



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2017/0476
	Verantwortlich:	Dez. 2
Badisches Staatstheater - Sanierung und Erweiterung		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Hauptausschuss	11.07.2017	13.1		x	
Hauptausschuss	19.09.2017	12		x	
Gemeinderat	26.09.2017	13.1	x		

Beschlussantrag

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss das Ergebnis einschließlich der dargestellten Kostenentwicklung zur Kenntnis und stimmt der Fortführung des Projekts unter den geänderten Voraussetzungen zu.

Dabei sind im Rahmen eines projektbegleitenden Kostencontrollings ständig Optimierungen zu prüfen und Einsparungen einzuarbeiten.

Weiter soll geprüft werden, ob die Module im Bauprozess stärker überlappt werden können, um die Gesamtbauzeit zu verkürzen.

Stadt und Land werden gebeten, eine Finanzierungsvereinbarung zu treffen.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		nein	x	ja	
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)	
Kostenrahmen 270-325 Mio. € (Vollkosten)		135-162,5 Mio. €			
Haushaltsmittel stehen teilweise zur Verfügung Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)					Kontenart:
Ergänzende Erläuterungen: DHH 17/18 2,05 Mio €					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant	nein	x	ja	Handlungsfeld: Kultur	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	nein	ja	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	nein	ja	abgestimmt mit	

Ausgangslage

Das Badische Staatstheater, 1975 als Dreispartenhaus für Oper, Schauspiel und Ballett eröffnet, bedarf einer umfassenden Sanierung und Modernisierung (Gebäudehülle, haustechnische Anlagen, Bühnentechnik, Brandschutz, Raumakustik). Außerdem müssen erhebliche Flächen- und Strukturdefizite behoben werden, die von Beginn an vorhanden waren, da seinerzeit aus Kostengründen das geplante Schauspielhaus nicht ausgeführt und stattdessen die Schauspielbühne in das als Probebühne des Großen Hauses vorgesehene Raumvolumen eingebaut wurde. Um der Enge im Hauptgebäude etwas entgegenzuwirken, sind inzwischen einzelne Teilbereiche ausgelagert in die Nancyhalle (Probebühnen Oper) und die Insel (Junges Staatstheater), was für den Betrieb mit großem logistischen Aufwand verbunden ist.

Aus der Analyse der räumlichen, funktionalen, baulichen und technischen Defizite heraus wurde, unterstützt durch externe Gutachten zu Gebäude und Betrieb, gemeinsam mit dem Theater ein umfangreiches Bauprogramm entwickelt mit dem Ziel, alle Spielstätten mit den dazugehörigen Produktionsflächen wieder am Hauptstandort zu konzentrieren. Anhand einer Studie („Testentwurf“) wurde die Machbarkeit überprüft und ein Kostenrahmen definiert. Auf dieser Basis stimmte der Gemeinderat am 21.01.2014 dem geplanten Projekt „im dargelegten Rahmen grundsätzlich zu“.

Anschließend fand Ende 2014 ein Architektenwettbewerb statt. Nach einer Überarbeitung durch die ersten drei Preisträger wurde am 17. Juni 2015 die Arbeit der Wiener Architekten Delugan Meissl Wien mit Wenzel + Wenzel Karlsruhe zur Weiterbearbeitung ausgewählt. Für den Wettbewerb war der Kostenrahmen von 125 Mio. € vorgegeben.

Der Kostenrahmen basierte auf dem Testentwurf, der davon ausging, dass sich die Fehlflächen mit wenigen Eingriffen in den Bestand an das bestehende Theater „andocken“ lassen würden. Risikoreserven waren nicht enthalten, auch keine Ansätze für Maßnahmen, die sehr stark von den einzelnen Entwurfslösungen abhängig sein würden, wie z. B. die Verlegung der Tiefgaragenzufahrten oder Provisorien. Da auch Baupreissteigerungen ohne konkrete Planung und Überlegung der Bauabläufe (Zeitschiene) nicht seriös bewertet werden können, wurde zwischen Land und Stadt vereinbart, die einzelnen Bauabschnitte (Module) jeweils vor Etatisierung an den Baupreisindex anzupassen.

Planung und Kostenentwicklung

Inzwischen wurde der Wettbewerbsentwurf weiterentwickelt, Konzepte für die Tragwerksplanung, Haustechnik, Bühnentechnik, Brandschutz und Akustik erarbeitet, abgestimmt und in die Architektenplanung integriert. Die Vorplanung mit Kostenschätzung steht vor dem Abschluss und wird derzeit durch die externe Projektsteuerung detailliert geprüft.

Die Vorüberlegung, das Projekt in drei Modulen umzusetzen, wurde beibehalten und mit der Entwicklung des Bauablaufs weiter ausdifferenziert, um bis zur Sanierung des Großen Hauses die Fortführung des Theaterbetriebs zu gewährleisten. Modul 1 besteht aus dem Neubau des Schauspielhauses und dem daran anschließenden Umbau des Kleinen Hauses für das Junge Staatstheater, Studiobühne und Probebühnen. In Modul 2 werden Räume für den musikalischen Apparat und Probebühnen an der Ostseite angebaut, in Modul 3 folgen die Sanierung des Großen Hauses und der Bau der Werkstätten.

Den Modulen vorangestellt sind Vorwegmaßnahmen, die aus der Verlegung der Tiefgaragenzufahrten und dem Bau eines provisorischen Eingangsgebäudes bestehen. Darin werden die Theatergastronomie, Besuchertoiletten, Garderoben und Kassen untergebracht, die in dem Teil des Foyers liegen, der für Modul 1 abgebrochen wird.

Die Unterbringung aller Programmflächen und die Gestaltung optimaler betrieblicher Abläufe erfordern wesentlich intensivere Eingriffe in den Bestand als ursprünglich angenommen. Dabei hat sich gezeigt, dass an vielen Stellen der Bestand nicht mehr ertüchtigt werden kann, sondern

erneuert werden muss, um z.B. Lasten aus dem Betrieb aufnehmen zu können. Dies gilt in ähnlichem Umfang für die Haustechnik, so dass sich das Projekt in großen Bereichen zu einem „Neubau im Bestand“ entwickelt hat.

In der Gesamtbilanz erweitern sich die Flächen des Staatstheaters um ca. 18 % (Anlage 2). Die Konzentration aller Funktionen am Hauptstandort mit Ausnahme des Kulissenlagers geht einher mit der Aufgabe der heutigen externen Standorte Nancyhalle, Insel und Ergotti. Der Standort Nancyhalle könnte dann zur Finanzierung verkauft werden.

Die genehmigten Programmflächen für Schauspiel, Oper, Werkstätten und Verwaltung sind eingehalten. Der hohe Anteil an Verkehrsflächen liegt zum einen in der Weiterentwicklung des Bestands begründet, zum anderen ist in den Verkehrsflächen ein Anteil von 2074 qm für Transporte und Lagerung der Kulissen enthalten (Anlage 2). Das Transportsystem ermöglicht den durchgängigen Transport von stehenden Kulissen auf möglichst einer Ebene von der Werkstatt zur Bühne ohne Umlade- oder Aufrichtvorgänge. Neben Effizienzen für den Betrieb wird dadurch auch das Risiko für Arbeitsunfälle gesenkt.

Das Foyer verbindet alle Spielstätten und die öffentlich zugänglichen Probebühnen. Neben der Gastronomie sind Bereiche für Einführung, Premierenfeiern und eine VIP-Lounge abgebildet. Die Foyerflächen konnten um fast 1000 qm gegenüber dem Wettbewerbsentwurf verkleinert werden.

Die auf der Basis des Vorentwurfs ermittelten Gesamtbaukosten liegen bei 200 – 230 Mio. €, unter Berücksichtigung des für die jeweiligen Ausführungszeitpunkte gerechneten Baukostenindex und einer Risikoreserve von 10 % bei 248 – 292 Mio. €.

Vollkostenbetrachtung

Neben der Betrachtung der Gesamtbaukosten wurde erstmals eine Vollkostenermittlung durchgeführt.

Darin enthalten sind Kosten für Ausstattung, Ansätze für Provisorien wie eine Interimslösung während der Sanierung des Großen Hauses in Modul 3, Kosten für Umzüge und Nutzungsmanagement während der Bauzeit und für die Neugestaltung des Hermann-Levi-Platzes.

Die Vollkosten setzen auf der Gesamtkostenermittlung auf und enden bei 270 – 325 Mio. €. Ausgehend vom Kostenrahmen von 125 Mio. € bei der Auslobung, käme man unter Berücksichtigung von Vorwegmaßnahmen, Baupreisindex, Risikoreserven und den oben beschriebenen zusätzlichen Kosten zu Vollkosten von 193 – 210 Mio. € (Anlage 1; Folie 13).

Einsparoptionen

Angesichts der sich abzeichnenden Kostenentwicklung wurde parallel zum Planungsprozess in mehreren Analyserunden nach Einsparungen gesucht. Insgesamt konnte so ein theoretisches Volumen von 53 Mio. € aufgelistet werden. Diesem theoretisch möglichen Einsparpotenzial stehen ein hoher Umplanungsaufwand und damit lange zeitliche Verzögerungen, Ersatzmaßnahmen (z.B. externe Probebühnen) und funktionale Einschränkungen gegenüber, so dass – abgesehen von kleineren Maßnahmen (z. B. Entfall eines Lastenaufzugs) – eine Umsetzung nicht empfohlen werden kann. Es hat sich gezeigt, dass Einsparungen in diesem Projekt nicht durch das Zurückstellen oder Vereinfachen einiger großer Punkte generiert werden können, ohne dass dies zu gravierenden Nachteilen in der späteren Nutzung führt. Würde z. B. die aufwändig zu gründende Probebühne Oper im 2.UG entfallen, müsste extern Ersatz geschaffen werden einschließlich zusätzlicher Neben- und Sozialräume. Im Betrieb müsste eine wesentlich komplexere Bereitstellungs- und Transportlogistik umgesetzt werden.

Zielführender ist ein begleitendes Kostencontrolling zum Aufzeigen aller möglichen Optimierungen über den gesamten weiteren Planungs- und Bauprozess. Dafür ist bereits ein Bauausschuss des Verwaltungsrats eingerichtet worden (analog des Begleitgremiums Stadthalle).

Termine

Der aktuelle Terminplan sieht eine Gesamtbauzeit von rund 10 Jahren vor. Mit den Vorwegmaßnahmen soll 2019 begonnen werden. Daran schließt 2020 der Neubau des Schauspielhauses mit anschließendem Umbau des Kleinen Hauses an, gefolgt 2025 vom Bau des Flügels für den musikalischen Apparat. Ab 2027 sollen die Werkstätten erweitert und das Große Haus saniert werden. Lange Bauzeiten bei laufendem Betrieb bedeuten für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erfahrungsgemäß eine sehr hohe Belastung. Deshalb schlägt die Stadtverwaltung vor, im weiteren Planungsprozess zu prüfen, ob durch eine stärkere Überlappung der Module oder andere geeignete Maßnahmen die Gesamtbauzeit verkürzt werden kann.

Finanzierung/ Mittelabfluss

Die Finanzierung des Projekts erfolgt je zur Hälfte durch Stadt und Land. Nach der aktuellen Mittelabflussplanung würde der städtische Haushalt zwischen 2020 und 2026 jährlich mit 8 – 10 Mio. € belastet, zwischen 2027 und 2030 mit durchschnittlich 15 – 20 Mio. € pro Jahr. Im Rahmen einer Finanzierungsvereinbarung zwischen Stadt und Land wäre zu überlegen, ob eine gleichmäßigere Verteilung der städtischen Raten möglich ist.

Die Mittel müssten dann gemäß dem Mittelabflussplan in den entsprechenden Haushalten bereitgestellt werden.

Bereits im DHH 2017/18 sind 2,05 Mio. € für die Planung berücksichtigt.

Das Land plant, die Vorwegmaßnahmen im Staatshaushaltsplan 2018/19 zu etatisieren.

Alternative Szenarien

Angesichts der Projekt- und Kostenentwicklung wurden anhand von Flächen und Kostenkennwerten alternative Szenarien überprüft. (Anlage 3)

Ein Neubau auf einem anderen Grundstück würde im Mittel rund 12 % über den Vollkosten für Sanierung und Erweiterung liegen. Hinzu kommen grundstücksbezogene Kosten, z. B. für Altlasten. Durch die äußerst schwierige Grundstückssuche, die Durchführung eines neuen Wettbewerbs mit anschließender neuer Zusammenstellung des kompletten Planungsteams entstünde eine zeitliche Verzögerung von mindestens 6 – 8 Jahren. Die bereits verausgabten Mittel für den Wettbewerb und die angefallenen Planungshonorare von rund 4,3 Mio. € gingen verloren. Vorteilhaft an dieser Variante wäre, dass der Spielbetrieb im bestehenden Haus bis zur Fertigstellung des Neubaus störungsfrei fortgeführt werden könnte.

Ein Neubau am bestehenden Standort läge im Mittel rund 25 % über den Vollkosten für Neubau und Sanierung. Dafür müsste das gesamte Dreispartenhaus über die ganze Bauzeit provisorisch ausgelagert werden.

Die reine Sanierung und baurechtliche Ertüchtigung des Bestandsgebäudes in Kombination mit kleineren Erweiterungen, die die Flächendefizite in den Werkstätten kompensieren, plus Neubau/ Generalsanierung der Flächen von „Insel“ und Nancyhalle für das Junge Staatstheater und die Prohebühnen an den derzeitigen Standorten lägen im Mittel zwar rund 26 % unter den Vollkosten für Sanierung und Erweiterung, würden aber alle bisherigen betrieblichen Nachteile festschreiben.

Hinzu kommt, dass damit die weitere Schulentwicklung der Gartenschule, auf deren Grundstück die „Insel“ liegt, dauerhaft blockiert werden würde.

Effizienzen im Betrieb

Nach der Umsetzung des gesamten Projekts schätzt das Staatstheater die Effekte, die sich für den Betrieb ergeben, auf mindestens 2 Mio. € pro Jahr. Sie setzen sich zusammen aus Mehreinnahmen aus dem Spielbetrieb, zusätzlichen Einnahmen aus Vermietungen der Spielstätten und des Foyers, Einsparungen aus der Bewirtschaftung (Wegfall der Mieten und Betriebskosten

für Nancyhalle und Insel, geringerem Energieverbrauch des sanierten Hauses) und optimiertem Personalaufwand.

Nachhaltigkeit/ Energieeinsparung

Im Rahmen des Energieaudits für das Staatstheater wurden die derzeitigen Endenergiebedarfe des Theaters, der Nancyhalle und der „Insel“ rechnerisch bewertet und der geplanten Sanierung und Erweiterung gegenübergestellt. Das Ergebnis lässt einen 72,5 % geringeren Endenergiebedarf erwarten (3.183 MWh/a statt 11.572 MWh/a). Umgerechnet auf CO₂ – Emissionen (Fernwärme) reduziert sich die Belastung um 570 t CO₂ pro Jahr.

Gutachten

Auf Anregung der Stadt wurde die Vorplanung durch einen externen Gutachter überprüft. Kernpunkte dabei waren die Bewertung der Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit des Konzepts, der künstlerischen, funktionalen und technischen Komponenten (Probep Bühnen, Fertigungs- und Transportlogistik, Anforderungen an Bühnentechnik), der Angemessenheit der Größenordnung der Kosten für die einzelnen Module, Aufzeigen von Optimierungspotenzialen und die Benennung möglicher Risiken.

Das Gutachten bestätigt die bisherige Planung und die angesetzten Baukosten anhand von Referenzwerten. Die Vorschläge zur Optimierung und Einsparung müssen zunächst planerisch bewertet und zwischen Land, Stadt und Theater abgestimmt werden.

Fazit

Mit der Sanierung und Erweiterung des Badischen Staatstheaters erhält die Stadt Karlsruhe ein repräsentatives zeitgemäßes Haus, das sich über den ganzen Tag als „Wohnzimmer“ für die Bürgerinnen und Bürger öffnet, etwa durch Ausstellungen im Foyer oder als Lernort für Schüler und Schülerinnen und Studierende.

Die Erweiterung definiert die stadträumlichen Beziehungen an der Nahtstelle zwischen Innenstadt und Südstadt neu. Dabei greift sie die Möglichkeiten auf, die sich aus dem Umbau der Kriegsstraße ergeben. Theater und Platz öffnen sich zur Innenstadt und die Verbindung zur Südstadt wird aufgewertet.

Für die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Theaters entstehen räumlich adäquate Arbeitsplätze, die wieder den Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie gerecht werden. Die Anordnung der Bühnen und Probep Bühnen ermöglichen einen reibungslosen Proben – und Vorstellungsbetrieb, flankiert von einer vereinfachten Transportwegelogistik.

Neben den Neubauten wie dem Schauspielhaus und der Grunderneuerung der Technik werden ca. 50 % der Bestandsflächen so intensiv bearbeitet, dass von einem Neubau im Bestand gesprochen werden kann.

Damit werden die Grundlagen für weitere 50 Jahre Badisches Staatstheater am Hermann-Levi-Platz geschaffen, für ein Haus, an dem herausragende kulturelle Erlebnisse möglich sind.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Hauptausschuss das Ergebnis einschließlich der dargestellten Kostenentwicklung zur Kenntnis und stimmt der Fortführung des Projekts unter den geänderten Voraussetzungen zu.

Dabei sind im Rahmen eines projektbegleitenden Kostencontrollings ständig Optimierungen zu prüfen und Einsparungen einzuarbeiten.

Weiter soll geprüft werden, ob die Module im Bauprozess stärker überlappt werden können, um die Gesamtbauphase zu verkürzen.

Stadt und Land werden gebeten, eine Finanzierungsvereinbarung zu treffen.