

Beschlussvorlage

öffentlich

Drucksachenummer

VO/20/16442/RIV

Zuständig

Berichterstattung

Kulturreferat

Kulturreferent Dersch

**Gegenstand: Sanierung des Velodroms
- konkretisierter Grundsatzbeschluss -**

Beratungsfolge

Datum	Gremium	TOP-Nr.
04.03.2020	Kulturausschuss	
19.03.2020	Ausschuss für Verwaltung, Finanzen und Beteiligungen	
26.03.2020	Stadtrat der Stadt Regensburg	
02.04.2020	Ferienausschuss	

Beschlussvorschlag:

Der Kulturausschuss empfiehlt / Der Ferienausschuss beschließt:
Die Sanierung des Velodroms wird entsprechend dem Bericht der Verwaltung durchgeführt.

Sachverhalt:

Nach Ende des Erbbaurechtsvertrags zwischen der Stadt Regensburg und Herrn Oswald Zitzelsberger am 31.12.2021 fällt das Velodrom wieder in den Besitz der Stadt Regensburg zurück.

Das Bauordnungsamt hat in einer wiederkehrenden Prüfung nach § 46 abs. 3 der Versammlungsstättenverordnung (VStättVO) im Januar 2018 festgestellt, dass die heute geltenden Anforderungen der VStättVO nicht erfüllt werden. Dies betrifft unter anderem die brandschutztechnischen Vorgaben zwischen Bühnenbereich und Zuschauerraum, die Stahl-Dachkonstruktion, die Sanitäreanlagen und die Foyerflächen.

Im Beschluss des Stadtrats vom 25.10.2018 (VO/18/14688/RIV) wurden die Sanierungsnotwendigkeiten dargestellt und beschlossen:

1. Fortführung der Nutzung des Velodroms als Spielstätte des Theaters Regensburg ab 01.01.2022
2. Beauftragung der Verwaltung mit der Durchführung einer Bedarfs- und Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Velodroms als Spielstätte des Theaters Regensburg unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen und denkmalpflegerischen Anforderungen
3. Vorlage der Ergebnisse der Studie inklusive einer Baukostenschätzung bis Mitte 2019, damit der Ausschuss im 2. Halbjahr 2019 einen Grundsatzbeschluss zur Sanierung fassen kann.

Nach umfangreichen Absprachen mit der Denkmalpflege und der intensiven Suche nach geeigneten Lösungsmöglichkeiten für die Mängelbehebung und den Sanierungsbedarf konnte die Studie zum Jahresende 2019 fertiggestellt werden. Dabei wurden die Belange der Denkmalpflege intensiv diskutiert, abgewogen und einer Kompromisslösung zugeführt, um das städtische Ziel zu erreichen, das Velodrom als Spielstätte des Theaters Regensburg zu erhalten und seine Bespielbarkeit als Großbühne zu ermöglichen.

Beschreibung Sanierungsmaßnahmen

In der Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Velodroms wurde das gesamte Gebäude-Ensemble „Velodrom“ untersucht. Der Komplex erstreckt sich über das Velodrom und seine Nebengebäude Kreuzgasse 8, Kreuzgasse 10, Kreuzgasse 12 sowie der Lagerhalle westlich des Velodroms.

Im Entwurf zur Sanierung des Velodroms wird vorgeschlagen, die Gebäudeanlage in folgenden Bereichen zu erweitern:

- Erhöhung des Velodroms im geplanten Bereich des Fahrschachts für den „Eisernen Vorhang“
- Erhöhung der Gebäude Kreuzgasse 8 und 10 um ein Stockwerk
- Überbauung des Lichtinnenhofes zwischen Velodrom und Kreuzgasse 12
- Tieferlegung der Unterbühne

Es wurden im Rahmen der Machbarkeitsstudie unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange folgende Maßnahmen zur Behebung der Mängel im Brandschutz sowie zur Optimierung der Bespielbarkeit der Spielstätte Velodrom entwickelt:

Eine brandschutztechnische Trennung zwischen Zuschauerhaus und Groß-Bühne ist nach aktueller VStättVO erforderlich. Hierfür muss eine Brandwand mit anliegendem Eisernen

Vorhang (EV) eingebaut werden. Für den EV wird ein über die Dachhaut auskragender Fahrschacht benötigt. Eine brandschutztechnische Ertüchtigung des Dachtragwerkes soll durch eine flächendeckende Löscheinrichtung, wie zum Beispiel durch die Installation einer Hochdruck-Sprühnebel-Löschanlage, kompensiert werden.

Die Fläche der Foyers im Erdgeschoss und im Obergeschoss wird gemäß den geltenden Vorschriften (VstättVO) vergrößert indem Flächen aus dem Gebäude Kreuzgasse 8 dem Foyer zugeschlagen werden. Die notwendige Erhöhung der Anzahl der Besucher-WCs kann durch zusätzliche WC-Anlagen im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss erzielt werden.

Es ist geplant, die Nebengebäude Kreuzgasse 8 und Kreuzgasse 10 um ein Stockwerk zu erhöhen. Hierdurch werden Anforderungen der Arbeitsstättenrichtlinie an den Flächenbedarf für den Theaterbetrieb (Sozialräume, Werkstätten, Lagerräume, Büroräume etc.) umgesetzt. Um alle Stockwerke der für den Theaterbetrieb notwendigen Nebenräume andienen zu können, ist ein Aufzug geplant.

Der Licht-Innenhof zwischen Velodrom und Kreuzgasse 12 soll um zwei Stockwerke beaufschlagt werden. Hier können dringend benötigte elektrische Betriebsräume für die bühnentechnischen Anlagen sowie Beleuchtungs- und Ton/Video-Technik untergebracht werden.

Die Anlieferung von Dekoration soll in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern durch einen neuen Transportweg über ein Ladetor auf der Nordseite geprüft werden. Durch diese Maßnahme wird die im Bestand notwendige händische Anlieferung über die Kreuzgasse reduziert, der Verkehr auf der Kreuzgasse wird entlastet und dort die Verkehrssicherheit erhöht.

Die Einbringung einer Teleskop-Tribüne ermöglicht die variable Nutzung des Zuschauerraums. Mit Hilfe dieser Technik kann neben der Standard-Bestuhlung (Tribüne) der Zuschauerraum variabel genutzt werden und auch als Arena genutzt werden. Die Einbringung/Anlieferung der Dekoration durch das Ladetor in der nördlichen Außenwand erfordert eine selbstfahrende teleskopierbare Tribürentechnik um den Transportweg durch den Zuschauerraum freizuräumen. Durch den Einbau einer steil ansteigenden Tribüne wird dem Bühnenraum eine zur Verbesserung des Spielbetriebs notwendige Vergrößerung zugerechnet. Durch die Vergrößerung der Bühnenfläche ist der Einbau von Untermaschinerie wie Drehbühne, Hub- sowie Orchesterpodien zweckmäßig. Mit Hilfe dieser Maßnahmen wird die Vielfalt des Spielprogramms erhöht und personalintensive Arbeiten des technischen Personals werden minimiert.

Es ist eine Absenkung des Unterbühnenbereiches geplant. Hierdurch wird die arbeitsschutzrechtliche Mindesthöhe in der Unterbühne verbessert – aktuell müssen Installationen im Bühnenboden durch einen „Kriechkeller“ ausgeführt werden. Durch die Erweiterung der Unterbühne wird dringend benötigter Platz im Bühnenbereich für den Flächenbedarf aller für einen modernen Spielbetrieb erforderlichen technischen Medien und Untermaschinerie geschaffen. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist diese Baumaßnahme nur unter der Voraussetzung einer fachgerechten archäologischen Ausgrabung realisierbar. Als Maximum für die Tiefenentwicklung wurde der Wert 334,00 mNN festgelegt, um den ungestörten Erhalt des römischen Bodendenkmals zu gewährleisten. Dieses gehört zur Schutzzone des derzeit bei der UNESCO beantragten Welterbes „Donaulimes“.

Die Dachhaut des Velodroms muss unter Aspekten der Energetik und Akustik ertüchtigt werden. Für die hierzu notwendige Statik kann das denkmalgeschützte Bestandstragwerk nicht mehr alleine genutzt werden. Die Ergänzung der Tragkonstruktion und die für einen modernen Theaterbetrieb notwendige Obermaschinerie wird im Bühnenbereich durch ein zwischen Außenwand und Brandwand eingehängtes Tragwerkssystem umgesetzt. Im Zuschauerraum wird für diesen Zweck ein schlankes Subtragwerk eingefügt. Die Obermaschinerie auf der Bühne und im Zuschauerraum wird neu konzipiert und an die Bedürfnisse eines variablen Zuschauerraumes angepasst. Neben der Optimierung der Spielmöglichkeiten werden durch die Obermaschinerie Montagehilfen zur Entlastung des technischen Personals geschaffen.

Die komplette Gebäudetechnik soll im Rahmen der Sanierung erneuert werden.

Die Sanierung unter inklusiven Aspekten beinhaltet den Einbau einer Gehörlosenanlage im Spielsaal sowie die Installation eines Fahrstuhls zur barrierefreien Erschließung der Publikumsflächen.

Baukostenschätzung, laufender Aufwand im Spielbetrieb

Die in der der Machbarkeitsstudie beschriebenen Sanierungsmaßnahmen werden mit einer geschätzten Gesamtsumme von voraussichtlich 26 Mio. € beziffert.

Aktuell ist diese Maßnahme (UA 3311/02) im Investitionsprogramm 2019 – 2023 mit Gesamtkosten i. H. v. rd. 10 Mio. € (HH-Stelle 1.3311.9459) eingeplant.

Die Sanierung des Velodroms (kommunales Theater) ist eine gem. Art. 10 BayFAG grds. förderfähige Maßnahme. Gem. den einschlägigen Förderrichtlinien beträgt der Regelfördersatz bis zu 75 % der zuwendungsfähigen Kosten.

Inwieweit andere Förderprogramme in Frage kommen, wie z. B. die Städtebauförderung oder eine Förderung des Denkmalschutzes ist noch abzuklären.

Die Art, Umfang und Höhe der Förderung und die förderfähigen Kosten werden zeitnah, insbesondere mit der Regierung der Oberpfalz besprochen.

Im Rahmen der Fortschreibung des Investitionsprogrammes 2020 – 2024 erfolgt eine entsprechende Anpassung der Einplanungen (Ausgaben und Einnahmen) unter Berücksichtigung des finanzier- und umsetzbaren Gesamtinvestitionsvolumens.

Der laufende Aufwand nach der Sanierung wird sich im Spielbetrieb an den aktuellen Betriebskosten orientieren. Vor allem durch die energetischen Sanierungsmaßnahmen wird eine Reduktion bei den Heizkosten erwartet. Durch die Optimierung der technischen Möglichkeiten und der Anliefersituation der Spielstätte Velodrom wird ein Mehrwert durch die Intensivierung der Auslastung sowie eine Reduktion des Personalaufwands erwartet. Durch die Variabilität und multifunktionale Aufstellung des Zuschauerraumes (Teleskoptribüne) können vielfältige Formate an Veranstaltungen geplant werden. Ein angemessener Mietzins ist zwischen der Stadt und dem Theater zu vereinbaren.

Termine

Mit Beschlussfassung können 2020 die notwendigen VgV-Verfahren für alle am Projekt beteiligten Planer sowie für einen Projektsteuerer erfolgen.

Noch in diesem Jahr soll ein Vorentwurf mit Kostenschätzung erstellt werden. Die Entwurfsplanung sowie der Förderantrag sind für 2021 geplant.

Die erforderlichen, archäologischen Sondierungsarbeiten können nach Auszug des Theaters, voraussichtlich ab September 2021 beginnen.

Bei planmäßigem Projektablauf ist eine Fertigstellung im Sommer 2025 und die Wiederaufnahme des Betriebs mit der Spielzeit 2025/26 möglich.