neue Planung	Ansatz 2022	Ansatz 2023	Planung 2024	Planung 2025	Planung 2026	
Summe Einzahl. Investitionstätigkeit			8.024.262	8.024.262	8.024.262	24.072.786
Summe Auszahlungen für Sachanlagen	1.487.500	2.577.823	13.664.261	19.305.470	0	37.035.055
Saldo Ein-+Auszahl. Invest.tätigkeit	-1.487.500	-2.577.823	-5.639.999	-11.281.208	8.024.262	-12.962.269

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, im Hinblick auf die Interimsspielstätte parallel zu den laufenden Planungen zu überprüfen, ob eine signifikante Kostenersparnis durch andere Finanzierungs- bzw. Beschaffungsmodelle, die ggf. auch eine anderweitige Nachnutzung durch die Stadt Koblenz beinhalten, erreicht werden kann, ohne die Förderfähigkeit dieser Teilmaßnahme zu beeinträchtigen.

Begründung:

Bisherige Gesamtentwicklung

Die von der Kernsanierung erfassten Gebäudeteile und Anlagenteile sind allesamt nicht jünger als 40 Jahre, weite Teile sind älter als 50 Jahre, das Dach des denkmalgeschützten Hauptgebäudes wurde seit ca. 70 Jahren nicht saniert.

Die anstehende Kernsanierung sichert das Gebäude für die nächsten Jahrzehnte. Eine weitere Verzögerung würde nicht nur voraussichtlich weitere erhebliche Kostensteigerungen mit sich bringen, sondern vor allem die Bausubstanz insgesamt gefährden.

Es gibt etliche gravierende bauliche Mängel, die von der Bauaufsicht in der Annahme einer zeitnah erfolgenden Sanierung toleriert werden. Eine Verzögerung der Kernsanierung birgt also zudem die Gefahr, dass das Theater aufgrund dieser Mängel nicht mehr betrieben werden kann. Diese baulichen Mängel sind größtenteils so mit der gesamten Gebäudestruktur verwoben, dass eine separate Beseitigung bautechnisch nicht bzw. nicht zu deutlich geringeren Kosten machbar ist.

Diese Gesamtumstände sind den Fachleuten und auch der (politischen) Öffentlichkeit seit langem bekannt, das Gesamtprojekt „Theatersanierung“ wird seit dem Jahr 2017 federführend durch das ZGM und das Theater selbst betrieben.

Über diese gesamten Maßnahmen wurde der Ausschuss für Kultur und Hochschulfragen seit Juni 2017 (erstmalig mit UV/0187/2017) sowie HuFA und Stadtrat im Rahmen der jeweiligen Haushaltsberatungen regelmäßig informiert.

Kleinere Teilmaßnahmen konnten zwischen 2017 und 2021 abgearbeitet werden, im Laufe der Planungen und in zahlreichen Machbarkeitsstudien hat sich jedoch herausgestellt, dass für die wesentlichen Bestandteile der Sanierung die Schließung des Großen Hauses und zahlreicher Betriebsräume für eine Spielzeit unumgänglich ist. Über diese Tatsache wurden Kulturausschuss, HuFA und Stadtrat im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Haushalt 2020 ausführlich informiert.

In diesem Zuge wurde die Kernsanierung als eigenes I-Projekt (Maßnahme P460001000) angelegt. Bedingt durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie ergab sich dann eine Verschiebung des Bauzeitraums auf die Spielzeit 2024/2025.

ZGM und Theater werden künftig im HuFA regelmäßig zum aktuellen Stand der Kernsanierung informieren.

Entwicklung der Kostenfeststellung

Die bisherige Entwicklung der Kostenfeststellung für das I-Projekt ist in den Tabellen 1a, 1b und 1c dargestellt. (Alle Tabellen finden sich zusammengefasst am Ende des Textes).

Im Februar 2021 wurde durch das ZGM und das Theater eine interne vorläufige Kostenschätzung vorgenommen. Diese war notwendige Basis zur haushaltsmäßigen Einrichtung des I-Projekts.

Für die Durchführung des Vergabeverfahrens nach VgV zur Findung eines Fachplaners als Generalplaner wurde im Februar 2022 eine Bedarfsermittlung mit Kostenanschlag durchgeführt, die nur geringfügig von der internen Kostenschätzung abweicht.

Im April 2022 wurde nach dem entsprechenden Vergabeverfahren der Generalplaner für die Kernsanierung beauftragt.

In den notwendigen Planungsschritten der LP1 bis LP3 HOAI ergaben sich weitere unabdingbare Notwendigkeiten, die neben der seit 2021 ohnehin schon vorhandenen Preissteigerung zu einer deutlichen Steigerung der Herstellungskosten geführt haben (Tabelle 2, Kostenaufstellung hier ohne Berücksichtigung der Preissteigerung, angegebene Kosten aus LP1).

Als Kostensteigerungen treten neben den Planungskosten noch folgende Sondereffekte hinzu (Tabelle 3):

- der Umbau der Heizungsanlage (ursprünglich nicht geplant), der im Zuge der jüngsten politischen Entwicklungen als unumgänglich erachtet wird.
- die übliche Risiko-Kalkulation
- die Projektsteuerungskosten ZGM
- eine eingeplante Preissteigerung, 30% pauschal bis Baubeginn

Mit dem Abschlussbericht der LP3 HOAI vom 31.10.2022 und der dazugehörigen Kostenberechnung vom 14.11.2022 liegt nun planmäßig und erstmals eine Kostenberechnung vor. Die bisherigen Leistungsphasen waren notwendig, um in der notwendigen fachlichen Tiefe und mit weitreichenden bauphysikalischen Untersuchungen ein belastbares Bild der tatsächlich durchzuführenden Einzelmaßnahmen zu erhalten.

Antrag auf I-Stock-Förderung beim Land Rheinland-Pfalz - Sachstand

Nach den sehr guten Erfahrungen mit dem I-Stock-Förderprogramm im Rahmen der Teilmaßnahmen „Lüftungssanierung“ und „Denkmalschutzgerechte Erneuerung der Bestuhlung im Großen Haus“ war stets geplant, auch die Kernsanierung so zu gestalten, dass eine wesentliche Förderung durch das Land Rheinland-Pfalz aus Mitteln des I-Stock möglich ist.

Hierzu wurden seit 2020 durch die Amtsleitungen von Kämmerei- und Steueramt, Theater und ZGM entsprechend intensive Vorgespräche mit dem Innenministerium, der ADD sowie dem Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) geführt, um ein möglichst erfolgreiches Antragsverfahren zu gewährleisten.

Die Fachlichen Hinweise des LBB sind sowohl in den Umfang und die Art der Einzelmaßnahmen als auch in den Umfang der Voruntersuchungen und den Umfang der Antragsunterlagen eingeflossen.

In diesem Zusammenhang ist von Bedeutung, dass auch eine prognostizierte Baukostensteigerung und die weiteren Kosten der Tabelle 3 jetzt beziffert und geplant werden, damit sie Bestandteil der Antragstellung beim Land Rheinland-Pfalz für eine 65%ige I-Stock-Förderung sein können und förderfähig sind.

Der Förderantrag mit umfangreichen Antragsunterlagen wurde am 15.11.2022 fristgerecht bei der ADD eingereicht.

Haushaltsplanentwurf 2023

Hinsichtlich des Haushaltsplanentwurfs 2023 (Investitionsübersicht, Seite 618) ergibt sich für die Maßnahme P460001000 Kernsanierung Stadttheater eine geänderte Aufstellung, die den Tabellen des Beschlusentwurfs (entspricht den Tabellen 4a und 4b) abgebildet ist.

Seitens des Kämmerei- und Steueramts konnte durch intensive Gespräche mit dem Land erreicht werden, dass voraussichtlich eine 65%-ige Förderung der Maßnahme durch das Land Rheinland-Pfalz erfolgt. Bisherige Überlegungen waren von einer maximal 60%-igen Förderung ausgegangen.

Details zur aktuellen Kostenberechnung

Die Kostenberechnung vom 14.11.2022 zum Abschlussbericht LP3 vom 31.10.2022 liegt als Anlage an. Bei der Wahl der Maßnahmen, Baumaterialien, technischen Ausrüstungen usw. wurde selbstverständlich durchgehend auf eine sparsame Verwendung von Haushaltsmitteln geachtet. Auch wurden von keine Maßnahmen in das Projekt aufgenommen, die aus bau- oder theatertechnischer Sicht verzichtbar sein könnten. Aspekten der Nachhaltigkeit und Zukunftssicherheit der einzelnen Maßnahmen wurde höchste Priorität eingeräumt.

Die Kostenberechnung vom 14.11.2022 zum Abschlussbericht LP3 vom 31.10.2022 wurde am 17.11. und 18.11.2022 in ausführlichen Besprechungen nochmals durchgearbeitet und diskutiert, um zu prüfen, ob und welche Einsparmöglichkeiten gegenüber der zum Förderantrag eingereichten Planung möglich sind.

An diesen Besprechungen teilgenommen haben: Hubert Kroh, Amtsleiter ZGM; Nadine Müller, ZGM, Projektleitung; Markus Dietze, Intendant, Theater Koblenz; Raimund Lehmkübler, Verwaltungsleiter, Theater Koblenz; Johannes Kessler, Technischer Direktor Theater Koblenz; Thomas

Lüdicke, TheaPro München (Generalplaner); Lennaart Sirag, Alexa Linde, MVRDV Rotterdam/Berlin (Architekturbüro).

Die Besprechungsergebnisse können wie folgt dokumentiert werden:

01	Gebäude	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto: 5.621.320,00 6.689.370,80
----	---------	--

Grundsätzlich ist anzumerken, dass bei einem Bestandsgebäude (insbesondere, wenn denkmalschutzrechtliche Auflagen zu beachten sind) eine Konkretisierung der Planung in der Regel dazu führt, dass bestimmte Maßnahmen als notwendig erkannt werden, die in einem früheren Zeitpunkt der Planung bzw. bei Vorüberlegungen nicht erkennbar sein konnten.

Auch führt die Kernsanierung aus zwingenden baurechtlichen und arbeitsschutzrechtlichen Gründen dazu, dass die vorhandenen Räume den Bestandsschutz verlieren und so aktuelle Auflagen und Verordnungen (zum Beispiel zum Brand- und Arbeitsschutz) zwingend zu beachten sind. Auch dieses führt zu zusätzlichen Maßnahmen und damit zu gesteigerten Kosten.

02	Titel - KG 330 Außenwände / Fassade	677.590,00
----	-------------------------------------	------------

Die neue Fassade Clemensstraße ist keine „Luxus-Fassade“. Die bautechnische Qualität der gewählten Lösung liegt nur etwas oberhalb des Standards. Das hochwertige Aussehen bedeutet keine Mehrkosten, die Bauweise entspricht dem Industriestandard. Eine Ausführung mit Verbundplatten wäre nicht billiger, d.h. die vorgelegte Variante ist schon eine kostengünstige Variante, trotz des bemerkenswerten Aussehens.

Lediglich eine nicht nachhaltige Putzfassade wäre preiswerter. Bei einer Ausführung als Putzfassade (mit Wärmedämmverbundsystem) würde quasi „zukünftiger Sondermüll“ entstehen. Die gewählte Metallfassade benutzt nur Bauteile, die dem Recycling oder Upcycling zugeführt werden können und besteht soweit bautechnisch möglich bereits aus recycelten Teilen.

Die fraglichen Fassaden wurden zuletzt 1984 oder früher saniert. Die ausgewiesenen Kosten sind also auf einen Zeitraum von 40 Jahren zu beziehen, in dem keine Sanierung erfolgte.

03	Titel - KG 340 Innenwände	800.800,00
----	---------------------------	------------

Vor allem im Gebäudeteil Clemensstraße 1-3 sind weitreichende Umkonfigurationen von Räumen aufgrund der Arbeitsstättenverordnung zwingend notwendig (siehe Vorbemerkungen). Insofern musste von der Bedarfsermittlung abgewichen werden. Die Qualitätsstufe der Ausstattung ist dabei auf dem Mindeststandard, auf dem sie sich arbeitsrechtlich befinden muss. Die fraglichen Räume wurden größtenteils zuletzt 1970 saniert. Die ausgewiesenen Kosten sind also auf einen Zeitraum von 54 Jahren zu beziehen, in dem keine Sanierung erfolgte.

04	Titel - KG 350 Decken	737.440,00
----	-----------------------	------------

Es muss von einer kompletten Entkernung ausgegangen werden, da die Zusammensetzung (vermutliche Schadstoffbelastung) und statische Beschaffenheit der Decken nicht bekannt ist. Erweiterte raumakustische Anforderungen aus der Arbeitsschutzverordnung sind zu erfüllen. Brandschutzvorschriften erfordern eine F90-Ertüchtigung, die bisher nicht gegeben ist. Es wird in der Baugenehmigung ein Antrag auf Abweichung von dieser Vorgabe gestellt werden. Hier könnte sich ein Einsparpotential ergeben, wenn die Abweichung genehmigt wird.

05	Titel - KG 360 Dächer	1.474.880,00
----	-----------------------	--------------

Die von der Denkmalschutzbehörde kategorisch geforderte Naturschieferindeckung im historischen Gebäudeteil macht insgesamt ca. 50% der Kosten aus. Im Kostenvorschlag waren einige Dämmungen nicht aufgelistet, da ohne intensive Untersuchung nicht zu erkennen war, dass an diesen Stellen Handlungsbedarf besteht. Tatsächlich sind alle Dämmungen schadstoffbelastet und müssen ersetzt werden. Die Kosten der Dämmung wurden im Verlauf von LP2 auf LP3 durch Materialreduktion bereits auf 1/5 der zwischenzeitlich angesetzten Summe reduziert. Das Dach des Bühnenhauses wurde zuletzt 1984 saniert, das Dach des Zuschauerhauses in den 1950er-Jahren, die Dächer der Clemensstraße 1-3 zuletzt in den 1970er-Jahren. Die Dachflächen sind in weiten Teilen abgänglich, Wasser dringt an vielen Stellen in das Gebäude ein. Eine Sanierung ist schon zum Schutz der Gebäudesubstanz des Theaters Koblenz als Baudenkmal unabdingbar notwendig. Die ausgewiesenen Kosten sind auf einen Zeitraum von zwischen 40 und 74 Jahren zu beziehen, in dem keine Sanierung erfolgte.

06	Titel - KG 370 Baukonstruktive Einbauten	562.450,00
----	--	------------

Im Kostenvorschlag wurde auf die Größe der Ensembles (Garderobenplätze, Schminktische) keine Rücksicht genommen. Dadurch kam es zu einer nicht zutreffenden Kostenschätzung. Die Ausstattungen, um die es hier geht, wurden zum großen Teil seit ca. 40 Jahren nicht erneuert. Eine geringe formale Einsparmöglichkeit im I-Projekt selbst ergäbe sich, wenn einzelne Komponenten aus dem konsumtiven Haushaltsbereich bezahlt würden. Dadurch wären sie aber nicht I-Stock-förderfähig und somit für die Stadt Koblenz insgesamt deutlich teurer. Unter diese Maßnahmen fällt auch ein neues Schließsystem, da das Theater bisher nicht über ein einheitliches Schließsystem verfügt.

07	Titel - KG 390 Sonst. Maßnahmen, Baukonstruktion	1.343.160,00
----	--	--------------

Die Kosten für Baulogistik, Baustelleneinrichtung, Entkernung und vor allem Schadstoffentsorgung ergeben sich aus den anderen Gesamtmaßnahmen und sind bei ordnungsgemäßem Bauen nicht zu vermeiden. Besondere Kosten entstehen durch die herausfordernde Logistik am Standort sowie

die Schutznotwendigkeiten für ein Volldenkmal (Wetterschutzgerüst, Dacherneuerung). In der Clemensstraße muss als eine kostenintensive Maßnahme ein Brückenkran gestellt werden. Hier ergäbe sich ein Einsparpotential, wenn die Stadt Koblenz eine ca. 10-monatige Vollsperrung der Clemensstraße hinnehmen würde. Das ist aus Sicht der Verwaltung nicht als sinnvolle Sparmaßnahme zu betrachten.

02	Heizung-Lüftung-Sanitär	986.882,34
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	1.174.389,98
01	Titel - KG410 Abwasser- und Wasseranlagen	385.412,14

Eine Kompletterneuerung der Anlagen ist wegen erheblicher Mängel nach 40 Jahren unabweisbar notwendig.

02	Titel - KG470 Feuerlöschanlagen	29.500,00
----	---------------------------------	-----------

Hierdurch werden ausschließlich gesetzliche Auflagen erfüllt.

03	Titel - KG420,KG434 Wärme- & Kälteversorgungsanlage	210.624,20
----	---	------------

Der Heizungsaustausch (siehe dann Nr./OZ 10) wurde vom Landesbetrieb Bau angeregt. Da durch die Zuwendungsregelungen des I-Stock keine additiven Fördermittel im regenerativen Bereich beantragt werden können, ist nur so der Umbau auf Luft-Wärmepumpe förderfähig. Die hier subsidierten Maßnahmen sind Folgen dieses Heizungstausches. Dieser wird von fachtechnischer Seite im Lichte der aktuellen energiepolitischen Lage deutlich befürwortet. Die Kühlung des (neuen) Schaltschrankraums der Obermaschinerie ist unabweisbar notwendig, damit ein Theaterbetrieb überhaupt stattfinden kann. Hier liegt seit der letzten Sanierung der Bühnenmaschinerie (2008) ein grundsätzlicher anlagentechnischer Fehler vor, der laufend hohe Reparaturkosten erzeugt und die Betriebssicherheit gefährdet.

04	Titel - KG430, KG480 Lufttechnische Anlagen	361.346,00
----	---	------------

Es handelt sich um Maßnahmen, die zur Einhaltung von Arbeitsschutzvorschriften unbedingt notwendig sind (Anschluss von nicht belüfteten Räumen an bestehende Anlagen) sowie den Tausch restlicher asbesthaltiger Brandschutzklappen, die nur im Rahmen einer kompletten Kernsanierung getauscht werden können, weil diese tief im Inneren des Gebäudes verbaut sind. Dieser Tausch ist aus baurechtlichen Gründen sowie Gründen der Arbeitssicherheit unbedingt vorzunehmen.

03	Elektroarbeiten	2.029.275,51
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	2.414.837,86

Die Niederspannungshauptverteilung (1984) muss zwingend ausgetauscht werden. Weite Teile der Stromversorgung sind veraltet und müssen schon aus Gründen des Brandschutzes erneuert werden. Die Sachverständigenprüfung fordert den Austausch. Eine Kosteneinsparung wurde bereits dadurch realisiert, dass fast alle Kabel zwischen der Haupt- und den Unterverteilungen nachhaltig und sparsam erhalten werden können. Dies ist durch die flächendeckende Umstellung auf LED-Beleuchtung im Raum- und Arbeitslicht möglich. Hierdurch ergibt sich ein deutlich geringerer Stromverbrauch nach erfolgter Sanierung und damit ein nachhaltiges Einsparpotential.

Nur mit einer Photovoltaik-Anlage im geplanten Umfang kann das Theater an Tagen ohne Vorstellungsbetrieb den benötigten Strom im Prinzip vollständig selbst erzeugen. Der Bau der Photovoltaik-Anlage ist damit aus Gründen der Nachhaltigkeit, der Sparsamkeit und des Klimaschutzes unabweisbar notwendig

02	Titel - KG450 Kommunikations-, sicherheits- und inform	525.004,50
----	--	------------

Hierdurch werden ausschließlich brandschutztechnische Mängel beseitigt und dadurch entsprechende Auflagen erfüllt.

04	Bühnenmaschinerie	2.471.300,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	2.940.847,00
01	Titel - Erneuerung Steuerung Bühnentechnik	1.742.000,00

Die Steuerung der Bühnentechnik ist abgänglich und vorstellungsgefährdend veraltet. Ersatzteile sind nicht mehr lieferbar. Es entstehen aktuell durch notwendige notdürftige Reparaturen und „work-around-Lösungen“ laufend hohe Kosten im konsumtiven Bereich. Wird diese Maßnahme nicht durchgeführt ist perspektivisch die Betriebssicherheit und die Sicherheit der Mitarbeitenden nicht mehr gegeben.

02	Titel - Erneuerung Bühnenboden	294.650,00
----	--------------------------------	------------

Der Bühnenboden wurde seit 40 Jahren nicht mehr erneuert, sondern nur notdürftig ausgebessert. Zur Erhaltung der Betriebssicherheit ist diese Maßnahme unabweisbar notwendig. Die Unterkonstruktion wird komplett erhalten. Damit ist die gewählte Art der Umsetzung der Maßnahme bereits die mit der höchsten Sparsamkeit und Nachhaltigkeit.

03	Titel - Vorbühnenzug	25.000,00
----	----------------------	-----------

Unter anderem als Maßnahme zum Erhalt des Denkmals ist eine bessere Lastverteilung durch einen zweiten sogenannten Vorbühnenzug notwendig.

04	Titel - Erneuerung Antriebstechnik Kipptafel	85.000,00
----	--	-----------

Die Antriebstechnik der Kipptafel wurde bei der Erneuerung der Bühnenmaschinerie 2008 falsch eingebaut. Diese wichtige bühnentechnische Einrichtung ist seitdem ständig betriebsgefährdend defekt. 2014 musste die Kipptafel aus Sicherheitsgründen vollständig stillgelegt werden. Hierdurch haben sich Aufbauzeiten und Bühnenbildkosten erhöht. Die Kernsanierung soll nun genutzt werden, um den widersinnigen Zustand, über eine wichtige bühnentechnische Anlage nicht verfügen zu können, zu beheben.

05	Titel - Tischversenkung	157.500,00
----	-------------------------	------------

Es werden ausschließlich gesetzliche Auflagen erfüllt: Die vorhandene Konstruktion zum szenischen Transport von Bühnenbildteilen und Mitwirkenden von der Unterbühne auf die Bühne bei Verwandlungen ist arbeitsschutzrechtlich und sicherheitstechnisch nicht zulässig.

06	Titel - Anpassungen, Überarbeitungen	62.150,00
----	--------------------------------------	-----------

Hierdurch werden ausschließlich gesetzliche Auflagen erfüllt.

07	Titel - Stundenlohnarbeiten	43.000,00
08	Titel - Allgemeines	62.000,00

Diese Maßnahmen ergeben sich aus den vorhergehenden Positionen.

05	Medientechnik	2.309.427,61
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	2.748.218,86

Inhaltlich bzw. technisch wurden im Vergleich zu den ursprünglichen Machbarkeitsstudien (2018/2019) keine Änderungen vorgenommen. Kostensteigerungen ergeben sich nur durch die aktuelle Marktsituation. Sie entsprechen dem Baukostenindex.

01	Titel - Mischpultsystem	330.720,00
02	Titel - Drahtlossystem	144.420,00
03	Titel - Beschallungssystem	691.838,50
04	Titel - Netzwerktechnik	59.423,20
05	Titel - Rechnersysteme	60.100,00

Im Theater Koblenz gibt es aktuell kein medientechnisches System. Die vorhandene Tonanlage ist komplett defekt und entspricht (Baujahr 1984) in keiner Weise aktuellen Mindestanforderungen.

Momentan wird die gesamte tonmedientechnische Ausstattung gemietet. Hierdurch entstehen laufend sehr hohe Kosten im konsumtiven Bereich. Durch diese Maßnahmen ergibt sich ein nachhaltiges Einsparpotential im konsumtiven Bereich nach erfolgter Sanierung.

01	Titel - Mischpultsystem	330.720,00
02	Titel - Drahtlossystem	144.420,00
03	Titel - Beschallungssystem	691.838,50
04	Titel - Netzwerktechnik	59.423,20
05	Titel - Rechnersysteme	60.100,00

Die hier bisher vorhandene Technik ist nicht mehr funktionsfähig. Zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebs des Theaters ist diese aber zwingend zu erneuern.

12	Titel - Wartung	53.600,00
13	Titel - Demontage	30.000,00

Diese Maßnahmen ergeben sich aus den vorhergehenden Positionen.

06	Bühnenbeleuchtung	2.841.160,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	3.380.980,40

Inhaltlich bzw. technisch wurden im Vergleich zu den ursprünglichen Machbarkeitsstudien (2018/2019) keine Änderungen vorgenommen. Kostensteigerungen ergeben sich nur durch die aktuelle Marktsituation. Sie entsprechen dem Baukostenindex.

1	Abschnitt - Bühnenbeleuchtung	964.960,00
2	Abschnitt - Scheinwerfer und Zubehör	1.615.000,00

Eine komplette Umstellung auf LED-Bühnenbeleuchtung war ursprünglich nicht geplant, deshalb gibt es Kostenverschiebungen. Es werden mehr Scheinwerfer, aber keine Dimmer mehr gebraucht. Diese Maßnahme ist im Sinne einer energetisch nachhaltigen Planung und im Sinne des Klimaschutzes. Die Investition erfolgt nicht in mehr Dimmer und Kabel sondern in Endgeräte (Scheinwerfer). Dies ist ein auf Nachhaltig auf die Zukunft ausgerichtetes System, das energetisch sehr sparsam ist.

4	Abschnitt - Videotechnik	216.900,00
---	--------------------------	------------

Zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebs des Theaters ist die Videotechnik, die einen besonders kurzen Erneuerungszyklus hat und in den vergangenen Jahren ausschließlich durch private Spenden funktionsfähig gehalten werden konnte, zwingend zu erneuern.

5	Abschnitt - Fassadenbeleuchtung	12.600,00
---	---------------------------------	-----------

Die Außenbeleuchtung muss ebenfalls insgesamt energetisch sinnvoll und zeitgemäß auf LED-Beleuchtung umgestellt werden.

07	Außenanlagen	20.000,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	23.800,00

Diese Maßnahmen ergeben sich aus der Gesamtbaumaßnahme und dem Verschluss der Baugrube nach Ende der Maßnahme.

08	VM Ertüchtigung und Nutzung Kulturfabrik	448.550,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	533.774,50

Für die Theaterwerkstätten werden unbedingt Ersatzräume benötigt, da die momentan genutzten Räume unmittelbarer Teil der Kernsanierung sind. Das momentan leerstehende Erdgeschoss der Kulturfabrik wird so weit ertüchtigt, dass es für die Dekorationswerkstätten und die Kostümwerkstätten des Theaters nutzbar ist. Anschließend erfolgt ein Rückbau der werkstattspezifischen Einrichtungen. Die Maschinen und die Ausstattung aus dem Theater werden weiter genutzt. Würde auf diese Maßnahme verzichtet, müssten an anderer Stelle Räumlichkeiten gefunden werden. Die Nutzung der Räume in der KuFa ist aus synergetischen und nachhaltigen Aspekten die sinnvollste Lösung.

09	VM Pinselsanierung Clemensstraße 5	225.000,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	267.750,00

Es werden ausschließlich gesetzliche Auflagen erfüllt: Der vorgeschriebene Anschluss des Gebäudes Clemensstraße 5 an Brandmeldeanlage und Durchrufanlage ist sicherzustellen. Dadurch entstehen hier kleinere bauliche Folgemaßnahmen. Diese Maßnahmen sind als Mietereinbauten zu werten. Insofern können und müssen sie Bestandteil dieser Kostenaufstellung sein. Es besteht kein Zusammenhang zur ebenfalls notwendigen Kernsanierung des Gebäudes Clemensstraße 5, die durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft als Eigentümerin des Gebäudes durchzuführen ist.

10	Umabu Heizungsanlage lt. Studie	820.000,00
	Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	975.800,00

Der Heizungs austausch wurde vom Landesbetrieb Bau angeregt. Da durch die Zuwendungsregelungen des I-Stock keine additiven Fördermittel im regenerativen Bereich beantragt werden können, ist nur so der Umbau auf Luft-Wärmepumpe förderfähig. Die Maßnahme kann theoretisch eingespart werden. Dieses wird jedoch von fachtechnischer Seite im Lichte der aktuellen Lage ausdrücklich

nicht befürwortet. Auch im Hinblick auf Klimaschutz und Nachhaltigkeit ist diese Maßnahme aus Sicht von ZGM und Theater langfristig überaus sinnvoll.

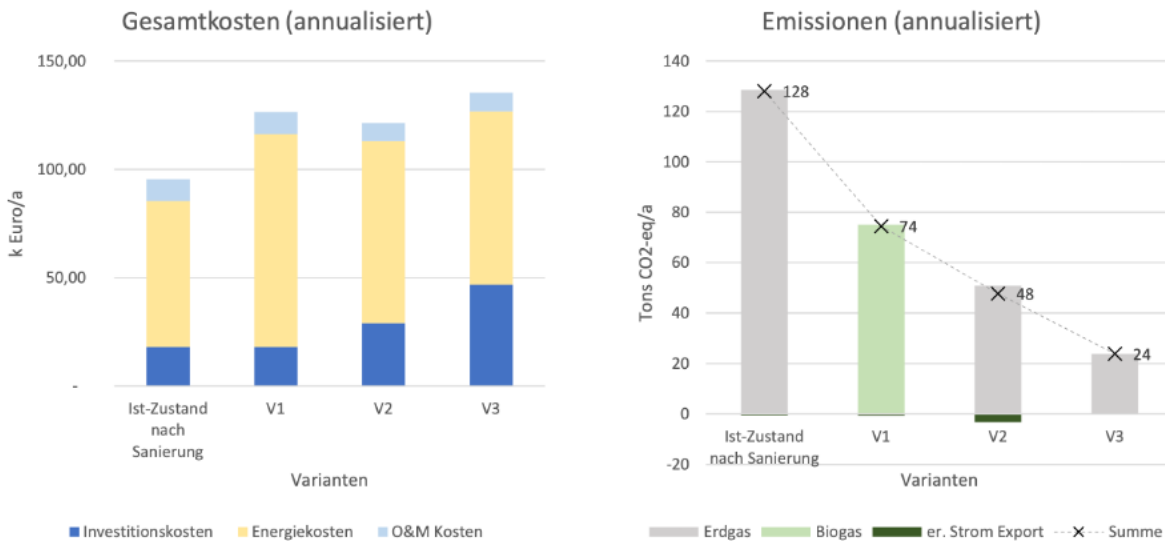
Die Machbarkeitsstudie „Regenerative Heizsysteme“ vom 03.10.2022 untersucht verschiedene Varianten einer Heizungserneuerung. Die jetzt geplante Variante entspricht im Wesentlichen der in der Skizze dargestellten V3.

(Auszug aus der Machbarkeitsstudie „Regenerative Heizsysteme“)

V1 Biogas: bestehende Anlage auf Biogas umstellen

V2 Bivalentes System - Luft Wärmepumpe + bestehende Anlagen (BHKW, Gastherme)

V3 Strombasiert: Luft Wärmepumpe zur einen Vollelektrifizierungslösung



11	Ersatzspielstätte Theaterzeit 12 Monate		2.539.041,90
		Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto:	3.021.459,86
01	Titel - Architektur		1.235.956,90
02	Titel - Veranstaltungstechnik		974.355,00
03	Titel - TGA		328.730,00

Es wird ausdrücklich auf die folgenden Ausführungen unter dem Punkt „Interimsspielstätte“ verwiesen. Es wurden im Zuge der Planungen bereits Einsparungen von rund 500.000 EUR im Vergleich zur Machbarkeitsstudie realisiert. Es werden aus Gründen der Kostenersparnis für die „Ersatzgebäude“ ausschließlich Normcontainer für die „Ersatz-Betriebsgebäude“ genutzt. Die Heizung erfolgt nachhaltig durch eine Pelletheizung. Die Ersatzspielstätte kann „müllfrei“ zurückgebaut werden.

12	Risiken	401.227,65
		Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto: 477.460,90

Es handelt sich um Vorsorge für Kosten, die eventuell durch abweichende Auflagen des Denkmalschutzes und bei der Schadstoffentsorgung entstehen könnten.

13	Planungskosten	3.672.574,11
		Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto: 4.370.363,19

Die Planungskosten sind auf die Kostenplanung der LP3 bezogen und passen sich einer eventuellen Baukostensteigerung nicht an. Insofern ist hier von keiner weiteren Kostensteigerung auszugehen.

14	Kostensteigerung bis Bauzeit in 2024 (30%)	6.213.955,50
		Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto: 7.394.607,05

Es wird ausdrücklich auf die oben gemachten Ausführungen verwiesen. Es handelt sich hierbei um einen Kostenpuffer i.H.v. pauschal 30% auf die Herstellungskosten bis zum Baubeginn. Nur wenn diese Kosten jetzt angegeben werden, sind sie potentiell I-Stock-förderfähig.

15	Projektsteuerungskosten (3%)	522.181,13
		Gesamt (zzgl. MwSt. 19,0%), Brutto: 621.395,54

Es handelt sich hier um eine der Doppik geschuldete Berechnungsnotwendigkeit von Zahlungen des Amts 46 an das Amt 65. Eine externe Projektsteuerung wäre deutlich teurer.

Zur geplanten Interimmspielstätte ist das Folgende auszuführen:

Wenn das Große Haus des Theaters eine Spielzeit lang wegen der Kernsanierung nicht genutzt werden kann, ist eine Ausweichspielstätte zwingend notwendig, damit das Theater seiner Bestimmung der kulturellen Daseinsvorsorge durch ein breit gefächertes Theaterangebot in allen Sparten auch während der Kernsanierung gerecht werden kann.

Außerdem können die weiteren Spielstätten im Theater nicht genutzt werden: Die Probebühne 2 liegt unmittelbar im Sanierungsbereich. Die Probebühne 4 im Neubau wird komplett als Probebühne benötigt, da die Probebühne 1 ebenfalls wegen der Sanierung nicht genutzt werden kann. Das Große Haus wird pro Spielzeit (320 Kalendertage) im Prinzip jeden Tag für Vorstellungen und Proben genutzt.

Durch die sehr gute bundesweite Vernetzung der Theaterleitung und der Stadt Koblenz im Deutschen Bühnenverein als Arbeitgeberverband besteht zudem Zugriff auf ein breites Erfahrungsspektrum bei Interimmspielstätten während Theatersanierungen.

Eine geeignete Spielstätte ist in Koblenz nicht vorhanden. Die CGM-Arena ist deutlich zu groß, ist kein Theater- oder gar Opernraum, es würden erhebliche Mietkosten (nicht unter 800.000 EUR) anfallen. Außerdem wäre für eine Spielzeit jede Sport- oder sonstige Nutzung unmöglich. Es müsste eine Theaterinfrastruktur eingebaut werden, die in der Summe nicht billiger wäre als im geplanten Zeltbau. Auch die Rhein-Mosel-Halle ist kein Theater- oder gar Opernraum, auch hier entstünden erhebliche Mietkosten und wären weitreichende Einbauten notwendig. Außerdem wäre für eine Spielzeit jede andere Nutzung unmöglich.

Alle anderen bestehenden Spielorte in Koblenz sind viel zu klein und für Produktionen des Musiktheaters bzw. Ballettproduktionen mit Orchester nicht geeignet.

Andere Standorte für den Interimbau konnten ausgeschlossen werden, da die wesentlichen Faktoren Erreichbarkeit, erschlossene Infrastruktur (Kostendämpfung), „Eingeführtheit“ des Orts als Veranstaltungsort in den Gemarkungen der Stadt Koblenz nur auf dem Festungsgelände gegeben sind. Da nur ein temporärer Bau förderfähig ist, war also nur zu prüfen, welche Art des temporären Baus sinnvoll ist. Diese Machbarkeitsstudie wurde im Kulturausschuss vom 17.11.2021 vorgestellt.

Alle Bestandteile der Interimsspielstätte müssen gemietet werden, sonst besteht keine Förderfähigkeit. Das ZGM konnte allerdings bei der ADD erreichen, dass Theatertechnik, die im Rahmen der Sanierung neu gekauft werden muss, bereits im Interim genutzt werden kann (z.B. Licht- und Ton-technik).

Ohne Interimsspielstätte gäbe es eine Spielzeit quasi keinen Spielbetrieb und keine Einnahmen, alle Abonnements können nicht bedient und müssten durch die Stadt gekündigt werden, weil die geschuldete Leistung nicht erbracht werden kann. Es kann als wahrscheinlich gelten, dass das Land Rheinland-Pfalz eingedenk dieser Tatsachen, nicht von einer Förderfähigkeit des Theaters in den Jahren 2024 und 2025 ausgehen würde, da wesentliche Aufgaben eines kommunalen Theaters nicht mehr erfüllt werden.

Seitens der ADD und des Landesbetriebs Bau wurde mehrfach deutlich darauf hingewiesen, dass Interimsspielstätten, die keinen ausschließlich temporären Charakter besitzen nicht gefördert werden können.

Dennoch werden ZGM und Theater, ggf. in Kooperation mit weiteren Ämtern parallel zu den laufenden Planungen überprüfen, ob eine signifikante Kostenersparnis durch andere Finanzierungs- bzw. Beschaffungsmodelle, die ggf. auch eine anderweitige Nachnutzung durch die Stadt Koblenz beinhalten, erreicht werden kann, ohne die Förderfähigkeit dieser Teilmaßnahme zu beeinträchtigen.

Die Errichtung einer Interimsspielstätte an sich ist, wie oben ausgeführt, unabweisbar notwendig.

Anlage/n:

Tabellen 1a, 1b, 1c,2, 3, 4a, 4b

Kostenberechnung vom 14.11.2022 zum Abschlussbericht LP3 vom 31.10.2022

Historie:

UV/0187/2017

UV/0342/2017

UV/0290/2021

UV/0429/2021

UV/0403/2022

Beschlüsse zu den Haushaltsplänen 2019ff

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

Wesentliche bauliche Maßnahmen der Kernsanierung dienen der deutlichen Verbesserung der Energie- und CO₂-Bilanz der Gebäude des Theaters. Nur eine Umsetzung aller Maßnahmen der Kernsanierung ermöglicht das Erreichen aller Klimaziele.