



STADT **LIPPSTADT**

Vorlage Nr. 305/2017

öffentlich

FB 6 / Stadtentwicklung und Bauen

Auskunft erteilt: Herr Horstmann

Telefon: 02941 980-425

| Beratungsfolge | Sitzungstermin |
|-------------------------------------|----------------|
| Baukommission "Stadttheater" | 16.11.2017 |
| Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss | 22.11.2017 |
| Haupt- und Finanzausschuss | 04.12.2017 |
| Rat | 11.12.2017 |

| |
|--|
| TOP Technische Sanierung Stadttheater |
|--|

| |
|---------------------------|
| Beschlussvorschlag |
|---------------------------|

1. Der Umsetzung des aufgezeigten Maßnahmenprogramms zur Technischen Sanierung des Stadttheaters wird zugestimmt.
2. Aus dem in der Vorlage weiter beschriebenen Maßnahmenpaket sollen folgende Elemente mit der Gesamtanierung umgesetzt werden:
 - a. Betonsanierung (zusätzliche Mittel: 500.000 €)
 - b. Saalbestuhlung (zusätzliche Mittel: 380.000 €)
 - c. Hubbühne (zusätzliche Mittel: 110.000 €)

Die notwendigen zusätzlichen Mittel für die zuvor jeweils beschlossene Maßnahme fließen in die Gesamt-Kostenberechnung ein.

3. Die Kostenberechnung wird zur Kenntnis genommen. Im Haushaltsplanentwurf 2018 sind bisher veranschlagt 15.668.000 €. Die aktuelle Kostenermittlung sieht Kosten in Höhe von 15.722.770 Mio. € vor. Die zusätzlichen Haushaltsmittel in Höhe von 54.770 € zuzügl. ggfs. den unter Punkt 2 beschlossenen Maßnahmen sind im Zuge der Haushaltsplanberatungen durch den Rat bereitzustellen.
4. Die Gesamtkostenermittlung aus 15.722.770 Mio. € + den unter Punkt 2 ggfs. beschlossenen Maßnahmen bildet die Grundlage für die Erarbeitung der weiteren Leistungsphasen und der Umsetzung der Technischen Sanierung des Stadttheaters.
Die Planungsgruppe d/b/d wird mit der 2. Beauftragungsstufe, Leistungsphasen IV- VI, beauftragt.

Beratungsergebnis

| | | | | | | |
|-------------------------------------|---|----|------|------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> Einstimmig | <input type="checkbox"/> Mit Stimmen-Mehrheit | Ja | Nein | Enthaltung | <input type="checkbox"/> Laut Beschluss-vorschlag | <input type="checkbox"/> Abweichender Beschluss |
|-------------------------------------|---|----|------|------------|---|---|

Unterschrift

- Anlage 1 - Auszug Entwurfsplanung; hier: Grundrisse
Koordinationsplanung/Visualisierungen
- Anlage 2 - Kostenberechnung vom 03.11.2017
- Anlage 3 a - Auszug Gutachten Bauwerksdiagnostik
- Anlage 3 b - Darstellung PCB - Fugensanierung Betonfassaden
- Anlage 4 - Barrierefreier Zugang Pausenbewirtung Studiobühne

Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan? - s. Sachdarstellung -

Produkt: Produkt-Nr.:

- Erträge und/oder Einzahlungen (notw. Erläuterungen grds. in der Sachdarstellung)
- Aufwendungen und/oder Auszahlungen

Belastung

Ergebnisplan

Finanzplan

Sachkonten:

Sachkonten:

Gesamtauszahlungen der
Maßnahme:
Eigenanteil:

Bezeichnung der Aufwendungen:

Bezeichnung der Auszahlungen:

Höhe der Aufwendungen:

Höhe der Auszahlungen:

Höhe der Verpflichtungsermächtigungen
(VE):

Finanzierung

Aufwandsermächtigungen stehen zur Verfügung

Finanzmittel stehen zur Verfügung

Aufwandsermächtigungen stehen nicht zur Verfügung

Finanzmittel stehen nicht zur Verfügung

Aufwandsermächtigungen stehen nur i.H.v. zur Verfügung:

Finanzmittel stehen nur i.H.v. zur Verfügung:

Folge:

Überplanmäßige Aufwendungen:

Folge:

Überplanmäßige Auszahlungen:

Außerplanmäßige Aufwendungen:

Außerplanmäßige Auszahlungen:

Überplanmäßige VE:

Außerplanmäßige VE:

Deckung

Mehrerträge bei:

Mehreinzahlungen bei:

Minderaufwand bei:

Minderauszahlungen bei:

Einsparungen VE bei:

Mitzeichnung Bereich Finanzen:

Sachdarstellung

Ausgangssituation:

Der Rat der Stadt Lippstadt hat auf Empfehlung der Baukommission und des Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschusses (BUVA) in seiner Sitzung am 22.05.2017 dem Maßnahmenprogramm vom 28.03.2017 mit den Kategorien I bis III zur technischen Sanierung des Stadttheaters mit einem Finanzvolumen von 15.578.660,- € zugestimmt. Das Maßnahmenpaket beinhaltet u.a. auch die Variante 1 zur Erweiterung des Foyers durch Spiegelung des Windfangs Richtung Westen mit dem Einbau eines Aufzuges und eines Behinderten-WCs.

Aufbauend auf der Sitzung der Baukommission am 20.07.2017 erfolgte in der Sitzung des BUVA am 30.08.2017 die Beratung und Beschlussfassung über weitere Inhalte der Technischen Sanierung des Stadttheaters.

Der BUVA hat u.a. dem Konzept zur Saalbelüftung von unten zugestimmt. Hinsichtlich der noch einmal geforderten Planungs-Varianten zur Erweiterung des Foyers, sprach sich der BUVA für die Errichtung eines größeren Aufzuges (1,60 x 1,40m) und den Einbau einer Kleintheke auf der vorhandenen Empore aus. Die Veränderungen gegenüber der vom Rat beschlossenen Variante 1 führen zu Mehrkosten in Höhe von rd. 66.300,- € brutto.

Das durch Beschluss des BUVA gewählte Maßnahmenpaket hat damit ein Gesamtvolumen von 15.645.000,-€. In den Vorlagen und auch den jeweiligen Sitzungen wurde deutlich hervorgehoben, dass Teilleistungen wie. z.B. die Schadstoffsanierung, oder die Notwendigkeiten aus der bauwerksdiagnostischen Untersuchung der Betonbauteile noch nicht abschließend zu beziffern sind, da Ergebnisse aus Detailuntersuchungen noch nicht vorlagen.

Die Baukommission und der BUVA haben die Verwaltung am 30.08.2017 dann beauftragt, den Entwurf und die Kostenberechnung zur Technischen Sanierung des Stadttheaters vorzulegen, um eine abschließende Beschlussfassung über die Sanierung herbeizuführen und über die weiter Beauftragung des Büros d/b/d zu entscheiden.

Zwischenzeitlich liegen die Ergebnisse der Schadstoffuntersuchung (siehe Exkurs), des Schallgutachtens und der bauwerksdiagnostischen Untersuchung der Betonbauteile vor, sodass eine Entwurfsplanung mit Kostenberechnung erstellt werden konnte.

Es liegen von allen Fachrichtungen Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro, Brandschutz, Architektur, Bühnentechnik, Bühnenbeleuchtung und Medientechnik Planunterlagen, Erläuterungen und Kostenberechnungen vor. Zudem gibt es eine Zusammenführung aller Gewerke in Plänen (Anlage 1) und der Gesamtaufstellung der Kostenberechnung. In der Sitzung der Baukommission am 16.11.2017 und des BUVA am 22.11.2017 werden die Inhalte der Planung und die Kostenberechnung vorgestellt. Die gesamte Entwurfsplanung liegt, nach Terminabsprache, im FD Gebäudewirtschaft zur Einsicht bereit.

In der Anlage 2 ist eine Gegenüberstellung der bisherigen Kostenschätzung und der nun vorliegenden Kostenberechnung dargestellt.

Begründeten sich die bisher vorliegenden Kosten noch auf „überschlägigen“ Preisen und Massen (cbm bzw. qm), so liegen der Kostenberechnung erste Leistungsverzeichnisse mit konkreten Massenermittlungen zu Grunde. Die Einheits-Preise beruhen weiter auf Kostenkennzahlen (BKI) bzw. Erfahrungswerten.

Die vorliegende Kostenberechnung mit einer Summe von 15.722.770,-€ enthält nun alle bisher vorgestellten und beschlossenen Maßnahmen incl. der Schadstoffsanierung und einer durch das Schallgutachten begründeten Einhausung der Anlieferungsrampe am Mühlenweg mit 67.100,-€.

Aus den bisherigen Planungsgrundlagen und Erhebungen ist auf die nachfolgenden Untersuchungsergebnisse (Betonsanierung, Saalbestuhlung, Hubbühne) hinzuweisen. So wird im Hinblick auf die Saalbestuhlung, die Betonsanierung und Hubbühne noch grundsätzlich zu entscheiden sein, ob diese Maßnahmen im Rahmen der nun anstehenden Technischen Sanierung erfolgen sollen, oder aber vor dem Hintergrund des finanziellen Gesamtvolumens ggf. zurückgestellt werden.

Exkurs: Schadstoffgutachten / Sanierung

Die bisherigen Untersuchungsergebnisse haben Schadstoffe, wie z. B. Asbest, KMF, PAK sowie PCB in vielen Funktionsbereichen des Theaters nachgewiesen. KMF und PAK wurden in den vermuteten Stoffen (z.B. Lüftungsdämmung, Dachdichtung) und Mengen gefunden und sind im normalen Umfang zu sanieren.

Anders verhält es sich bei PCB und Asbest. Leichtgebundener Asbest wurde in der abgehängten Gipskartondecke des Saales in Form von Brandschutzschnüren im Bereich der zahlreichen Beleuchtungskästen festgestellt.

Zur Sicherheit der Nutzer durchgeführte Raumluftmessungen im Zuschauersaal ergaben keine Belastungen der Raumluf mit Asbest.

In Fugendichtstoffen von Brandschutztüren, der Betonfassade und in Spachtelmassen an Gipskartonwänden wurde PCB im Saal und Bühnenbereich festgestellt. Diese müssen als Primärquelle auf jeden Fall ausgebaut werden. Durch Ausgasen von PCB aus diesen Primärquellen bilden sich durch Diffusion Sekundärquellen, wie z.B. die Lackierung des Bühnen-Stahlbaus sowie der Schaumstoff der Saalbestuhlung, die ebenfalls saniert werden müssen.

*** PCB- Emissionsquellen Grenzwert: <50mg/kg**

- Primärquellen: Fugendichtstoffe der Stahltüren und Stahlbetonfassade (bis zu 50.000mg/kg)
- Sekundärquellen: - Lackierung Stahlbauteile (Eiserner Vorhang + ges. Bühnenstahlbau 150 mg/kg)
- Bestuhlung Saal (Schaumstoff der Bestuhlung: 250 mg/kg)

Um die Grundlagen für die notwendige Schadstoffsanierung weiter zu konkretisieren erfolgten Nachbeprobungen, um insgesamt verlässlichere Datengrundlagen zu erhalten.

In der ersten Materialprobe ist PCB im Schaumstoff der Bestuhlung (Ersatzstuhl aus Abstellraum) als Sekundärbelastung nachgewiesen worden. An 10 verschiedenen Stühlen im Saal sind noch einmal Nachbeprobungen durchgeführt worden. Das erste Ergebnis bestätigte sich nicht, sodass der Austausch der Stühle aus der Beurteilung der „Schadstoffe“ nicht notwendig ist. Dadurch liegen die in der jetzt vorliegenden Kostenberechnung für die Schadstoffentsorgung ermittelten Kosten mit 1.022.495,-€ im Bereich der ursprünglichen Schätzung.

Aufwendige Abschottungsmaßnahmen für den Ausbau von Asbest und PCB sind aber weiterhin notwendig.

Es ist darauf hinzuweisen, dass das Entsorgungskonzept letztendlich mit der Bezirksregierung noch abgestimmt werden muss.

Saalbestuhlung

Die Saalbestuhlung ist aus der Errichtungszeit und somit 45 Jahre alt. Die alten Stühle wurden 1999 (vor 18 Jahren) neu bezogen. Für die Sanierungsmaßnahmen müssen die Stühle insgesamt ausgebaut, verpackt, in einer (anzumietenden) Halle eingelagert werden. Nach der Sanierung des Theaters müssen zunächst neue Federn in Spezialanfertigung hergestellt werden, bevor die Stühle wieder angeliefert und eingebaut werden können. Nach bisherigen Planungen soll keine Aufarbeitung von Polstern, Bezug oder Holzschale erfolgen. Heute vorgeschriebene Klemmschutzvorrichtungen sind nur unzureichend in Eigenkonstruktionen nachgerüstet worden.

Im Bauablauf (z.B. Herrichtung der Luftungskanäle) muss um die verbleibende Stahlkonstruktion herumgearbeitet werden.

Aufgrund der zunächst angenommenen Schadstoffproblematik in der Bestuhlung wurde eine Komplett-Erneuerung der Bestuhlung eingehend geprüft, der Bestand vermessen und Varianten der Erneuerung erörtert. Aufgrund der vorhandenen Abmessungen ließe sich nur durch eine Formänderung der Lehne eine größere Bequemlichkeit und Beinfreiheit erreichen.

Die Varianten-Prüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

| | Stck | € | Summe Brutto |
|---|-------|---------|--------------|
| neue Saalbestuhlung | 800 x | 714,- = | 571.200,-€ |
| alte Saalbestuhlung, nur Mechanik aufarbeiten | 800 x | 238,- = | 190.400,-€ |

In den Erhalt / Verbleib der alten Bestuhlung müssen somit insgesamt 190.400,-€ incl. Mehrwertsteuer investiert werden.

Im Vergleich dazu, müssten für eine insgesamt neue Bestuhlung zusätzliche Kosten in Höhe von rd. 380.000,-€ brutto veranschlagt werden.

Über die Durchführung dieser Maßnahme ist gesondert zu entscheiden (siehe Punkt 2. der Beschlussfassung)

Betonsanierung

Zur Durchführung der bauwerksdiagnostischen Untersuchung wurde bei einem 3-tägigen Ortstermin das gesamte Bauwerk von innen begangen und in Augenschein genommen. Die Fassade wurde mit Hilfe eines Hubsteigers untersucht und zudem die Verankerung der Fassadenplatten teilweise freigelegt und hinsichtlich des Korrosionszustandes bewertet. Weiterhin wurden Bohrkern von der Innenwand des Bühnenturms (statischer Nachweis) und der Porenbeton-Dachplatten entnommen. Aus den Säulen am Haupteingang wurden Bohrmehlproben zur Bestimmung des Chloridgehaltes entnommen.

Die Ergebnisse wurden in unterschiedliche Schadensklassen eingeteilt, die in einem Auszug aus dem Gutachten Bauwerksdiagnostik in der Anlage 3a dargestellt sind.

Schadstellen, die nach der Baumaßnahme nicht mehr frei zugänglich sind (z.B. am Dach) sollen direkt saniert werden. Die entsprechenden Kostenansätze sind in der Kostenberechnung mit ca. 91.700 € enthalten.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass eine sofortige Sanierung aller anderen Schadstellen nicht zwingend ist.

Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass diese Sanierung mittelfristig (ca. 5 bis 7 Jahre) durchgeführt werden muss.

Durch die PCB Sanierung der Betonfassaden, den damit verbundenen Ausbau der Fugendichtstoffe und das anschließende Beschichten/Absperren der Fugenränder werden über die ganze Fassade unschöne Farbränder zu sehen sein – siehe Anlage 3b.

Für eine spätere Durchführung der Betonsanierung müsste erneut ein Gerüst aufgebaut werden, z.T. gerade sanierte Flächen würden wieder beschädigt, was zusätzliche Kosten verursacht.

Eine Betoninstandsetzung innerhalb der jetzigen Technischen Sanierung würde einen kompletten Neuanstrich aller Fassaden enthalten.

Für die Durchführung dieser Arbeiten müssten zusätzliche Kosten in Höhe von rd. 500.000,-€ brutto veranschlagt werden. Über die Durchführung dieser Maßnahme ist gesondert zu entscheiden (siehe Punkt 2. der Beschlussfassung)

Hubbühne

Die Pausenbewirtung der Studiobühne findet seit dieser Spielzeit nicht mehr in der Kantine im DG (nicht behindertengerecht), sondern im unteren Teil des Foyers statt. Um bei Studiobühnen-Veranstaltungen zukünftig auch Rollstuhlfahrern bzw. mobilitätseingeschränkte Personen das Erreichen des unteren Foyers für die Pausen zu ermöglichen, ist der Einbau einer Hubbühne im EG grundsätzlich möglich. Dazu muss eine Betondecke herausgeschnitten und auf der tieferen Ebene eine neue Decke einzogen werden. Der dortige Zugang zum Foyer muss umgebaut und umgestaltet werden (Anlage 4).

Für diese Hubbühne sind zusätzliche Kosten in Höhe von rd. 110.000,-€ brutto zu veranschlagen.

Über die Durchführung dieser Maßnahme ist gesondert zu entscheiden (siehe Punkt 2. der Beschlussfassung)

Erfolgt die Bewirtung der Rollstuhlfahrer bzw. mobilitätseingeschränkter Personen weiterhin durch das Theaterpersonal auf der Studiobühne, könnten auf diese Hubbühne verzichtet werden. Nach Aussagen der KWL ist eine Bewirtung direkt auf der Studiobühne durchaus praktikabel und akzeptiert.

Kostenzusammenstellung

| | | |
|---|--------------|-----------------|
| Kostenschätzung laut Ratsbeschluss | (22.05.2017) | 15.579.000,- €. |
| Kostenansatz laut Beschluss BUVA | (30.08.2017) | |
| (einschließlich größerer Aufzug, Theke Foyer) | | 15.645.000,- €. |
| Im Haushaltsplanentwurf 2018 sind bisher veranschlagt | | 15.668.000,- €. |
| <u>Kostenberechnung</u> | (03.11.2017) | 15.722.770,- € |
| Betonsanierung | | 500.000,-€ |
| Mehrkosten neue Saalbestuhlung | | 380.000,-€ |
| Hubbühne zum unteren Foyer | | 110.000,-€ |

weiteres Verfahren

Die Beratungsfolge ist wie folgt vorgesehen:

- Baukommission am 16.11.2017
- Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss am 22.11.2017
- Haupt- und Finanzausschuss am 04.12.2017 und
- Rat am 11.12.2017.

Die Weiterbeauftragung der Planungsgruppe d/b/d vorausgesetzt, sind folgende Termine avisiert:

- Einreichung Bauantrag bis 22.12.2017
- Schließung Theater 01.05.2018
- Ausräumen/Gerüst bis 01.06.2018
- Schadstoffsanierung bis 01.11.2018
- Techn. Sanierung 15 Monate
- Fertigstellung Januar 2020

Es wird um Beratung und Beschlussfassung gebeten.