



Vorlage an die
Stadtverordnetenversammlung

Drucksache	
- öffentlich -	
DS-517/21-26	
Datum	09.11.2023

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Magistrat	14.11.2023	beschließend
Kultur-, Schul- und Sportausschuss	29.11.2023	beschlussempfehlend
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	30.11.2023	beschlussempfehlend
Haupt- und Finanzausschuss	05.12.2023	beschlussempfehlend
Stadtverordnetenversammlung	14.12.2023	beschließend

Betreff:

**Erforderliche Sanierungsmaßnahmen Stadttheater;
hier: weitere Vorgehensweise**

Der Magistrat leitet der Stadtverordnetenversammlung nachstehende Vorlage zur Beschlussfassung zu:

Beschlusstext:

Kenntnisnahme

Die Stadtverordnetenversammlung nimmt zur Kenntnis, dass

1. das Theater in den Jahren 1966 – 1969 erbaut und im September 1969 eröffnet wurde, von grundsätzlich guter Substanz ist, jedoch analog vieler städtischer Liegenschaften aus dieser Zeit einen allgemeinen und im Besonderen technischen und energetischen Sanierungsstau aufweist;
2. es im Jahr 2020 zu erheblichen Wasserschäden durch altersbedingte Verschleißerscheinungen gekommen ist;
3. im Rahmen der Planung zur weiteren Vorgehensweise bzgl. der Gesamtbetrachtung aller Gewerke sowie der Sanierung der Wasserschäden im Stadttheater, der Gebäudekomplex tiefgehend überprüft wurde, wobei weitere – auch sicherheitsrelevante – Mängel sowie darüberhinausgehende erforderliche Baumaßnahmen zum zukunftsfähigen Betrieb des Theaters festgestellt wurden;
4. die insgesamt festgestellten Mängel kategorisiert wurden (Kategorie 1 = Wasserschadensanierung, Kategorie 2 = sicherheitsrelevante Mängel, die für den weiteren Betrieb des Theaters zu beseitigen sind und 3. Kategorie = weitere erforderliche Ertüchtigungen, um das Gebäude auf einen zeitgemäßen und zukunftssicheren Stand zu bringen);
5. eine ausschließliche Sanierung der Wasserschäden ohne gleichzeitig, die in den betroffenen Bereichen festgestellten vorhandenen sicherheitsrelevanten Mängel zu beseitigen, nicht sinnvoll (im Sinne von nachhaltig und wirtschaftlich) wäre;

6. für die Sanierung der Wasserschäden unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Inklusion und Nachhaltigkeit Fördermittel in Höhe von 800.000 € im Programm „Sanierung kommunaler Einrichtungen Sport – Jugend – Kultur“ beantragt wurden und die beantragten Fördermittel mit Zuwendungsbescheid vom 24.11.2021 bewilligt wurden und der Bewilligungszeitraum zum 31.12.2025 endet;
7. die Sanierung der Wasserschäden und die Beseitigung der dort vorhandenen sicherheitsrelevanten Mängel nach einer ersten Betrachtung in Summe 2,5 Mio € kostet (1. Bauabschnitt) und somit die geschätzten Kosten der reinen Wasserstrangsanierung in Höhe von 1,8 Mio € um ca. 700.000 € übersteigt;
8. auch außerhalb der von Wasserschäden betroffenen Bereiche sicherheitsrelevante Mängel in einem 2. Bauabschnitt beseitigt werden müssen, um die Betriebsfähigkeit des Theaters sicherzustellen und dass diese Maßnahmen in den Jahren 2026 bis 2028 voraussichtlich mindestens 10 Mio. € kosten werden;
9. in einem 3. Bauabschnitt (voraussichtlich ab dem Jahr 2029) weitere Maßnahmen anstehen, um den Gebäudekomplex Theater in einen zeitgemäßen und zukunftsfähigen Zustand zu versetzen um den Betrieb des Hauses für die Zukunft sicherzustellen und die Grobkostenschätzung hierfür rund 12. Mio. € beträgt.

Beschlussvorschlag

Die Stadtverordnetenversammlung beschließt,

1. die Beseitigung der Wasserschäden unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Inklusion und Nachhaltigkeit und die Beseitigung der in diesem Bereich notwendigen sicherheitsrelevanten Mängel als begleitende Maßnahmen (1. Bauabschnitt);
2. eine Gesamtplanung (Leistungsphasen 1-4), die mit den Bauabschnitten 1, 2 und 3 den zukunftssicheren Betrieb des Theaters gewährleistet.

Begründung:

A. Ziel

Mittelfristiges Ziel ist die Abarbeitung des Sanierungsstaus, um die Betriebsfähigkeit des Stadttheaters nachhaltig zu sichern. Kurzfristiges Ziel ist die Beseitigung der Wasserschäden im Rahmen der Frist für die angemeldeten Fördermittel sowie die Beseitigung von sicherheitsrelevanten Mängeln.

B. Beschlusshistorie

DS-102/21-26 Projektförderantrag Sanierung Leitungswasserschäden im Theater Rüsselsheim beim städtebaulichen Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen Sport – Jugend – Kultur“ vom 29.09.2021.

C. Problem

Die Beseitigung der im Jahr 2020 eingetretenen Wasserschäden greifen so tief in die Gebäudesubstanz ein, dass eine reine Schadensbeseitigung nicht möglich ist. Aufgrund der tiefen Eingriffe in die Haustechnik, muss eine gleichzeitige Abarbeitung und Sanierung der Sicherheits- und Haustechnik mit betrachtet werden. Davon betroffen sind insbesondere die Wasser- und Abwasserleitungen, Elektroleitungen, Sicherheitsbeleuchtung, Brandmeldeanlage, etc.

Im Jahr 2021 wurde ein Konzept für die Beantragung der Fördermittel erstellt, für das jedoch nur die Schadensbeseitigung im Vordergrund stand und weitergehende Maßnahmen nicht mitberücksichtigt wurden.

Im Zuge der anschließenden Planung der Schadensbeseitigung sind durch Bauteilöffnungen und Sachverständigengutachten im Zuge einer ganzheitlichen Betrachtung im Hinblick auf den langfristigen Theaterbetrieb, weitere erhebliche Mängel an der gesamten Gebäudesubstanz inkl. Haus- und Sicherheitstechnik festgestellt worden (Anlage 1).

D. Lösung

Mit der Beseitigung der Wasserschäden unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Inklusion (Barrierefreiheit) und Nachhaltigkeit als erstem Bauabschnitt und Abarbeitung der dringendsten sicherheitsrelevanten und haustechnischen Mängel, wird ein Gesamtpaket zur langfristigen Sicherung eines Theaterbetriebs in Angriff genommen. Für den ersten Bauabschnitt ist mit Kosten in Höhe von insgesamt rd. 2,5 Mio. € zu rechnen.

Im zweiten Bauabschnitt müssen dann anschließend weitere sicherheitsrelevante Einrichtungen, wie Sicherheitsbeleuchtung, Brandmeldeanlage und Rauchschutztüren bearbeitet werden. Eine erste Grobkostenschätzung ergibt für diese sicherheitsrelevanten Maßnahmen einen Finanzbedarf von mindestens 10 Mio. €. Eine detaillierte Verifizierung der tatsächlichen Kosten kann erst im Laufe der weiteren Planungen erfolgen.

Im dritten Bauabschnitt kann dann das Augenmerk auf die gesamte Modernisierung des Theaters gelegt werden. Dabei sind die Klinkerfassade, die energetische Sanierung von Dach und Wand, moderne Veranstaltungstechnik und weitergehende Maßnahmen zu bearbeiten. Für den dritten Schritt liegt eine Grobkostenschätzung von rund 12. Mio. € vor.

Mit Beschluss dieser Vorlage kann die vertiefende Planung begonnen und zu jedem Bauabschnitt die zugehörigen Ausführungen und Planungen schrittweise vorgelegt werden.

Bereits jetzt steht fest, dass während des ersten Bauabschnitts von einer mehrmonatigen Schließzeit auszugehen ist. Die Konkretisierung erfolgt mit Vorlage des Bauzeitenplans. Zu den Einschränkungen des Spielbetriebs im Zuge der weiteren Bauabschnitte können derzeit noch keine Aussagen getroffen werden.

E. Kosten

Die Mittel für die Sanierung des Theaters werden im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebs Kultur123 Stadt Rüsselsheim abgebildet.

Die Kosten für den 1. Bauabschnitt werden auf ca. 2, 5 Mio. € geschätzt. Zur anteiligen Refinanzierung in Höhe von 800.000 € wurde ein Fördermittelantrag gestellt.

Die Grobkostenschätzung für den 2. Bauabschnitt liegt bei rund 10 Mio. €.

Die Grobkostenschätzung für den 3. Bauabschnitt liegt bei rund 12. Mio. €.

Grundlage der Schätzung sind der aktuelle Kenntnisstand des Sanierungskonzepts sowie die Baukosten 2023.

F. Auswirkungen auf Klima und Umwelt

Bei der Sanierung wird die grundlegende Substanz des Gebäudes erhalten und somit die sog. „graue Energie“ bestmöglich erhalten.

Alleine durch die Bautätigkeit und Baustellenlogistik mit Anlieferungen, Herstellung von Bauteilen und Materialien wird das Klima belastet.

Die Erneuerung von Bauteilen wirkt sich positiv auf die Klimabilanz aus, da Energieeinsparungen im Strom- und Wärmeverbrauch eintreten werden.

G. Weiteres Vorgehen

Derzeit finden im Theater Begehungen des Landesdenkmalschutzes statt. Ob diese Auswirkungen auf die Sanierungskosten haben ist noch nicht abschätzbar. Die Stadtverordnetenversammlung wird über die Ergebnisse der Begehungen informiert, sobald diese vorliegen.

Anlagen:

Theater Rüsselsheim – Erstellung eines Sanierungskonzepts für den Wasserschaden sowie Gesamtbetrachtung des Theaters in Bezug auf bauliche und technische Mängel samt Anlagen.

Rüsselsheim am Main, den 14.11.2023

Udo Bausch
Oberbürgermeister