



# Unterrichtungsvorlage

Vorlage: UV/0181/2024		Datum: 06.08.2024	
<b>Dezernat 3</b>			
Verfasser:	46-Stadttheater	Az.:	
<b>Betreff:</b>			
<b>Baufortschritt und Sachstand Kernsanierung und Interimsspielstätte Theater Koblenz</b>			
Gremienweg:			
05.09.2024	Kulturausschuss	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP	öffentlich	ohne BE abgesetzt geändert

## Unterrichtung:

Seit 2017 laufen die Vorbereitungen für die Kernsanierung des Theaters Koblenz. Seit Juni 2024 wird tatsächlich gebaut, die Interimsspielstätte auf dem Festungsplateau wird bereits seit Jahresbeginn 2024 errichtet.

Diese Unterrichtungsvorlage gibt einen Überblick über den Stand der Gesamtmaßnahme zu Beginn der KW 33/2024 (Redaktionsschluss Kulturausschuss). Wie bekannt steht für das Gesamtprojekt nur der streng definierte Zeitraum einer Spielzeit zur Verfügung. Hieraus folgt insgesamt ein sehr dynamisches Geschehen, das dafür sorgt, dass jede Beschreibung nur eine Momentaufnahme darstellen kann.

## Maßnahmenteil Kernsanierung

Die komplizierten planerischen und vergaberechtlichen Vorarbeiten sind nahezu reibungslos abgelaufen. Die Termine für die Planungen und die Erstellung der Leistungsverzeichnisse wurden gehalten, obwohl es zum Beispiel im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung (Abwasser, Wasser, Gas, Raumluft, Elektro) vielfachen Nachbesserungsbedarf gab, der jedoch stets rechtzeitig umgesetzt werden konnte.

Die Ausführungsplanungen aller Gewerke sind abgeschlossen und werden zurzeit von den ausführenden Firmen in die Werk- und Montagepläne überführt, die nach Freigabe durch die Planer die Grundlage des Bauens bilden. Rückfragen und Klärungen mit den Firmen laufen und an der einen oder anderen Stellen werden noch Dinge nachgeplant.

Die Baustelleneinrichtung ist so gut wie abgeschlossen. Hierbei war besonders herausfordernd, dass die professionelle Baustellenlogistik auf geringstem Raum zu realisieren war.

Die Demontage der technischen Einrichtungen (Elektrik, Wasser, Heizung) hat nach dem vollständigen Auszug des Theaters aus den von der Sanierung betroffenen Gebäudeteilen bereits begonnen. Sie ist die Grundlage für den hochbaulichen Rückbau auf Rohbau, der planmäßig in der KW 33 beginnt.

Erste Herausforderungen zu Baustellenbeginn konnten gemeistert und zeitlich kompensiert werden. Unter anderem ist hier die Insolvenz des ursprünglich beauftragten Gerüstbauers, eine überraschend unklare Fundamentkante zur Clemensstraße (eine Umplanung der Tiefbauarbeiten in diesem Bereich wurde kurzfristig notwendig) und trotz vorheriger intensiver Schadstoffuntersuchung auftretende neue potenzielle Gefahrstoffe (die sofort untersucht und sicher entsorgt wurden) zu nennen.

Die Sanierung des Gebäudes Clemensstraße 5 ist bereits in vollem Gange. Dort erfolgt neben einer kompletten Innenraumsanierung ebenfalls eine energetische Sanierung. Außerdem erfolgt eine

Anbindung an die Gebäudetechnik des Gesamtgebäudes. In diesem Gebäudeteil werden die Sanierungsarbeiten etagenweise parallel zur weiterlaufenden Nutzung durch das Theater durchgeführt. Eine besonders herausfordernde Konstellation für alle Beteiligten.

Die Sanierung des Gebäudes Clemensstraße 5 ist baulich-inhaltlich Bestandteil der Kernsanierung, gehört aber hinsichtlich ihrer Finanzierung aus förderrechtlichen Gründen nicht zur Gesamtmaßnahme, da sich das Gebäude Clemensstraße 5 im Eigentum der Wirtschaftsförderungsgesellschaft befindet. Diese führt den Maßnahmenteil Clemensstraße 5 auf eigene Rechnung durch. Die Kosten werden anschließend auf die künftige Miete für das Gebäude Clemensstraße 5 umgelegt.

### **Maßnahmenteil Interimsspielstätte**

Die Theaterzeltanlage steht und wird bereits seit Ende Juni sukzessive vom Theater bezogen. Zelt, Tribüne, Bühne, Backstage- und Toilettencontainer sind betriebsfertig. Wasser und Abwasser sind angeschlossen und funktionieren durch entsprechende Dämmung auch im Winter. Eine ausreichende Stromversorgung ist vorhanden.

Die bühnentechnische Anlage ist geliefert und eingerichtet und wird in Kürze von der Bühnentechnik des Theaters Koblenz übernommen. Bühnenlicht, Ton- und Medientechnik sind geliefert und eingebaut.

Im Foyer- und Einlassbereich laufen die letzten Arbeiten und die Vorbereitungen für den Caterer, die Publikums Garderobe ist aufgebaut, Eingangsbereich und Kassencontainer warten auf den Einzug der Theaterkasse.

Lediglich die Heizungs- und Lüftungsanlage ist bisher noch nicht eingebaut, da sich das Vergabeverfahren zunächst mangels anbietender Firmen und dann wegen massiver Kalkulationsfehler der Anbietenden mehrfach stark verzögerte. Aktuell werden zum wiederholten Male für diesen komplexen Sachbereich Angebote eingeholt. Die bauliche Umsetzung kann nach Abschluss des Vergabeverfahrens dann allerdings sehr schnell erfolgen, sodass die pünktliche Inbetriebnahme der Interimsspielstätte nicht gefährdet ist.

Die behördlichen Abnahmen sind größtenteils erledigt, die baubehördliche Abnahme steht noch aus, hier laufen die entsprechenden Abstimmungsgespräche mit dem Bauordnungsamt, um letzte Unklarheiten zu beseitigen.

### **Finanzierungssituation**

Der Stadtrat hat am 16.12.2022 für die Maßnahme ein Gesamtbudget in Höhe von 37.035.055 Euro beschlossen. Es erfolgt ein fortlaufendes, engmaschiges Controlling durch die Bauleitung des ZGM und die Theaterverwaltung. Das Kämmerei- und Steueramt wird hierüber fortlaufend informiert.

Die Kostenberechnung der Leistungsphase 6 weist kalkulatorische Baukosten i.H.v. 27.298.038,00 Euro aus, die realen Kosten nach Vergabe bzw. Beauftragung stehen zum 02.07.2024 bei 27.401.676,27 Euro. Damit liegen diese nur rund 100.000 Euro über den geplanten Kosten der LP6 und noch deutlich innerhalb des bewilligten Budgetrahmens. So gut wie alle bis dato aufgetretenen Mehrkosten (z.B. durch teurere Angebote oder Verzögerungen bei Vergabeverfahren) konnten durch Minderausgaben in anderen Bereichen (z.B. Angebotslage günstiger als kalkuliert) ausgeglichen werden.

Nach dem pünktlichen Eingang des Förderbescheids für den I-Stock (20.12.2023, 16.756.000 Euro) ist inzwischen der erste Mittelabruf der I-Stock-Förderung abgearbeitet und durch das Land Rheinland-Pfalz auch ausgezahlt (3.173.000 Euro). Aktuell warten wir auf den noch ausstehenden ergänzenden Förderbescheid des Landes (weitere 2.204.000 Euro), der im ersten Förderbescheid seitens des Landes angekündigt wurde. Die Ausfertigung dieses ergänzenden Förderbescheids verzögerte sich, da der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung noch mit der Nachprüfung von Rückfragen der Stadt Koblenz zur Gesamthöhe der förderfähigen Kosten befasst war. Mit dem Eingang des zweiten Förderbescheids wird kurzfristig gerechnet.

## **Bekannte Risiken**

In den Vergabebereichen Bühnenbeleuchtung und Ton-/Medientechnik kam es durch zahlreiche Rügen unterlegener Bieter, die in einem Fall auch die Vergabekammer Rheinland-Pfalz mehrere Monate beschäftigten, unverschuldet zu erheblichen Verzögerungen bei der Beauftragung.

Im Bereich der Interimsspielstätte konnten diese Verzögerungen nur durch die ursprünglich nicht geplante Anmietung von Beleuchtungstechnik und Weiternutzung alter Komponenten aus dem Theaterbestand kompensiert werden. Die hier entstandenen Mehrkosten konnten zwar an anderer Stelle kompensiert werden (siehe oben), die vor allem zeitlichen Auswirkungen für die Hauptmaßnahme, die sich aus dieser erheblichen Verzögerung ergeben, sind zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht klar.

Grundsätzlich ist es als mindestens unerfreulich zu bezeichnen, dass die Regelungen des Vergaberechts es zulassen, dass trotz fehlerfreier und termintreuer Arbeit aller aufseiten der Stadt beteiligter Instanzen, einzelne Privatunternehmen in der Lage sind, Baumaßnahmen der Öffentlichen Hand im Vergabeverfahren entscheidend zu verlangsamen und zu verteuern.

Beide betroffenen Gewerke sind für die Spielfähigkeit des Theaters essenziell. Welche Auswirkungen die sich auf mehrere Monate belaufende Beauftragungsverzögerung auf den Gesamtausführungsterminplan hat, lässt sich erst nach deren Beauftragung mit den ausführenden Firmen klären.

Generalplaner, Theaterleitung und ZGM haben diesen höchst kritischen Bereich kontinuierlich im Blick und arbeiten fortlaufend an jeweils aktuell anzupassenden Szenarien für den Umgang mit dieser Herausforderung.

Die beiden anderen großen Gewerke der Bühnentechnik (Steuerung und Bühnenboden) sowie das sehr große Gewerk Rohbau konnten problemlos und zeitgerecht vergeben werden.

## **Fazit**

Insgesamt liegt die Kernsanierung des Theaters Koblenz zum jetzigen Zeitpunkt vollständig im Kostenplan und weitestgehend im Zeitplan.

Aus Sicht der Theaterleitung ist dies vor allem auch auf die exzellente Zusammenarbeit aller aufseiten der Stadt Koblenz beteiligten Ämter und auf das hohe Engagement der dort mit der Maßnahme befassten Mitarbeiter:innen sowie auf die ausgezeichnete Zusammenarbeit und Kommunikation mit dem Generalplaner und seinem Team sowie der vor Ort tätigen Bauleitungen zurückzuführen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Die Maßnahme befindet sich vollständig im Kostenplan. Über die geltende Beschlusslage hinaus gibt es zum jetzigen Zeitpunkt keine finanziellen Auswirkungen.

## **Auswirkungen auf den Klimaschutz**

Durch die Kernsanierung und die damit verbundenen Baumaßnahmen ergeben sich voraussichtlich folgende positive Effekte im Bereich des Klimaschutzes:

- starke Verbesserung der Energiebilanz der Gebäudeteile Clemensstraße und Deinhardplatz
- Energieeinsparung im Bereich der theatertechnischen Anlagen
- positive Effekte durch Photovoltaik-Anlage auf Dachflächen
- deutliche Reduktion des auf Aktivitäten des Theaters zurückzuführenden CO<sub>2</sub>-Ausstoßes

