

Schauspiel Leipzig

**Bosestraße 1
04109 Leipzig**

Umbau und Nutzung der Räumlichkeiten der ehemaligen Diskothek Schauhaus als Zweitspielstätte

Erläuterungen zum Bau- und Finanzierungsbeschluss

Eigentümer: Eigenbetrieb Schauspiel Leipzig

Bauherr: Eigenbetrieb Schauspiel Leipzig
Bosestraße 1
04109 Leipzig

Baufachamt: Stadt Leipzig
Amt für Gebäudemanagement
04092 Leipzig

Stand: 09.02.2016

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung
 - 1.1. Grundlagen
 - 1.2. Allgemein

2. Begründete Zielstellung der Investition
 - 2.1 Dringlichkeit
 - 2.2 Folgen der Nichtbeschlussfassung

3. Beschreibung der beabsichtigten Investition
 - 3.1 Nutzungskonzept
 - 3.2 Nutzungsverbesserung durch beabsichtigte Investition
 - 3.3 Eigentumsverhältnisse
 - 3.4 Energiekonzept
 - 3.5 Barrierefreies Bauen
 - 3.6 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

4. Investitionsaufwand

5. Finanzierungsplan

6. Einordnung in die Mittelfristige Haushaltplanung

7. Effektivität und Wirtschaftlichkeit
 - 7.1 Wirtschaftlichkeit
 - 7.2 Konzeption zur Unterbringung Verwaltung

8. Fristenplan

9. Planungsbüros

10. Anlagenverzeichnis

Kurzerläuterung

In dem denkmalgeschützten Gebäude des Schauspiel Leipzig befinden sich die Räumlichkeiten der ehemaligen Diskothek Schauhaus. Diese werden derzeit, ab der Spielzeit 2013/2014 interimistisch, in sehr behelfsmäßiger Form, unter dem Namen „Baustelle“ genutzt.

Die Spielstätte hat einen erheblichen Sanierungsbedarf an Baukonstruktion und technischen Anlagen. Brandschutztechnische Mängel müssen beseitigt werden. Um eine Weiternutzung als Zweitspielstätte zu gewährleisten, sind daher umfangreiche Sanierungsmaßnahmen im Kellergeschoss, Sockelgeschoss und 1. Zwischengeschoss erforderlich.

Im Sockelgeschoss wird der barrierefreie Zuschauerbereich mit der Szenefläche geschaffen. Die nicht öffentlichen Bereiche sind im Kellergeschoss, Sockelgeschoss und 1. Zwischengeschoss angeordnet.

Die Baumaßnahme erfolgt in zwei Bauabschnitten. Die vorbereitenden Maßnahmen sind im Sommer 2016 geplant, der Umbau soll im Jahr 2017 erfolgen.

1. Einleitung

1.1 Grundlagen

Mit dem Ratsbeschluss RBV-1295/12 vom 18.07.2012 wurde die Verwaltung durch Beschlusspunkt 9 wie folgt beauftragt: „Für den Ausbau einer Zweitspielstätte des Schauspiels Leipzig als Ersatz für die im März 2012 geschlossene Skala wird im III. Quartal 2013 ein Planungsbeschluss vorgelegt. Dabei ist auch der Ausbau der ehemaligen Diskothek Schauhaus zu berücksichtigen.“

Entsprechend Ratsbeschluss RBV-1791/13 vom 16.10.2013 wurde der Umbau der ehemaligen Schauhausdisko zur Zweitspielstätte des Schauspiel Leipzig in das mittelfristige Investitionsprogramm für Leipziger Theaterhäuser aufgenommen.

Auf Grundlage des Ratsbeschlusses RBV 2150/14 vom 16.07.2014 war gemäß Beschlusspunkt 17.19 für den Umbau und die Nutzung der Räumlichkeiten der ehemaligen Diskothek Schauhaus als Zweitspielstätte für den Eigenbetrieb Schauspiel Leipzig eine Grund- und eine Erweiterungsvariante zu planen und dem Stadtrat vor Erarbeitung des Bau- und Finanzierungsbeschlusses vorzulegen. Im Anschluss daran war die für die Erstellung des Bau- und Finanzierungsbeschlusses notwendige Planung fortzuführen.

Gemäß Beschluss der Ratsversammlung DS 00819-14 vom 25.02.2015 (Präzisierung Planungsbeschluss) wurde die in der Variantenuntersuchung zum Planungsbeschluss vorgelegte Variante 1 (Grundvariante) zur weiteren Bearbeitung bestätigt. Des Weiteren wurden durch diesen Beschluss die Gesamtkosten in Höhe 4.294.000,- € in den Haushaltjahren 2015 bis 2017 bereitgestellt.

Gemäß Beschluss der Ratsversammlung vom 25.02.2015 zur Vorlage A-00215/14-NF-002 soll das Grundstück Gottschedstraße 16 (ehemalige Spielstätte Skala) einer dauerhaften kulturellen Nutzung zugeführt werden. Die Stadtverwaltung bietet das Grundstück potenziellen Nutzern aus der Freien Szene gezielt für Erbbaurecht oder Kauf an.

1.2 Allgemein

Das Grundstück Gottschedstraße 16, 04109 Leipzig, wurde mit der Widmungssatzung (RBV-1224/12) zum Stichtag 31.12.2011 in das Sondervermögen des Eigenbetriebes Schauspiel Leipzig überführt. An dem Gründerzeitgebäude, erbaut 1882, konnten auf Grund fehlender Mittel im Zeitraum der letzten 25 Jahre nur die notwendigsten Instandhaltungen durchgeführt werden. Die straßenseitige Fassade wurde jedoch 1998 im Erdgeschossbereich denkmalgerecht saniert.

Auf Grund des schlechten baulichen Zustandes befindet sich das Gebäude in einer durchweg stark sanierungsbedürftigen Situation. Die technischen und insbesondere die theater-technischen Einrichtungen sind verschlissen, teilweise nicht mehr funktionsfähig und entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik, so dass die Betriebsgenehmigung zum 01.03.2012 für die Spielstätte entzogen wurde und diese derzeit nur noch als Probebühne mit den zugehörigen Räumlichkeiten (Garderoben, Personal- und Betriebsräume, Technik- und Lagerräume etc.) mit Einschränkungen genutzt werden.

Im Gebäude Gottschedstraße 16 untergebracht ist derzeit die Verwaltung des Schauspiels. Für diese sollen im Rahmen der Umbaumaßnahme entsprechende Räumlichkeiten im Haupthaus in der Bosestraße neu geschaffen werden.

Nach erfolgter Prüfung ist festzustellen, dass sich der derzeitige Zustand der Haus- und Gebäudetechnik im Gebäude Gottschedstraße 16 nahezu als durchweg sanierungsbedürftig und speziell die Elektroinstallation in Teilbereich sogar als nicht mehr zulässig darstellt und damit eine Gefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann.

Zur Behebung der vorgenannten Mängel und zur Gewährleistung des Spielbetriebes entsprechend der Sächsischen Bauordnung wurde ein Investitions- und Instandhaltungsaufwand von mind. 4,95 Mio. € ermittelt. Vor diesem Hintergrund sind Investitionen in die Bausubstanz des Gebäudes aus wirtschaftlichen Erwägungen abzulehnen.

Die mit dem Auszug der Diskothek „Schauhaus“ zum 01.04.2011 frei gewordenen Flächen im Schauspiel Leipzig sollen zukünftig als Zweitspielstätte als Ersatz für die nicht mehr bespielbaren Zweitspielstätte (Skala) in der Gottschedstraße 16 um- und ausgebaut werden. Durch diesen Umbau erhält das Schauspiel die Möglichkeit, sein künstlerisches Spektrum im Bereich der Gegenwartsdramatik sowie mit weiteren Veranstaltungsformaten nachhaltig auszubauen und in einer modernen Spielstätte zu präsentieren. Mit dem Ausbau wird zudem eine Nutzungsoptimierung verfolgt, durch die eine effizientere und wirtschaftlichere Arbeit des Eigenbetriebes (beide Spielstätten unter einem Dach) möglich wird.

Die Räumlichkeiten der ehemaligen Diskothek Schauhaus werden derzeit, ab der Spielzeit 2013/2014 interimistisch, in sehr behelfsmäßiger Form, unter dem Namen „Baustelle“ als Schaufenster zur Stadt und als Ort für künstlerische Aktionen und Programme genutzt mit einer befristeten Nutzungsgestattung für 4 Jahre (ab Juli 2013) genutzt und durch unser Publikum auch sehr gut angenommen.

2. Begründete Zielstellung der Investition

2.1 Beschreibung des Ist-Zustandes

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des Eigenbetriebes Schauspiel Leipzig wurde 1957 errichtet. Die darin befindliche Spielstätte ist unterkellert und verfügt über das Sockelgeschoss und das 1. Zwischengeschoss. Sie wird über den Eingang Ecke Bosestraße/ Dittrichring erschlossen.

Der allgemeine Zustand des Interims ist als verschlissen zu bezeichnen. Es besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf an Baukonstruktion und Technischen Anlagen. Die Spielstätte ist nicht barrierefrei gebaut. Der bauliche Zustand bedarf dringend einer Verbesserung. Mängel sind im Brandschutz, Wärmeschutz und Schallschutz zu verzeichnen. Im Zuge der Fassadenanierung im Jahr 2006 erfolgte die denkmalgerechte Erneuerung der Fensteranlagen.

2.2 Ableitung des Bedarfes

Mit der Schaffung einer neuen Zweitspielstätte als Ersatz für die Gottschedstraße 16 kann insbesondere auf die unwirtschaftliche Sanierung dort verzichtet, und dieses Gebäude seitens der Stadt Leipzig einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden.

Mit der Umnutzung der freigewordenen Räumlichkeiten bietet sich die nahezu einmalige Chance, eine moderne und flexible Spielstätte zu errichten, welche das Schauspiel Leipzig zum Dietrichring öffnet und präsentiert. Die Räumlichkeiten der ehemaligen Diskothek am Dittrichring stellen einen idealen Standort für diese Zweitspielstätte dar, welcher nicht nur den hohen Anforderungen des künstlerischen Spielbetriebs durch eine große Flexibilität entspricht, sondern durch vielseitige Synergien eine wesentlich verbesserte Wirtschaftlichkeit ermöglicht.

Die zukünftige Zweitspielstätte soll unter dem Namen „DISKOTHEK“ vorwiegend zeitgenössisches, modernes Theater für maximal 199 Gästen bieten. Dies soll sich auch in der Gestaltung der Spielstätte widerspiegeln, welche aus einer Kombination moderner Elemente (z.B. sichtbare Stahlträger) mit vorhandenem Bestand (z.B. Sichtbarer Beton, Mauerwerk) vorgehen wird.

2.1 Dringlichkeit

Die ehemalige Spielstätte „Skala“ in der Gottschedstraße 16 ist derzeit infolge baulicher Mängel nicht mehr bespielbar und nur noch als Probebühne (eingeschränkt) nutzbar. Die derzeitige Interimslösung der Spielstätte „Baustelle“ im Bereich der ehemaligen Diskothek besitzt lediglich eine temporäre (nicht verlängerbare) Genehmigung bis 2017. Diese Interimslösung beinhaltet eine Vielzahl an Kompromissen, welche auf Dauer keinesfalls vertretbar wären (z.B. keine behindertengerechten Gegebenheiten, fehlende Lüftung, unzureichende Heizung / Kühlung, absolut unzureichender Standard der technischen und bühnentechnischen Ausrüstung).

2.4 Folgen der Nichtbeschlussfassung

Als Konsequenz einer Nichtbeschlussfassung müsste mit Fristenablauf der Genehmigung für die derzeitigen Interimslösungen im Haus mit einer kompletten Einstellung des laufenden Betriebes der Zweitspielstätte gerechnet werden! Dies würde eine erhebliche Zäsur im künstlerischen Gesamtkonzept wie auch in der künftigen Erlössituation des Schauspiel Leipzig darstellen.

Des Weiteren wäre im Falle einer Nichtumsetzung der Maßnahme ein Verbleib der Verwaltung des Schauspiels Leipzig in der Gottschedstraße 16 anzunehmen, da eine Unterbringung im Haupthaus nicht möglich wäre. Die Spielstätte Gottschedstraße 16 wäre weiterhin als Probebühne zwingend erforderlich. Beides wiederum würde Folgekosten für in diesem Fall dringend erforderliche Instandhaltungen zur Absicherung von Mindestsicherheitsstandards bzw. für anderweitige Anmietungen nach sich ziehen.

3. Erläuterung des Nutzungskonzept und der baulichen Maßnahmen

3.1 Nutzungskonzept

Durch das Schauspiel Leipzig wird der Um- und Ausbau der ehemaligen Diskothek Schauhaus als Zweitspielstätte mit bis zu 199 Plätzen beabsichtigt.

Die zukünftige Zweitspielstätte soll unter dem Namen „DISKOTHEK“ vorwiegend zeitgenössisches, modernes Theater bieten. Dies soll sich auch in der Gestaltung der Spielstätte widerspiegeln.

Hierbei soll generell die bereits vorhandene Optik (sichtbarer Stahlbau, Rohbau, Betondecken, sichtbare Ziegelsteine) in der Gestaltung der neuen Spielstätte aufgegriffen und thematisiert werden. Dies bietet, in Kombination mit modernen Materialien, durchaus interessante Gestaltungsmöglichkeiten mit Kultpotential um den außergewöhnlichen Charakter dieser Spielstätte abzubilden.

Es soll ein großzügiger Foyerbereich mit einem angegliederten Garderoben-, Kassen- und Barbereich sowie einer WC-Anlage geschaffen werden.

An diesen schließt die eigentliche Szenefläche mit einer Fläche von 217 qm an. Größter Wert wurde auf eine hohe Flexibilität der Spielstätte gelegt, um möglichst viele unterschiedliche Spiel- bzw. Nutzungsvarianten zu erzielen. Daher gibt es keine klassische Spielrichtung und Bühnensituation, sondern es wird ein multifunktionaler Raum mit verschiedensten Spielmöglichkeiten und Bestuhlungsvarianten geschaffen.

Durch den separaten, barrierefrei gestalteten, Hauptzugang im Eckbereich Bosestraße / Dittrichring wird eine vom Haupthaus getrennte Nutzung sowohl der gesamten neuen Spielstätte als auch nur des Teilbereiches Foyer möglich. Dies schafft insbesondere die Möglichkeit für gesonderte Events und Veranstaltungsformate.

Im Bereich der Szenefläche und des Lagers werden je acht Stützen im Sockel- und im 1. Zwischengeschoss sowie die Decke über Sockelgeschoss entfernt und mit Stahlrahmen abgefangen, um eine adäquate, für Theaterzwecke geeignete Raumhöhe zu schaffen.

Die Szenefläche erhält eine Technikenebene, auf der die Bühnentechnik (Punktzüge, Beleuchtung und Beschallung) für jede Veranstaltung individuell installiert werden kann.

Die Szenefläche wird an einer Stirnseite mit einem Transportpodium von 2.00m x 4.10m Größe ausgestattet.

Die Veranstaltungsfläche erhält ein mobiles Tribünensystem, das verschiedene Raumkonfigurationen ermöglicht.

Die Fenster des Veranstaltungsbereiches zum Dittrichring hin werden im Sockelgeschoss mit Klapppläden zur Verdunkelung versehen. Dadurch können die entstehenden Fensternischen gleichzeitig als Vitrinen und Schaufenster genutzt werden.

Zur Verbesserung der Raumakustik werden ein in Teilbereichen Akustikvorhänge sowie in Teilbereichen Akustikvorsatzschalen vorgesehen.

An die Szenefläche schließen sich diverse Lager-, Technik- und Magazinräume an. Des Weiteren werden eine Sammelgarderobe, Maske und Dusche / WC für die Künstler ein Büro für den Bühnenmeister, ein Aufenthaltsraum, ein Besprechungsraum, eine Damenumkleide sowie Technikräume für Ton / Video sowie ein Dimmerraum vorgesehen.

Im 1. Zwischengeschoss werden neue Büroräume geschaffen, in welchen zukünftig die Verwaltung untergebracht wird.

Im Kellergeschoss werden Lagerflächen sowie die Lüftungs- und Technikzentrale geschaffen. Zur haustechnischen Anbindung werden grundsätzlich die im Gebäude bereits vorhandenen haustechnischen Strukturen genutzt.

3.2 Bauliche Maßnahmen

Maßnahmen KG 300

Sockelgeschoß

Nutzung der ehemaligen Diskothek als neue Szenenfläche (öffentlicher Bereich)

- Herstellen eines barrierefreien Zuganges Bosestraße / Ecke Dittrichring (mittels einer innenliegenden Rampe)
- Abtrennung eines Foyers mit Barbereich und Garderobe und mit zwei Zugängen zur Szenenfläche
- Schaffung von WC-Räumen für Besucher
- Entfernen der Stahlbetonstützen (8 Stück) im Bereich der neuen Szenenfläche und Einbau einer Stahlrahmenkonstruktion
- Entfernen der Decke zum Zwischengeschoß: dadurch entsteht eine Raumhöhe von ca. 7 m bis OK Zwischengeschoß
- Szenenfläche, mit Bühnenboden und 1 Hubpodium 2 x 4 m
- Einbau von Verdunklungsmöglichkeiten in die Fensterflächen
- Der Foyerbereich wird als Fußboden einen geschliffenen Gußasphaltestrich erhalten, die Bodenflächen der Szenefläche werden mit schwarz beschichteten 3-Schichtplatten belegt.
- Das im Bestand vorhandene und sichtbare Mauerwerk wird belassen und in Teilbereichen ausgebessert. Neu erstellten Mauerwerkswände werden verputzt und mit einem Wandanstrich versehen.

Lagerflächen/Technik/weitere Räume (nicht öffentlicher Bereich)

- Herstellen von Lager- und Hinterbühnenfläche angrenzend an die Szenenfläche
- Anlieferung über neu herzustellendes Tor über den Hof des Schauspiels;
Anordnung eines Vordaches über der Anlieferungszone
- Schaffung von Lagerräumen, Garderobe und Maske
- Einbau eines neuen WC's / Dusche für die Künstler

Allgemein / Erschließung

- komplette Öffnung des Flurs 1 zur Erstellung weiterer Rettungswege zu den Treppenhäusern B und C bzw. zum Personaleingang und zum Hof
- Brandschutztechnische Ertüchtigungen der Anbindung der Treppenhäuser B und C im Sockelbereich-
- Erneuerung sämtlicher Oberflächenbekleidungen

Zwischengeschoß

Ausbildung Szenenfläche

- Entfernen der Stahlbetonstützen (8 Stück) im Bereich des Luftraumes Szenenfläche
- Herstellen einer Stahlgalerie als Zugang zur Technik/Beleuchtung oberhalb der Szenenfläche als Zugang zur Technikebene oberhalb der Szenefläche
- Zugang zur Stahlgalerie über mehrere Zugangstüren vom Zwischengeschoß aus.

Büros Verwaltung

- Neuschaffung von 6 Büroräume, welche zusammen mit zwei bereits in diesem Bereich vorhandenen Räumen die Unterbringung der kompletten Verwaltung nach dem geplanten Umzug aus der Gottschedstraße 16 gewährleisten. Diese Räumlichkeiten werden in einem üblichen Ausstattungsstandard hergerichtet.
- Schaffung eines Besprechungsraumes / Konversationszimmers zu gemeinsamen Nutzung durch Verwaltung und Kunst

Lagerflächen /Technik/weitere Räume

- Herstellen eines Technikraumes für Ton und Video
- Herstellung eines Dimmerraumes für Beleuchtung durch Abbruch einer vorhandenen Treppe
- Schaffung eines Büros für Bühnenmeister
- Schaffung eines Aufenthaltsraumes für Mitarbeiter der Bühnentechnik

Erschließung

- komplette Öffnung des Flurs (Abbruch der Treppe, Einbau einer Decke, Abbruch Wände) zur Erstellung weiterer Rettungswege zu den Treppenhäusern B und C

Kellergeschoß

Ausbildung der Szenefläche

- Weiterführung der Abfangkonstruktion (4 Stahlrahmen) bis in das Kellergeschoss, Ausführung der erforderlichen Gründungen und Fundamentertüchtigungen (Betonpolstern und teilweise Einbringung von Kleinbohrpfählen) im Kellerbereich.
- Installation eines Hubpodiums (2 x 4 m) als Transportmittel zum Verbringen von Bühnenbildbauteilen zwischen Sockel- und Kellergeschoss einschl. hierfür erforderlicher Abbruch- und Rohbauarbeiten, Erstellung einer Unterfahrt etc.
- Einbau von Mineralfaserdämmung an der Decke über dem Kellergeschoß als Brand- und Wärmeschutz
- Abbruch vorhandener Aufzugsschacht und partielle Bauwerksabdichtung in den betreffenden Bereichen

Lager/ Technik/ Nebenräume

- Schaffung von Lüftungs-, Technik- und Lagerräumen Hausverwaltung durch Abbruch von Wänden und einer Treppe

Maßnahmen KG 400

- komplette Erneuerung der Haustechnik im UG/ SG/ 1.ZG und Anbindung an das vorhandene Hausnetz
- Lufttechnische Anlagen, Wärmeversorgungsanlagen, Gebäudeleittechnik
- Wasser, Abwasser, Regenwasser
- Elektroinstallationen, Daten- und Telefonanlagen, Beleuchtungsanlagen, ,
- nutzungsspezifischen Anlagen der Veranstaltungs- und Bühnentechnik
- Hubpodium

Maßnahmen KG 500

- Maßnahmen an den Außenanlagen im Zuge der Erneuerung der Leitungsführungen
- Vordach zum Hof/ Anlieferung
- Erneuerung des Deckbelages in der Anlieferungszone und partiell im Eingangsbereich.

Maßnahmen KG 600

- Möbel und Tresen Foyer
- Bestuhlung Szenenfläche
- Akustikvorhang Szenenfläche

3.3 Nutzungsverbesserung durch beabsichtigte Investition

Durch die vorgeschlagenen Baumaßnahmen werden die vorhandenen Räumlichkeiten der ehemaligen Diskothek einer optimalen Theaternutzung zugeführt. Dem Eigenbetrieb Schauspiel Leipzig wird damit eine moderne, flexible Zweitspielstätte mit bis zu 199 anstatt nur 99 Plätzen zur Verfügung stehen. Mit dieser Erweiterung wird die Wirtschaftlichkeit der Zweitspielstätte deutlich verbessert. Die beiden Spielstätten des Theaters werden sich in einem Gebäude befinden. Das Schauspielhaus wird damit eine deutliche Nutzungsoptimierung und zugleich eine erhebliche Aufwertung erfahren. Die Attraktivität des Gebäudes Schauspielhaus wird beträchtlich gesteigert.

Aus der Umsetzung der Baumaßnahme resultieren folgende Nutzungsverbesserungen:

- Aufwertung und Erhöhung der Attraktivität der Spielstätte
- Erhöhung des Komforts für Besucher
- verbesserte Arbeitsbedingungen für Künstler und Personal
- verbesserte Integration von körperbehinderten Menschen
- Reduzierung von Raumdefiziten
- Senkung der Betriebskosten

Der notwendige Sanierungsaufwand für das Gebäude Gottschedstraße 16 kann entfallen; durch Veräußerung wäre ein Finanzierungsbeitrag möglich.

3.4 Eigentumsverhältnisse

Beide Gebäude (einschließlich der Grundstücke) wurde mit der Widmungssatzung (Ratsbeschluss RBV-1224/12) zum Stichtag 31.12.2011 in das Sondervermögen des Eigenbetriebes Schauspiel Leipzig überführt.

Flurstück: 3305
Gemarkung: Leipzig
Anschrift: Bosestraße 1, 04109 Leipzig

Flurstück: 3024a
Gemarkung: Leipzig
Anschrift: Gottschedstraße 16, 04109 Leipzig

Eine Rückwidmung des Gebäudes und Grundstückes Gottschedstraße 16 aus dem Sondervermögen des Eigenbetriebes Schauspiel Leipzig wird derzeit vorbereitet.

3.5 Energiekonzept

Wärmeschutzmaßnahmen

Das Gebäude ist auf der Grundlage der Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV) entsprechend den gestellten Anforderungen an zu erneuernde Bauteile zu planen. Die Sanierung erfolgt entsprechend der Auflagen des Denkmalschutzes.

Haustechnische Anlagen

Die gesamte Planung der zu erneuernden haustechnischen Anlagen ist für eine effiziente Gesamtinvestition mit den Zielen

- hohe Funktionalität
- niedriger Energie- und Wasserverbrauch
- niedrige Investitions- und Betriebskosten
- wirtschaftliche Betriebsführung

zu erarbeiten.

Dabei sind weiterhin folgende Punkte zu berücksichtigen:

Anlagentechnik:

- niedriger Energie- und Wasserverbrauch
- Durch die Optimierung der Regelungstechnik ist eine Minimierung der Energie- und Betriebskosten sicherzustellen.
- Größtmögliche Nutzung vorhandener versorgungstechnischer Systeme

Wasser:

- Einsatz wassersparender Armaturen und Anlagen

Beleuchtung:

- energieeinsparende Beleuchtung durch effektive Leuchtmittel

3.6 Barrierefreies Bauen

Bei dieser Maßnahme werden barrierefreie Zugänge und Wege für die öffentlich zugänglichen Bereiche sowie eine behindertengerechte WC-Anlage vorgesehen.

3.7 Beteiligung von Kindern und Jugendlichen

Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen ist bei diesen Bauvorhaben nicht vorgesehen.

4. Investitionsaufwand

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Beseitigung des vorhandenen Investitions- und Instandhaltungsstaus (geschätzt 4,95 Mio. € brutto) am Gebäude Gottschedstraße 16, welche in jedem Falle in den kommenden 3 Jahren realisiert werden müsste, im Falle einer Veräußerung entfallen würde.

Kostenermittlung nach DIN 276 - Bruttokosten in T €

Mehrwertsteuersatz: 19 %

Kostenermittlungsstufe: Kostenschätzung auf volle 100er gerundet

KG	Kostengruppe	Brutto in T€
100	Grundstück	
200	Öffentliche Erschließung	
300	Bauwerk- Baukonstruktion	1.562 T€
400	Bauwerk- Technische Anlagen	1.665 T€
500	Außenanlagen	64 T€
600	Ausstattung und Kunstwerke	189 T€
700	Baunebenkosten (incl. LP 3-9)	860 T€
100-700	Summe	4.340T€

5. Finanzierungsplan (Bruttokosten)

	Brutto in T€
Investitionsaufwand gesamt	4.340 T€
Finanzierungssumme	4.340 T€

Im Rahmen der Finanzierung wurde auf städtischer Seite ein Veräußerungserlös der Liegenschaft Gottschedstraße 16 abzüglich des bilanzierten Buchwertes berücksichtigt.

6. Einordnung in die mittelfristige Haushaltsplanung (Bruttokosten)

	2014	2015	2016	2017	gesamt
Eigenmittel	300 T€ (LP 2)	450 T€	2.494 T€	1.396 T€	4.640 T€
Gesamtkosten laut Entwurfsplanung		450 T€	2.494 T€	1.396 T€	4.640 T€
Haushaltansatz		450 T€	2.494 T€	1.350 T€	4.594 T€

PSP-Element 7.0000017.740

Die dargestellte Differenz zwischen der im Finanzhaushalt der Stadt berücksichtigten Gesamtsumme an Investitionszuweisung zu der im Rahmen der Entwurfsplanung konkretisierten Kostenprognose beträgt 46 T€. Diese Summe wird durch das Schauspiel aus eigenen Mitteln bereitgestellt, ohne dass eine Erhöhung der städtischen Zuweisung erfolgen muss.

7. Effektivität und Wirtschaftlichkeit

7.1 Wirtschaftlichkeit

Mit der Zusammenführung beider Spielstätten entstehen vielfältige Synergieeffekte, wie z.B. Personaleinsatz, Nutzung von Spezialtechnik, Reduzierung von Transporten für Bühnenaufbau u. -ausstattung, Kostüme etc., Entfall doppelter Anschluss-, Reinigungs- und Entsorgungsgebühren, Wegfall doppelter Verwaltungsaufwendungen. Die Zusammenführung verschiedener theaterspezifischer Ausstattungen und Gewerke sowie die Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen, Verringerung der Wartungskosten etc. führen zu deutlichen Effizienzsteigerungen. Zudem werden aus der Schaffung einer Zweitspielstätte mit der beschriebenen Kapazität gegenüber dem gegenwärtigen Stand positive Einnahmeeffekte erwartet.

Die Planung der Maßnahmen erfolgt unter strengster Kostendisziplin und unter Berücksichtigung der vom Nutzer definierten Ausstattung.

Mit der Schaffung einer neuen Zweitspielstätte wird das Gebäude Gottschedstraße 16 insgesamt aufgegeben. Das bedeutet, dass die Kosten für die dort ansonsten anfallenden beträchtliche Reparaturen u. Instandhaltungen komplett entfallen würden.

Ausgehend von wirtschaftlichen Erwägungen konnte weder einer Sanierung der Spielstätte Neue Szene noch der Einrichtung einer Zweitspielstätte in einem Mietobjekt gegenüber der vorgeschlagenen Variante der Vorzug gegeben werden.

7.2 Folgekosten

In den ersten fünf Jahren sind keine bzw. nur geringe Reparatur- und Instandhaltungskosten für die umgebauten Bereiche einzuplanen. Nach diesem Zeitraum werden Reparatur- und Instandhaltungskosten erforderlich. Die derzeitigen Reparatur- u. Instandhaltungskosten für das Gebäude Gottschedstraße 16 (mit einem enormen Investitionsstau) würden komplett entfallen. Im Ergebnis der vorgesehenen Maßnahme kann im Betrieb von jährlichen Einsparung der Energiekosten in Höhe von ca. 15.000,- € ausgegangen werden, da die Räumlichkeiten der neuen Zweitspielstätte (ehemals "Baustelle") sowie die umzunutzenden neuen Räumlichkeiten der Verwaltung bereits jetzt schon in die bestehende Heizungs-, Lüftungs- sowie Elektroanlage in der Bosestraße eingebunden sind.

Mit einer Integration der Zweitspielstätte in das Hauptgebäude wäre im Rahmen der laufenden Betriebskosten mit Einsparungen durch verschiedene Synergieeffekte zu rechnen (z.B. teilweiser Entfall der Transporte für Bühnenaufbau u. -ausstattung, Kostüme etc.; Entfall doppelter Anschluss-, Reinigungs- und Entsorgungsgebühren, Entfall doppelter Versicherungen und Grundsteuern, Zusammenführung verschiedenen theaterspezifischer Ausstattungen und Gewerke mit Ausnutzung bereits vorhandener Infrastrukturen etc.). Eine betragsmäßige Bezifferung dieser Effekte ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht seriös möglich, da die tatsächlichen Betriebskosten wesentlich von der künstlerischen Konzeption und der Häufigkeit der Nutzung der Zweitspielstätte abhängen. Die konkreten kosten- und ertragsseitigen Effekte werden sodann konkret in der Wirtschaftsplanung für die Wirtschaftsjahre 2017ff abgebildet. Das Schauspiel sichert jedoch zu, dass sich aus dem Betrieb der Zweitspielstätte gegenüber Stadt kein zusätzlicher Finanzierungsbedarf ergeben wird. Demgegenüber können die zu erwartenden Einsparungen für dringend erforderliche Instandhaltungen am Gebäude des Schauspielhauses Leipzig verwendet werden.

7.3 Konzeption zur Unterbringung Verwaltung

Da derzeit im Gebäude Gottschedstraße 16 die Verwaltung des Eigenbetriebs stellt sich die Frage der Unterbringung derselben nach Aufgabe des Gebäudes. Erforderlich werden hierbei insgesamt: ca. 190 qm bzw. 8 Büros und zugehörige Verkehrsflächen / Nebenräume. Nach Umbau der Zweitspielstätte wäre es möglich, die komplette Verwaltung in einem zusammenhängenden Bereich unterzubringen (Büros im 1.ZG).

8. Fristenplan

Die Maßnahmen sind aufgrund der Dringlichkeit beginnend ab dem Jahre 2014/15 (Planung) bis 2017 (Fertigstellung) geplant.

Planung LP 3 nach HOAI	Okt./2015
Bau- und Finanzierungsbeschluss DB OB	Dez./2015
Planung LP 4-6 nach HOAI	März/2016
Bau- und Finanzierungsbeschluss RV	Jan./2016
Ausschreibungen und Vergabeverfahren	Juni /2016
Bauausführung (in 2 Bauabschnitten)	Sommer 2016 bis Herbst 2017
Nutzungsbeginn	IV/2017

Veräußerung Gottschedstraße 16

Erstellung Wertgutachten	III/2016
Ausschreibung für Verkauf	IV/2016
Ziel für Verkauf/Erbbaupacht*	II/2017

Die Ausführungszeiträume gelten vorbehaltlich der Bestätigung durch die Bewilligungsbehörde.

* Es sind die Vorgaben des Beschlusses A-00215/14-NF-002 einzuhalten.

9. Planungsbüros

Mit der Weiterführung der Planung sollen folgende Büros beauftragt werden:

Auftraggeber in Vertretung des Bauherren	Stadt Leipzig, Amt für Gebäude-Management, Abt. PM/PV 04092 Leipzig (Postanschrift) Prager Str. 126-128, 04317 Leipzig
Objektplanung nach § 15 HOAI	ab LP 3 HOAI: nach Durchführung eines VOF Verfahrens Eißmann / Gärtner / Nieper Architekten GbR Christianstraße 17 04105 Leipzig
Technische Ausrüstung nach § 73 HOAI Heizung, Lüftung, Sanitär, Gebäudeautomation	INP Ingenieure GmbH Riesaer Str. 100 04319 Leipzig
Technische Ausrüstung nach § 73 HOAI Elektrotechnik, Fernmelde- und Informationstechnik	B-PLAN GmbH & Co. KG Karl-Liebknecht-Straße 19 04107 Leipzig
Technische Ausrüstung nach § 73 HOAI Bühnentechnik	DTP Theaterbühnentechnik GmbH Bosewitzer Str. 20 01259 Dresden
Technische Ausrüstung nach § 73 HOAI Veranstaltungstechnik	Rockwork An der Kirche 11 04463 Großpösna
Tragwerksplanung nach § 64 HOAI	Ingenieurbüro Fankhänel & Müller Markt 8 04109 Leipzig

10. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Planunterlagen (Grundrisse und Schnitte)