

fed. Senator/-in: Oberbürgermeisterin	Beteiligt: Zentrale Steuerung Kämmereiamt	
Federführendes Amt: Eigenbetrieb KOE		
<b>Sachstand zum Neubau des Volktheaters</b>		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
21.09.2023	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
26.09.2023	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
04.10.2023	Betriebsausschuss für den Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung	Kenntnisnahme
05.10.2023	Kulturausschuss	Kenntnisnahme
05.10.2023	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
18.10.2023	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

**Sachverhalt:**

Der aktuelle Standort des hiesigen Rostocker Volkstheaters war nach den Bombenangriffen 1942 als kurzfristiger Ersatzstandort gewählt worden, um den Spielbetrieb weiter aufrecht erhalten zu können. Mit Beschluss vom 28.06.2012 zum Az. 2011/BV/2076 wurde zunächst ein städtebaulicher Wettbewerb veranlasst, dieser wurde mit dem Beschluss vom 15.05.2013 zum Az.: 2013/BV 4390 auf die Standorte Christinenhafen und Bussebart begrenzt. Am 06.05.2015 hat die Bürgerschaft beschlossen, dass Am Bussebart der Standort für das künftige Theater sein soll. Das Quartiersblatt für den Bussebart hat die Bürgerschaft am 17.04.2018 (Az.: 2018/BV/3432) beschlossen. Auf dieser Grundlage fasste die Bürgerschaft am 27.06.2018 den Beschluss, dass zeitnah der Theaterneubau zu realisieren ist. Die zugrundeliegende Funktionsstudie ging von einem Investitionsvolumen von 102 Mio. € aus. Mit dem Grundsatzbeschluss der Bürgerschaft vom 14.11.2018 wurde der KOE beauftragt, die Planung für einen Theaterneubau zu prognostizierten Kosten von insgesamt 110 Mio. € voranzutreiben und über einen Realisierungswettbewerb die gegenständlichen Architekturleistungen auszuschreiben.

Der Hauptausschuss der Bürgerschaft hat am 22.01.2019 der Durchführung eines Realisierungswettbewerbes zugestimmt. Die Planungsaufgabe war ein Vierspartentheater mit einem großen Saal von mindestens 650 Zuschauerplätzen und eine Raumbühne mit 200 Plätzen.

Dieser Wettbewerb ist im September 2019 abgeschlossen worden. Nach Durchführung des Verhandlungsverfahrens wurde das Siegerbüro Hascher & Jehle im August 2020 mit den Architekturleistungen beauftragt.

Mit dieser Entscheidung wurde sich ebenfalls für den Entwurf mit Kosten in Höhe von circa 124 Mill. Euro bekannt.

Mit der Bestätigung des Siegerentwurfes im August 2020 durch den Betriebsausschuss des Kommunalen Eigenbetriebes konnte das Architekturbüro Hascher und Jehle beauftragt werden. Aus mehreren Gründen war es zwingend erforderlich, die Fachplaner für Tragwerk, technische Gebäudeausrüstung, zur Erstellung der Leistungsphase 2 zu binden. Hintergrund: Es handelt sich hier um einen architektonisch herausfordernden Entwurf, der in der Grundrissgestaltung nicht kongruent übereinanderliegende Geschosse aufweist und elliptisch gestaltet ist. Zudem weist der Entwurf auch in den Ansichten der Gebäudefassade wesentliche Sprünge und konstruktive Besonderheiten auf, bedingt aus den örtlichen Gegebenheiten wie dem Geländesprung von der Langen Straße zum Parkplatz am Bussebart als auch aus nutzungsspezifischen Anforderungen wie dem Bühnenturm.

Zur Bauplanung eines Gebäudes sind Zwischenschritte zur Entscheidungsfindung erforderlich. Aus diesem Grund wird eine Entscheidungsunterlage Bau (ES-Bau) nach Erbringung der Leistungsphase 2 erstellt. Diese hat zum Ziel, das Planungskonzept aufzustellen, die ersten Abstimmungen mit den Fachplaner zu treffen sowie die Grundlagenanalyse und Vorverhandlungen durchzuführen, um eine Genehmigungsfähigkeit zu prüfen. Das Ende dieser Leistungsphase schließt bei der Ermittlung der Baukosten mit der Kostenschätzung, welche aufgrund der Planungstiefe einer Genauigkeit von +/- 30 % aufweist.

Im Frühjahr 2022 konnte die Leistungsphase 2 vorgestellt werden; mit dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der nutzungsspezifischen Anforderungen eine Genehmigungsfähigkeit erzielt werden kann.

Das Gebäude wurde vorgeplant, um die Nutzungsanforderungen zu erfüllen und elementare bauliche und konstruktive sowie technische Anforderungen grundlegend zu erfüllen. Dieser Leistungsstand schloss mit einer Kostenschätzung in Höhe von 183.726.441,00 €.

Nach der Vorstellung der Vorplanung konnten ab April 2022 die Planungen zur Erbringung der Leistungsphase 3, der Entwurfsplanung, wie vertraglich vereinbart weitergeführt werden.

Das Ziel der Leistungsphase 3 ist der Entwurf des Gebäudes. Wesentliche städtebauliche, gestalterische, funktionale, technische, wirtschaftliche, ökologische und soziale Zusammenhänge, Vorgaben und Bedingungen auf Grundlage der Vorplanung sind zu erarbeiten, gegebenenfalls mit Varianten zu untersuchen und im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit unter Beachtung der Anforderungen des Bauherren (Ökonomie, Ökologie, Nachhaltigkeit) einzuarbeiten. Fachspezifische Anforderungen aus der Akustik, der Tragwerksplanung, des Schallschutzes, der technischen Gebäudeausrüstung auch im Hinblick auf umsetzbare Trassenführung für Statik und hier besonders in Kombination mit den Nutzungsanforderungen eines Theaters bezüglich des innerbaulichen Schallschutzes waren in einer Detailtiefe bis maximal 1:100 zu ermitteln, Lösungen zu finden und in den Entwurf einzuarbeiten. Alle Planungsanforderungen sind unter Berücksichtigung der weiteren untersetzteren Kostenentwicklung auf Basis der Vorplanung einzuarbeiten. Somit schließt die Leistungsphase 3 mit der Kostenberechnung, welche mit einer Genauigkeit von +/- 20 % aufgrund seiner baulichen weiteren Detaillierung schließt.

Nach weiteren Absprachen mit Beteiligten zur Genehmigungsfähigkeit konnte die Leistungsphase 3 im April 2023 termingerecht abgeschlossen werden.

Die Kosten wurden unter Berücksichtigung der weiteren Planungsergebnisse auf 208.253.228,95 € berechnet. Dies entspricht auf Basis der ES-Bau einer Kostendifferenz von 13,35 % und liegt demnach deutlich unter dem zulässigen Wert auf Basis der Kostenschätzung von 30 %! Diese höheren Kosten basieren auf einem höheren Detaillierungsgrad in der baulichen, konstruktiven, gestalterischen, technischen und technologischen Planung. Dennoch ist hervorzuheben, dass die ermittelte Kostenschätzung demnach bereits sehr genau war. Gesellschaftspolitische Krisen sind für den Bereich des Bauens unabsehbar und können deshalb baulich nicht bewertet werden. Des Weiteren ist die derzeit nicht einschätzbare Baukostenentwicklung nicht Bestandteil der Kostenberechnung. Eine Kostenreduzierung könnte in einem begrenzten Umfang erreicht werden. Hierfür können Ausstattungsstandards und -qualitäten herabgesetzt werden. Derzeit wurde der Neubau des Volkstheaters mit einem mittleren Standard geplant. Auch ist es möglich, von vorgegebenen Zielvorgaben abzuweichen. So kann auf die Nutzung von regenerativen Energien, z. B. der Photovoltaikanlage, verzichtet werden oder die Gründächer entfallen. Ebenfalls kann der Ersatz der Grauwassernutzung zugunsten eines Retentionsdaches zu investiven Kosteneinsparungen führen. Die Dimensionierung des Gebäudes kann hingegen nicht geändert werden, da die funktionellen und nutzungsspezifischen Anforderungen andernfalls nicht erfüllt werden.

Das neue Volkstheater wird über zwei gastronomische Bereiche verfügen. In der Ebene 2 ist sowohl der für die Nutzung der Mitarbeiter vorgesehene Kantinenbereich als auch der für die Öffentlichkeit vorgesehene Restaurantbereich vorgesehen. Der Entwurf von Hascher und Jehle sieht auch einen gastronomischen Bereich im obersten Geschoss (E7) vor. Beide Bereiche werden von einem externen Gastronomen betrieben und erzeugen demnach Einnahmen für die Volkstheater GmbH. Nun ist es konstruktiv möglich, auf den gastronomischen Bereich im obersten Geschoss zu verzichten, womit auch hier investiv an den Rohbaukosten gespart werden könnte, da der Ausbau durch den Betreiber erfolgen wird. Allerdings wird damit der Siegerentwurf von Hascher und Jehle deutlich verändert. Eine vollständige Umplanung sowohl architektonisch als auch technisch wäre damit erforderlich, ist aber aus urheberrechtlichen Gründen nicht zulässig.

Im Juli 2023 konnte der aktuelle Planungs- und Finanzierungsplan in Schwerin dem Minister für Inneres, Bau und Digitalisierung des Landes Mecklenburg-Vorpommerns sowie dem Kultusministerium und der Rechtsaufsichtsbehörde vorgestellt werden.

Derzeit beruht die Finanzierung des Neubaus für das Volkstheater Rostock auf mehreren Säulen.

So unterstützt das Land Mecklenburg-Vorpommern das Vorhaben mit 25.000.000,00 € aus der Städtebauförderung. Weitere Landesmittel in Höhe von 26 Millionen sind im Haushalt des Landes für das Volkstheater zweckgebunden, so dass das Land Mecklenburg-Vorpommern insgesamt 51 Mio. zur Verfügung stellt. Weitere Fördermittel werden auf Bundes- und Landesseite nicht gesehen.

Hinzu kommen hier kommunale Mittel, welche sich aus 12,5 Millionen Euro Zuschuss der Hansestadt Rostock zu den Städtebaufördermitteln sowie Gewinnabführung des Eigenbetriebes KOE und Grundstücksverkäufen realisieren lassen. Bei der Gewinnabführung werden die betriebsgewöhnlichen Ergebnisse des Eigenbetriebes KOE in den Jahren 2022 bis 2028 zweckgebunden als Finanzierungszuschuss abgeführt. Zudem werden durch Grundstücksverkäufe in Höhe von 34,5 Millionen Euro die kommunalen Mittel von insgesamt 75 Millionen Euro komplettiert. Eine Darlehenssumme in Höhe von 82 Millionen Euro ist aufzunehmen und bildet eine Fremdkapitalquote in Höhe von unter 40 %.

Fördermittel vom Land 51.000.000,-

Kommunale Mittel der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Zuschuss der HRO aus Städtebaufördermitteln 12.500.000,-

Zuschuss der HRO (aus Gewinnabführungen) 28.000.000,-

Zuschuss der HRO (aus Grundstücksveräußerungen) 34.500.000,-

Darlehen

82.000.000,-

Summe

208.000.000,-

Da die Leistungsphase 2 sich nur mit der grundlegenden Vorplanung und der Frage, ob eine Baugenehmigung erteilt werden kann, beschäftigt, wurde folgerichtig in der Leistungsphase 3 über die Erstellung eines Raumbuches hinaus ermittelt, welche Kosten für die Ausstattung des Gebäudes entstehen. Wichtig hierbei ist, dass es sich nicht um bauliche Kosten handelt. Diese Kostengruppe 600 wurde für das Volkstheater ermittelt und schließt mit einer vorläufigen Höhe von 8.151.548,74 €.

Eine Betrachtung der Kostengruppe 500 wurde ebenfalls in Bezug auf die Ver- und Entsorgung des Gebäudes mit allen Medien einbezogen und ist in den oben genannten Gesamtkosten der Leistungsphase 3 inkludiert. Die Planung und Gestaltung der öffentlichen Freiflächen obliegt der Rostocker Gesellschaft für Stadtentwicklung, weil der Bussebart sich im Sanierungsgebiet befindet und mit Städtebaufördermitteln finanziert wird.

In den 208 Millionen Euro sind die theaterspezifischen Kosten des Neubaus und Geländes enthalten, nicht jedoch die Außenanlagen.

Eine Vorprüfung zur Zertifizierung des Neubaus hat stattgefunden und bescheinigt eine Gold-Zertifizierung nach DGNB-Standard. Dies unterstreicht die ausgewogene Erfüllung und Rücksichtnahme auf ökologische, ökonomische, technische, soziokulturelle und funktionale Qualitäten sowie der Abgleich mit der Prozess- und Standortqualität. Neben dem Einsatz von Grauwasser ist geplant, die Heiz- und Kälteenergie zu einem erheblichen Anteil aus geothermischen Erträgen in einer Tiefe von bis zu 75 m zu generieren. Während in den Heizmonaten dem Boden die Wärme entzogen wird, erfolgt in den Sommermonaten eine Rückkühlung über diese Anlage und Zuführung von Wärme in das Erdreich. Die Stadtwerke Rostock AG werden den darüberhinausgehenden Heizbedarf über Fernwärme bereitstellen. Ferner werden alle Kältemaschinen mit Wärmerückgewinnung ausgestattet, die einen 15 % besseren Effizienzgrad als der gesetzliche Standard haben. Der Betriebsstrom des Theaters wird über eine Photovoltaikanlage mit 78 KWp hergestellt. Dies ermöglicht die Nutzung von ca. 70.000 kWh, was der Grundlast des Gebäudes entspricht.

Momentan wird die Genehmigungsplanung mit dem Ziel der Einreichung des Bauantrages im Herbst 2023 fortgesetzt.

Hierzu werden im laufenden Planungsprozess weitere Abstimmungen unter anderem mit den beteiligten Ämtern geführt.

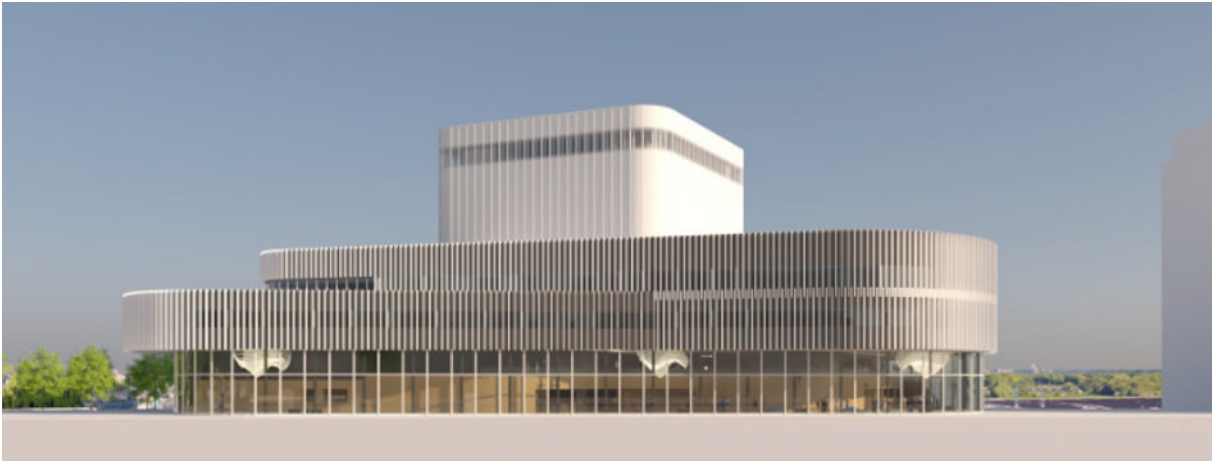
Somit liegt die Planung des Volkstheaters im bereits zur ES-Bau festgelegten zeitlichen Rahmen. Ob aufgrund des Baugenehmigungsverfahrens durch behördliche Auflagen die Kosten noch beeinflusst werden, kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden. Dennoch kann davon ausgegangen werden, dass bei Fortführung des Projektes im Frühjahr 2024 mit vorbereitenden Maßnahmen wie Baumfällarbeiten, Rodungsarbeiten, Beräumungs- und Abbrucharbeiten sowie weiter im dann laufenden Jahr mit der Munitionssondierung und den denkmalpflegerischen Arbeiten begonnen wird. Mit Beginn des Jahres 2025 könnten nach jetzigem Planstand die baulichen Arbeiten mit der Herstellung der Baugrube für das Volkstheater Rostock fortgesetzt werden. Daran schließen sich in enger Abfolge die Rohbauarbeiten und die Ausbauarbeiten an, sodass vorläufig mit einer baulichen Fertigstellung des Gebäudes im Frühjahr 2028 zu rechnen ist. Nach Übergabe und Einarbeitung des Volkstheaters in die Technik des neuen Hauses kann ab Sommer 2028 der Spielbetrieb aufgenommen werden.

Zu den Folgekosten des neuen Volkstheaters sind nachfolgende Eckwerte geplant. Für den Theater-Neubau fällt eine zusätzliche Miete in Höhe von 5,3 Millionen an. Das Gebäude wird im Rahmen eines so genannten Dach- und Fachvertrages vom Eigenbetrieb an das Theater vermietet. Somit sind alle Kosten beim Eigenbetrieb durch die Zahlung der Miete gedeckt. Zusätzlich müssen beim Volkstheater noch fünf zusätzliche Stellen berücksichtigt werden und die Betriebskosten sind vollständig in der Theater GmbH abzubilden. Dies bedeutet in Summe Mehrkosten insgesamt in Höhe von 8,4 Millionen ab dem Jahre 2029. Der derzeitige Theaterpakt, welcher eine Kostenverteilung von 45 % bei der Stadt und 55 % beim Land vorsieht, ist ab 2029 sowieso neu zu verhandeln.

3-D Ansicht aus dem Planungsstand Entwurfsplanung



Gestaltungsvariante Farbstudie Außenfassade



Gestaltungsvariante Farbstudie Foyer



## Gestaltungsvariante Farbstudie Großer Saal



Eva-Maria Kröger

**Anlagen**  
Keine