



STADT **LIPPSTADT**

# Vorlage Nr. 357/2013

öffentlich

## FB 6 / Stadtentwicklung und Bauen

Auskunft erteilt: Herr Horstmann

Telefon: 02941 980-425

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau-, Umwelt- und Verkehrsausschuss	04.12.2013
Schul- und Kulturausschuss	04.12.2013
Haupt- und Finanzausschuss	
Rat	

<b>TOP</b>	<b>Sanierungsgutachten Stadttheater Lippstadt</b>
------------	---

<b>Beschlussvorschlag</b>
---------------------------

1. Das Sanierungs-Gutachten des Büros Theaterprojekte Daberto und Kollegen, München, wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Notwendigkeit zur grundlegenden Sanierung des Stadttheaters wird anerkannt. Der Sanierung des Stadttheaters wird zugestimmt. Basis der grundlegenden Sanierung bildet die Variante 1 des Sanierungs-Gutachtens des Büros Daberto und Kollegen vom 04.12.2013.
3. Die Finanzmittel für die weiteren Planungsphasen und die Investition aus der Variante 1 sind in den Haushaltsplan 2014 ff. aufzunehmen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, für die Vergabe der Planungsleistungen die entsprechenden Vorarbeiten zu erbringen und dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

### 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

## Auswirkungen auf den laufenden Ergebnis- und/oder Finanzplan? - siehe 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

Das Stadttheater, von Herrn Prof. Gerhard Graupner geplant, wurde im Jahr 1973 eröffnet. Für die Planung der Bühnentechnik war das Büro Zotzmann aus Recklinghausen verantwortlich.

Das Stadttheater ist eine Versammlungsstätte mit einer Hauptbühnenfläche von rd. 280 qm sowie einer Vor-, Hinter- und Seitenbühne. Die Hinterbühne wird unter anderem auch als Studiobühne genutzt.

Der Theatersaal bietet mit Bestuhlung des Orchestergrabens Platz für 788 Personen. Durch einen Trennvorhang besteht die Möglichkeit, den Saal optisch zu verkleinern.

Hinsichtlich der Bauunterhaltung kann die Aussage getroffen werden, dass eine Kontinuität gegeben ist, aber keine grundlegenden, System verändernden oder erneuernden Maßnahmen durchgeführt wurden.

Das Stadttheater wird nach seiner fast 40-jährigen Betriebszeit den heutigen künstlerischen, bühnenhaus- und bautechnischen sowie baurechtlichen Anforderungen jedoch nicht mehr gerecht.

Erste Planungen in 2011 bezüglich der Mängel an den bühnentechnischen Einrichtungen wurden aufgrund der schleppenden und mangelhaften Bearbeitung durch das damals beauftragte Fachplanungsbüro zunächst zurückgestellt.

Auf Grundlage bestehender Prüfungen wurde daraufhin nochmals ein umfassendes Aufgabenkonzept mit den möglichen Handlungsfeldern für eine weitere Vorgehensweise aufgearbeitet. Diese Handlungsfelder umfassen u.a. folgende Punkte:

- **Mängelbeseitigung an bühnentechnischen Einrichtungen**
- **Raumlufttechnische Anlagen**
- **Alarmierungseinrichtungen**
- **Szenentechnische Beschallungsanlagen**
- **Szenentechnische Beleuchtungsanlage**
- **Bauliche Anpassungen**
- **Löschwasserversorgung**
- **Brandschutz**

Aufgrund der Komplexität der Aufgaben sowie der fehlenden spezifischen Fachkenntnisse für die Erarbeitung eines entsprechenden Gutachtens im Fachdienst Gebäudewirtschaft war es erforderlich, ein Fachplanungsbüro für Theaterbau mit der Grundlagenermittlung, der Erstellung eines Entwurfskonzeptes und Kostenschätzung zu beauftragen.

Hierbei wurde deutlich, dass es nicht leicht ist, ein Büro mit entsprechender Fachkompetenz, Erfahrungen und uneingeschränkter Empfehlung zu benennen.

Mögliche Projektpartner wurden mit Hilfe der angegebenen Referenzen und Beratungen mit der technischen Leitung des Stadttheaters, der Unfallkasse Nordrhein-Westfalen als Versicherungsträger sowie verschiedenen Prüfungsorganisationen gesichtet. Im Laufe dieser und weiterer Recherchen kristallisierte sich das Büro

**Theaterprojekte Daberto u. Kollegen, Planungsgesellschaft mbH, München**  
(Theapro) Augustenstraße 590, 80333 München  
als besonders fachkompetent und zuverlässig heraus.

(25 Jahre Erfahrung in den Bereichen Bühne, Licht, Ton, Akustik  
Beratung, Planung, Engineering  
z.B. Siegen, Nürnberg, Bielefeld, Paderborn, Gütersloh)

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 29.10.2012 wurde das Büro:  
**„Theaterprojekte Daberto u. Kollegen (Planungsgesellschaft) mbH, München,**  
im April 2013 beauftragt, ein Sanierungsgutachten mit den geforderten Auftragsbestandteilen zu erarbeiten.

Am 06.08.2013 erfolgte seitens des Planungsbüros ein Zwischenbericht, eine mündliche Ergebnispräsentation erfolgte am 24.09.2013. Dem Aufsichtsrat der KWL Kultur und Werbung Lippstadt wurde der derzeitige Verfahrensstand in der Sitzung am 15.10.2013 mitgeteilt.

Eine Zusammenfassung des Gutachtens liegt der Vorlage bei.

Das erarbeitete Sanierungsgutachten vom 24.09.2013 gliedert sich in 3 Varianten:

#### **Variante I**

beinhaltet im Wesentlichen den Austausch der erneuerungsbedürftigen baulichen Anlagen, der technischen Anlagen der Haustechnik sowie der Theatertechnik unter Würdigung des Bestandes und der Erfüllung der zurzeit gültigen Vorschriften, Auflagen und Normen.

#### **Variante II**

beinhaltet, aufbauend auf Variante I, funktionale Teilverbesserungen, jedoch im Wesentlichen innerhalb des derzeit gegebenen Gebäudevolumens. Darüber hinaus beinhaltet diese Variante Komfortlösungen im Bereich Veranstaltungstechnik und der Raumstruktur hinsichtlich Künstlergarderoben, der elektrischen Zuganlagen und dem Umbau des Schnürbodens.

#### **Variante III**

beinhaltet aufbauend auf Variante II, funktionale Verbesserungen durch Erweiterung des Gebäudevolumens im Bereich der Studiobühne und des Foyer:

- Studiobühne mit Vorbau, eigenem Treppenhaus / Garderobe
- Erweiterung der Anlieferzone mit Hubpodest
- Erweiterung der Technikzonen
- Erweiterung des Foyer zum Lippekanal mit Terrasse, Gastronomie, Behinderten-WC sowie Garderobe
- Behindertengerechter direkter Zugang zum Saal mittels Hubpodesten

Die Kosten für die Varianten I bis III stellen sich wie folgt dar:

**Zusammenfassung Kostenaufstellung**

Maßnahme	Variante I	Variante II	Variante III
Gebäude und Aussenanl. KG 300 / 500 / 600	2.077.537 €	2.083.537 €	3.820.593 €
Technische Ausrüstung KG 400	2.244.000 €	2.244.000 €	2.339.000 €
Veranstaltungstechnik KG 400 / 600	3.189.692 €	4.584.197. €	5.365.647 €
<b>Summe Herstellkosten Netto</b>	<b>7.511.229 €</b>	<b>8.911.734 €</b>	<b>11.525.240 €</b>
Zulage Unvorhergesehenes, Bauen im Bestand 10%	751.123 €	891.173 €	1.152.524 €
<b>Zwischensumme netto</b>	<b>8.262.352 €</b>	<b>9.802.907 €</b>	<b>12.677.764 €</b>
Baunebenkosten KG 700 ( 22,5%)	1.859.029 €	2.205.654 €	2.852.497 €
<b>Summe Netto</b>	<b>10.121.381 €</b>	<b>12.008.562 €</b>	<b>15.530.261 €</b>
19 % Mehrwertsteuer	1.923.062 €	2.281.627 €	2.950.750 €
<b>Summe Brutto</b>	<b>12.044.444 €</b>	<b>14.290.188 €</b>	<b>18.481.010 €</b>

Das Sanierungsgutachten wurde geprüft und als in sich schlüssig und rechnerisch richtig gewertet. Eine fachliche und wirtschaftliche Prüfung kann aus bereits erläuterten Gründen hinsichtlich des komplexen Themas Theatergebäude/-technik, im Detail nur begrenzt erfolgen.

Das Büro Daberto wird nach Abwägung aller Fakten sowie der exzellenten Vorarbeiten als besonders fachlich qualifiziert bewertet.

Insbesondere die Einbeziehung des technischen Personals des Stadttheaters sowie externer Planer und Sachverständiger und der weiteren Planer in den Bereichen Brandschutz und technischen Gebäudeausrüstung können positiv bewertet werden.

Die Professionalität des Büros wird hierdurch und durch die bisherige Art und Form der Zusammenarbeit bestätigt.

Der finanzielle Mittelbedarf für die weiteren Planungsphasen und die Investitionen wurde bereits im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplanentwurfes ab 2014 berücksichtigt.

Die weitere Beratungs- und Beschlussabfolge soll so erfolgen, dass den Fachausschüssen in der gemeinsamen Sitzung am 04.12.2013 durch das Büro Daberto die Ergebnisse des Gutachtens im Detail vorgestellt werden. Am 14.01.2014 soll dann im Stadttheater eine weitere Sitzung stattfinden, in der die Möglichkeit besteht, offene Fragen zu klären und ggf. vor Ort Detailpositionen in Augenschein zu nehmen.

In den Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses am 20.01.2014 und Rat am 27.01.2014 soll dann über das Sanierungskonzept abschließend beraten und der Beschluss über die Umsetzung erfolgen.