

Telefon 16 - 23262

Telefax 16 - 21136

Marion Schöne

[marion.schoene@muenchen.de](mailto:marion.schoene@muenchen.de)

N:\FB\_VDt. Theater Haus u.Grund\Beschlüsse\Beschluss Umbau Sanierung\DT-Umbau  
und Sanierung 09.04.03.doc

## **Referat für Arbeit und Wirtschaft**

FB V

Beteiligungsmanagement

**Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH  
Umbau und Sanierung  
Schwanthalerstraße 13 (einschl. Deutsches Theater)  
und Schwanthalerstraße 23**

**Drohende Schließung des Deutschen Theaters-  
alle Alternativen prüfen  
Antrag Nr. 02-08/A 00447 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen/RL  
vom 12.11.2002**

**Eröffnung des Deutschen Theaters im ehemaligen Olympia-Radstadion  
Antrag Nr.02-08/A00448 der FDP vom 12.11.2002**

**Fortführung des Spielplans des Deutschen Theaters  
Antrag Nr.02-08/A00445 der FDP vom 11.11.2002  
Ergänzungsantrag zum Antrag Nr. 02-08/A00445 vom 13.11.2002**

**Veräußerung des Deutschen Theaters  
Antrag Nr. 02-08/A00007 der FDP vom 07.05.2002**

**Optimierung der Gestaltung der Deutsches Theater  
Haus und Grundbesitz GmbH  
Antrag Nr. 2074 der Stadtratsfraktionen der  
CSU, SPD, Die Grünen/RL  
Interfraktionell vom 04.07.2000**

**Gesamtkonzept für Investitionen und  
Renovierungen am Deutschen Theater  
Antrag Nr. 1689 der F.D.P. vom 25.11.1999  
- Abschlussbericht**

**Erhalt des Deutschen Theaters in der Schwanthalerstraße  
Antrag Nr. 641 des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirks  
vom 26.11.02**

**Mittelbereitstellung im Haushaltsjahr 2003**

**Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2002 - 2006**

**14 Anlagen**

**Vorblatt des Beschlusses der Vollversammlung am 09.04.2003  
Öffentliche Sitzung**

**Inhaltsverzeichnis.....Seite**

<b>I. Vortrag des Referenten.....</b>	<b>5</b>
1. Vorbemerkung .....	5
1.1. Stadtratsanträge.....	5
1.1.1. Historie der Besitzgesellschaft.....	7
1.1.2. Historie des Theaters und der Betriebsgesellschaft.....	9
1.1.3. Baugeschichtliche Entwicklung des Gebäudekomplexes.....	10
2. Gesamtanierung (Ausführungen Baureferat).....	12
2.1. Darstellung des aktuellen Ist-Zustandes.....	14
2.1.1. Bauteil A/Theatergebäude.....	14
2.1.2. Bauteil B/Gaststättenbau.....	18
2.1.3. Bauteil C/Geschäftsgebäude.....	18
2.2. Darstellung der Gesamtkonzeption zur Sanierung.....	19
2.2.1. Bauteil A/Theatergebäude.....	20
2.2.2. Bauteil B/Gaststättenbau.....	22
2.2.3. Bauteil C/Geschäftsgebäude.....	22
2.3. Darstellung des Nutzerbedarfs.....	22
2.3.1. Bauteil A/Theatergebäude.....	22
2.3.2. Bauteil B/Gaststättenbau und Bauteil C/Geschäftsgebäude.....	23
2.4. Umsetzung des Nutzerbedarfs im Rahmen der Gesamtkonzeption zur Sanierung.....	23
2.4.1. Umsetzung im Bauteil A/Theatergebäude.....	23
2.4.2. Umsetzung im Bauteil B/Gaststättenbau.....	24
2.4.3. Umsetzung im Bauteil C/Geschäftsgebäude.....	24
2.5. Darstellung der Planungsalternativen.....	24
2.5.1. Bauteil A/Theatergebäude.....	24
2.5.2. Bauteil B/Gaststättenbau.....	27
2.5.3. Bauteil C/Geschäftsgebäude.....	27
2.6. Baukosten.....	28
2.6.1. Bauteil A/Theatergebäude.....	29
2.6.2. Bauteil B/Gaststättenbau.....	29
2.6.3. Bauteil C/Geschäftsgebäude.....	29
2.7. Grobterminplanung für Planung und Ausführung.....	29
2.8. Darstellung Einsparpotential bei Abweichung vom NBP.....	30
2.9. Sofortmaßnahmen Darstellung und Kosten.....	31
2.9.1. bereits durchgeführte Sofortmaßnahmen .....	31
2.9.1.1. Bauteil A/Theatergebäude.....	31
2.9.1.2. Bauteil B/Gaststättenbau.....	33
2.9.2. Noch durchzuführende Sofortmaßnahmen und Kosten in allen drei Bauteilen.....	35
2.9.2.1. Sofortmaßnahmen Bauteil A/Theatergebäude.....	36
2.9.2.2. Sofortmaßnahmen Bauteil B/Gaststättenbau.....	37
2.9.2.3. Sofortmaßnahmen Bauteil C/Geschäftsgebäude.....	38
3. Finanzierung .....	39
3.1. Vorplanungskosten, Projektleitungshonorar .....	39
3.2. Finanzierung Sofortmaßnahmen.....	39
3.3. Finanzierung der Gesamtanierung.....	39
4. Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH - wirtschaftliche Situation.....	41
5. Kulturpolitische Bedeutung Deutsches Theater .....	41
5.1. Bewertung des bestehenden Betriebskonzeptes.....	41
5.2. Bewertung der aktuellen Situation.....	43
6. Alternative Standorte .....	44
6.1. Radstadion.....	46
6.2. Heizkraftwerk.....	46
6.3. Zenithhalle.....	46
7. Nutzungsmöglichkeiten der Gesamtimmobilie/des Grundstücks.....	47

7.1. Nutzungsmöglichkeiten Grundstück/Gebäude .....	47
7.1.1. Erhalt der Gesamtimmoblie .....	47
7.1.2. Nutzungsvarianten.....	47
7.1.3. Abriss des Gesamtkomplexes.....	48
7.2. Veräußerung - Bewertung .....	49
7.3. steuerrechtliche Auswirkungen eines Verkaufs .....	49
8. Neustrukturierung des Gesamtkomplexes Deutsches Theater.....	49
9. Verkauf der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH .....	49
10. Zusammenfassung .....	49
<b>II. Antrag des Referenten.....</b>	<b>52</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>53</b>

Telefon 16 - 23262  
Telefax 16 - 21136  
Marion Schöne  
marion.schoene@muenchen.de

**Referat für Arbeit  
und Wirtschaft**  
FB V  
Beteiligungsmanagement

**Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH  
Umbau und Sanierung  
Schwanthalerstraße 13 (einschl. Deutsches Theater)  
und Schwanthalerstraße 23**

**Drohende Schließung des Deutschen Theaters-  
alle Alternativen prüfen  
Antrag Nr. 02-08/A 00447 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen/RL  
vom 12.11.2002**

**Eröffnung des Deutschen Theaters im ehemaligen Olympia-Radstadion  
Antrag Nr.02-08/A00448 der FDP vom 12.11.2002**

**Fortführung des Spielplans des Deutschen Theaters  
Antrag Nr.02-08/A00445 der FDP vom 11.11.2002  
Ergänzungsantrag zum Antrag Nr. 02-08/A00445 vom 13.11.2002**

**Veräußerung des Deutschen Theaters  
Antrag Nr. 02-08/A00007 der FDP vom 07.05.2002**

**Optimierung der Gestaltung der Deutsches Theater  
Haus und Grundbesitz GmbH  
Antrag Nr. 2074 der Stadtratsfraktionen der  
CSU, SPD, Die Grünen/RL  
Interfraktionell vom 04.07.2000**

**Gesamtkonzept für Investitionen und  
Renovierungen am Deutschen Theater  
Antrag Nr. 1689 der F.D.P. vom 25.11.1999  
- Abschlussbericht**

**Erhalt des Deutschen Theaters in der Schwanthalerstraße  
Antrag Nr. 641 des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirks  
vom 26.11.02**

**Mittelbereitstellung im Haushaltsjahr 2003**

**Änderung des Mehrjahresinvestitionsprogramms 2002 - 2006**

**14 Anlagen**

**Beschluss der Vollversammlung am 09.04.2003**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag des Referenten**

**Zusammenfassung:**

Die Sanierung der im Eigentum der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH befindlichen Immobilien, Schwanthalerstraße 13 einschließlich Deutsches Theater (Bauteil A und B) und Schwanthalerstraße 23 (Bauteil C), käme nach der Kostenschätzung des Baureferates auf insgesamt 138,4 Mio. € (brutto).

Eine Finanzierung der Gesamtsanierung kann nur aus Mitteln der LHM erfolgen, da die Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH nicht über Eigenmittel in diesem Umfang verfügt. Die Haushaltssituation der LHM erlaubt jedoch keine weitere Ausweitung der Nettokreditaufnahme. Die Durchführung der Gesamtsanierung ist nicht finanzierbar.

Bei der Untersuchung des Baureferates wurden sicherheitstechnische Mängel festgestellt, die in den Jahren 2003-2005 behoben werden müssen. Diese Sofortmaßnahmen belaufen sich in den drei Bauteilen im genannten Zeitraum auf rund 4,1 Mio. € (brutto). Für das Jahr 2003 müssen Sofortmaßnahmen in Höhe von rund 1,4 Mio. € (brutto) durchgeführt werden. Um weitere Investitionen für Sofortmaßnahmen zu vermeiden, wird die Schließung des Deutschen Theaters zum 31.12.2003 beantragt.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstücke Schwanthalerstraße 13 (einschließlich Deutsches Theater) und Schwanthalerstraße 23 zu verwerten.

Eine ausführlichere Zusammenfassung befindet sich unter Punkt 10 des Vortrages.

**1. Vorbemerkung**

**1.1. Stadtratsanträge**

Die Stadtratsfraktion der FDP hat mit dem Antrag Nr. 1689 vom 25.11.1999 (Anlage 1) ein Gesamtkonzept für Investitionen und Renovierungen des Immobilienkomplexes Deutsches Theater gefordert. Der Antrag wurde mit den Beschlüssen der Vollversammlung vom 16.02.2000, 26.07.2000 und vom 04.10.2001 aufgegriffen (Anlagen 2-4).

In der Vollversammlung am 16.02.2000 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München das Baureferat analog den städtischen Hochbaurichtlinien beauftragt, eine Untersuchung des gesamten Gebäudekomplexes (Schwanthalerstraße 13, 15 und 23, Landwehrstraße 18) einschließlich der technischen Einrichtungen unter Berücksichtigung des Sanierungsbedarfes und der Nutzeranforderungen durchzuführen. Für die Anwesen Schwanthalerstraße 15 und Landwehrstraße 18 bestehen Erbbaurechtsverträge, die bis zum 30.04.2037 laufen. Deshalb wurde die Untersuchung für diese beiden Gebäude nicht durchgeführt. Der Stadtrat beschloss zudem, dass ein Zwischenbericht vorgelegt werden sollte.

In der Vollversammlung am 05.04.2000 hat der Stadtrat der Landeshauptstadt München aufgrund der anstehenden Sanierungsmaßnahmen Schwanthalerstraße 13, Bauteil B, Aufgang I und II (vormals II. Bauabschnitt) beschlossen, dass ein Gesamtkonzept für eine mögliche Gesamtrenovierung des Gebäudekomplexes Schwanthalerstraße 13 (einschl. Deutsches Theater) und Schwanthalerstraße 23 vorzulegen ist. Alle anstehenden Sanierungsmaßnahmen sollten

bis dahin zurückgestellt werden, lediglich die sicherheitsrelevanten Maßnahmen waren sofort durchzuführen (Anlage 5).

Am 26.07.2000 wurde dem Stadtrat der erste Zwischenbericht über den Sachstand zur Kenntnis vorgelegt. Dabei wurde beschlossen, dass die Erarbeitung des Gesamtkonzeptes zur Renovierung weitergeführt werden soll (Anlage 3).

Am 04.10.2001 wurde dem Stadtrat der zweite Zwischenbericht, mit dem vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm (NBP) vorgelegt. Das Baureferat wurde beauftragt, die Vorplanung auf der Grundlage des vorläufigen NBP durchzuführen und das Untersuchungsergebnis gem. Ziffer 3 des Beschlusses der Vollversammlung vom 04.10.2001 dem Stadtrat unterteilt nach Bauteilen und den Kategorien

- Sicherheitsanforderungen
- Substanzerhalt und
- zusätzliche Nutzeranforderungen

in verschiedenen Varianten vorzulegen (Anlage 4).

Das Baureferat hat die Vorplanung im Oktober 2002 abgeschlossen. Das Untersuchungsergebnis wird dem Stadtrat in der heutigen Sitzung vorgelegt. Auf dieser Grundlage soll eine Entscheidung getroffen werden, ob eine Sanierung des Immobilienkomplexes Deutsches Theater erfolgen soll.

In der Beschlussvorlage werden zudem sämtliche im Zusammenhang mit dem Deutschen Theater bis zum Zeitpunkt der Erstellung eingegangenen Stadtratsanträge und der Antrag des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirks behandelt (Anlagen 6-11). Schwerpunkte der Stadtratsanträge sind die Veräußerung sämtlicher im Besitz der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH befindlichen Immobilien (Antrag Nr. 02-08/A00007 der FDP-Stadtratsfraktion), Erhalt des Deutschen Theaters an der Spielstätte in der Schwanthalerstraße durch den Verkauf eines Teils der Immobilien zur Deckung der Renovierungskosten (Antrag Nr. 641 des Bezirksausschusses vom 26.11.02, Ergänzungsantrag der FDP zum Antrag Nr. 445 vom 13.11.2002) und die Suche nach Alternativstandorten bei Nichtdurchführung der Gesamtsanierung bzw. die Fortführung des Spielplans an anderen Spielstätten (Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen/RL am 12.11.2002, Antrag Nr. 448 der FDP vom 12.11.2002, Antrag Nr. 445 der FDP vom 11.11.2000.). Die Stadtratsfraktionen und der Bezirksausschuss erklärten sich alle damit einverstanden, dass die Behandlung ihrer Anträge gemeinsam mit der Beschlussvorlage über die Sanierung des Immobilienkomplexes Deutsches Theater erfolgt. Der interfraktionelle Antrag der CSU-, SPD-Stadtratsfraktion und Bündnis 90/Die Grünen/RL vom 04.07.2000 (Anlage 12) fordert ein neues gesellschaftsrechtliches Konzept, um die bestehenden Konfliktfelder zwischen der Besitzgesellschaft und der Betriebsgesellschaft zu minimieren. Die Bearbeitung dieses Antrages wurde vom Ältestenrat am 03.05.2002 ebenfalls bis zur Beschlussfassung des Stadtrates mit dem Gesamtkonzept der Sanierung zurückgestellt.

Der nachfolgende Vortrag beginnt mit einer kurzen Historie, es folgt der Textbeitrag des Baureferates über die Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse sowie eine ausführliche Stellungnahme der Stadtkämmerei zur Finanzierung der Gesamtsanierung. Die wirtschaftliche Situation der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH wird dargestellt. Die kulturpolitische Bedeutung des Deutschen Theaters und die Situation der Deutsches Theater Betriebs-GmbH wird vom Kulturreferat erläutert. Das Planungsreferat und das Kulturreferat haben mögliche Alternativstandorte bewertet. Das Planungsreferat stellt anschließend Nutzungsmöglichkeiten für den Gebäudekomplex an der Schwanthalerstraße dar. Diese wurden vom Kommunalreferat bewertet. Die personal- und steuerrechtlichen Auswirkungen einer möglichen Liquidation der Deutsches Theater München Betriebs-GmbH und der Deutsches Theater Grund- und

Hausbesitz GmbH bei einem Verkauf der Immobilien bzw. dem Verkauf der Gesellschaft (DTGH) werden aufgeführt. Abschließend erfolgt eine Zusammenfassung der Beiträge.

### 1.1.1. Historie der Besitzgesellschaft

Die Stadt München war seit 1935 mittelbar über den Verkehrsverein München e. V. an der "Deutsches Theater Großvariété GmbH" beteiligt. Weitere Gesellschafter waren die Bayrische Handelsbank und die Firma Gabriel und Josef Sedlmayr, Spaten-Franziskaner-Leistbräu AG. Infolge der Wirtschaftskrise des Jahres 1934 kam der Variétébetrieb im Deutschen Theater zum Erliegen, der weit über die Grenzen der Stadt München hinaus bekannt war und ein Hauptziehungspunkt für den Fremdenverkehr darstellte. Zugleich war der Betrieb auch untrennbar mit dem Münchner Fasching verknüpft. Wegen dieser Bedeutung des Deutschen Theaters im kulturellen und gesellschaftlichen Leben der Stadt sowie für den Fremdenverkehr wollte sich die Stadt der Beteiligung bei der Sanierung des Deutschen Theaters im Jahre 1935 nicht entziehen, zumal die übrigen Beteiligten (Handelsbank, Spatenbrauerei) ihre Mitwirkung von der Beteiligung der Stadt abhängig gemacht hatten. Da es als nicht zweckmäßig erachtet wurde, ein privatwirtschaftliches Unternehmen unmittelbar von der öffentlichen Hand gemeinschaftlich mit privaten Gesellschaftern fortzuführen, beteiligte sich die Stadt München an der am 27. November 1935 neu gegründeten Gesellschaft „Deutsches Theater Großvariété GmbH“ mittelbar über den Verkehrsverein München e.V., indem die Stadt diesem die benötigten Mittel für die Sanierung über ein Darlehen zur Verfügung stellte. Die Rechte der Stadt wurden durch einen notariellen Vertrag zwischen Stadt und Verkehrsverein unter Verpfändung der Geschäftsanteile gesichert.

Im Jahre 1948 wurde der Firmenname der Gesellschaft in „Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH“ geändert.

Das Stammkapital betrug 675.000 RM und verteilte sich wie folgt:

Verkehrsverein München e.V.	350.000 RM =	51,85 %
Spatenbrauerei	225.000 RM =	33,34 %
Bayer. Handelsbank	<u>100.000 RM =</u>	<u>14,81 %</u>
	675.000 RM =	100,00 %

Dieses Stammkapital wurde mit Beschluss der Gesellschafterversammlung vom 18.04.1951 auf 465.000 DM neu festgesetzt und um 35.000 DM erhöht. Die neue Stammeinlage wurde in voller Höhe von der Spatenbrauerei eingebracht. Gleichzeitig bot die Spatenbrauerei ihre bisherigen Geschäftsanteile zu 225.000 RM zum Kurs von 85 % des Nominalbetrages dem Verkehrsverein zum Kauf an.

Durch den Erwerb hatte der Verkehrsverein die 2/3 Mehrheit in der Gesellschafterversammlung erhalten, was die Durchsetzung der Wünsche der Stadt in der GmbH garantierte.

Die Stadt München gewährte dem Verkehrsverein München e.V. zum Zwecke des Erwerbs der Geschäftsanteile zu nom. 225.000 RM ein unverzinsliches Darlehen von 191.250 DM. Die Rechte der Stadt wurden in einem Darlehensvertrag gesichert.

Im Jahre 1959 wurde die bisherige Beteiligung der Stadt München an der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH über den Verkehrsverein München e.V. in eine unmittelbare Beteiligung umgewandelt, da keine Gründe mehr vorlagen, welche die treuhänderische Einschaltung einer Mittelsperson noch rechtfertigten. Gleichzeitig wurde das Stammkapital um 220.000 DM auf 660.000 DM erhöht, da das Anlagevermögen, bedingt durch den Wiederaufbau, gegenüber dem ausgewiesenen Gesellschaftskapital als zu hoch angesehen wurde.

Da die Spatenbrauerei eine Beteiligung an der Erhöhung ablehnte, hatte die Stadt die Möglichkeit, den Anteil der Spatenbrauerei an der Erhöhung mit zu erwerben und ihren Beteiligungsprozentsatz zu erhöhen. Damit ergab sich folgende Aufteilung des Stammkapitals:

Stadt München	535.000 DM =	81,06 %
Bayer. Handelsbank	90.000 DM =	13,64 %
Spatenbrauerei	35.000 DM =	5,30 %
	660.000 DM =	100,00 %

In den Jahren 1965 und 1966 wurden die Jahresgewinne 1964 und 1965 für Kapitalerhöhungen verwendet. Das Stammkapital der Gesellschaft erhöhte sich somit auf insgesamt 792.000 DM. Die prozentualen Anteilsverhältnisse blieben unverändert. Die Kapitalerhöhungen wurden mit der bestehenden Unterkapitalisierung und Liquiditätsschwäche begründet, die vom Wiederaufbau der im Krieg zerstörten Anwesen herrührte.

Am 16.12.1977 beschloss die Gesellschafterversammlung, das Stammkapital von 792.000 DM um einen Betrag von 4.208.000 DM auf 5,0 Mio. DM anzuheben. Der Anteil der Stadt erhöhte sich um 4.129.000 DM auf 4.771.000 DM. Anlass für die Kapitalerhöhung war der Entschluss der Gesellschafter, den Theaterbau grundlegend zu renovieren, da die Unterhaltskosten ein immer größeres Ausmaß angenommen hatten (Beschluss des Stadtrates vom 24.03.1977).

Die Erhöhung wurde durch eine Bareinlage von 3.900.000 DM sowie durch Umwandlung eines Teiles der bei der Gesellschaft als Darlehen stehen gebliebenen Gewinne vorgenommen.

Das Stammkapital und die Beteiligungsverhältnisse entwickelten sich durch diese Kapitalerhöhung wie folgt:



Landeshauptstadt München	4.771.000 DM	95,42 %
Bayerische Handelsbank AG*	165.000 DM	3,30 %
Gabriel Sedlmayr Spaten-		
Franziskaner Bräu KGaA, München	64.000 DM	1,28 %
	5.000.000 DM	100,00 %

\*Seit 1.09.2001 HVB Real Estate Bank AG

Diese Beteiligungsverhältnisse blieben bis heute unverändert.

Gegenstand des Unternehmens ist die Verwaltung des jeweiligen Grund- und Hausbesitzes der Gesellschaft einschließlich der Vermietung und Verpachtung des Anwesens „Deutsches Theater“ in München, Schwanthalerstraße 13, zu Zwecken des Theater- und Faschingsbetriebes.

Organe der Gesellschaft sind die Geschäftsführung und die Gesellschafterversammlung.

Zum Betriebsvermögen gehören folgende Anwesen:

Schwanthalerstraße 13  
 Schwanthalerstraße 15  
 Schwanthalerstraße 23  
 Landwehrstraße 18

### 1.1.2. Historie des Theaters und der Betriebsgesellschaft

Das Deutsche Theater wurde von 1894 bis 1896 von den Architekten Alexander Bluhm und Karl Stöhr nach den Entwürfen von Josef Rank erbaut. Bauherr war der Fabrikant und Grundbesitzer Kommerzienrat Haenle.

Die Eröffnung des Theaters mit 2.400 Plätzen fand am 26. September 1896 statt. Neben einem üppig besetzten Schauspielensemble leistete man sich ein Orchester mit 50 Musikern und ein Ballett mit 36 Tänzerinnen, 16 Tänzern, 48 Figuranten und 60 Komparsen (alle fest engagiert). Schnell stellte sich heraus, dass das nicht finanzierbar war und der erste Schauspielregisseur wurde bereits nach vier Wochen wegen Erfolglosigkeit entlassen.

Auf eine Beschreibung der darauf folgenden 106-jährigen Geschichte des Deutschen Theaters wird aus Platzgründen verzichtet, sie kann in dem zum 100-jährigen Jubiläum erschienenen Buch „Palast des Lächelns“ nachgelesen werden.

Die Deutsche Theater München Betriebs GmbH wurde nach der Sanierung 1982 gegründet und ist eine 100%ige Tochter der Landeshauptstadt München.

Folgende Übersicht zeigt die Betreiber (Pächter) und ihre Direktoren von 1896 bis heute:

Betreiber (Pächter)	Direktor (Geschäftsführer)	Zeitraum
Alexander Bluhm	Emil Meßthaler Victor Naumann	1896 1897
Hugo Oertel	Emil Drach Charles Müller	1897-1900
Familie Sedlmayr	Karl Ass`n	1900-1919
Süddt. Artisten-Gewerkschaft	Adolf Cohn	1919

Karl Schmidt

Deutsche Theater AG Hans Gruß		1920-1935
Deutsches Theater	Paul Wolz	1936-1965
Paul Wolz AG	- mit Karl Hundeshagen	1936-1937
	- mit Oskar Angerer	1946-1961
	- mit Dr. Kurt Plapperer	1961-1965
	Dr. Kurt Plapperer	1965-1977
	- mit Frau Clothilde Plapperer	
	- mit Heiko Plapperer-Lüthgarth	1971-1977
Deutsches Theater München Betriebs GmbH		
	Heiko Plapperer-Lüthgarth	1982-heute
	- mit Prof. Karlheinz Haberland	1982-1985
	- mit Gino Askanasy	1986-1987

Quelle: Palast des Lächelns, Hugendubel 1996

### 1.1.3. Baugeschichtliche Entwicklung des Gebäudekomplexes

#### Bauteil A / Theatergebäude

Das Deutsche Theater wurde in seiner ursprünglichen Form zwischen 1894 und 1896 von den Architekten Alexander Blum und Karl Stöhr nach den Entwürfen von Josef Rank im neubarocken Stil als luxuriöser Unterhaltungspalast erbaut.

Der erste bauliche Eingriff in die Bausubstanz erfolgte 1939. Im Bereich des Zuschauerraumes wurden die Einzellogen zu Gunsten einer durchgängigen Bestuhlung umgebaut.

Im März 1943 wurde der Zuschauerraum durch einen Bombeneinschlag zerstört. Im Jahre 1951 begann unter Leitung des Architekten Ludwig Reiber der Wiederaufbau des Theaters. Säulen und Bögen wurden abgebrochen und der Balkon und Rang wurden frei auskragend konstruiert. Die Gestaltung des Innenraums erfolgte im schlichten Stil der 50er Jahre. Auf die Restaurierung des Stucks wurde verzichtet. Hinter dem Bühnenturm wurde ein Anbau, das heutige Requisitenhaus, für Lager und Werkstätten errichtet. Die gesamte Sanierung mit Erweiterung des „Weißwurstkellers“ wurde im Jahr 1960 abgeschlossen. 1966 erfolgte die Sanierung der Unterbühne.

Die letztmalige Sanierung des Theaters wurde 1978 bis 1982 durchgeführt. Diese Sanierung wurde nicht vom Baureferat betreut.

Die Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in den Jahren 1978-1982 reduzierten sich auf das Theatergebäude Bauteil A. Der Bauteil B/Gaststättenbau und Bauteil C/Geschäftsgebäude waren bis auf wenige Anschlussarbeiten zu Bauteil A nicht Bestandteil der Sanierung. Der Beginn der Vorplanung zu dieser Sanierung ist auf 1975 zu datieren. Mit dem Architekten Riemerschmid wurde ein erster Vertrag geschlossen. Der Auftrag lautete, den Zuschauerbereich bis zum Eisernen Vorhang, unter besonderer Berücksichtigung der Mehrzwecknutzung und Tradition des Hauses für Theater- und Faschingsveranstaltungen, zu renovieren. Die Planung sollte darauf abgestellt werden, dass Eingriffe in die vorhandenen technischen und baulichen Anlagen nach Möglichkeit zu vermeiden sind. Die Gesamtbaukosten wurden auf 3 Mio. DM und die Baufertigstellung vor der Faschingsaison 1976/77 festgelegt.

Im März 1976 stimmte der Stadtrat einer ersten vorgelegten Planung mit einem Kostenumfang von ca. 10 Mio. DM zu. Im weiteren Verlauf der Planung und unter Mitwirkung weiterer zugehalteter Fachplaner wurde dem Stadtrat im März 1977 ein Projektentwurf mit einem Kostenumfang von 17,5 Mio. vorgelegt und genehmigt. Erhebliche Mängel in den technischen Einrichtungen haben damals zu dieser Kostenausweitung geführt.

1978 wurde mit der Bauausführung begonnen, jedoch haben sich unmittelbar erhebliche Baumängel offenbart, so dass nach einer Untersuchung der Bausubstanz im November 1978 eine Sanierung genehmigt wurde, die die Gesamtkosten von 30 Mio. DM nicht übersteigen sollte. 1980 gab es im September, aufgrund weiterer Erkenntnisse über die Bausubstanz, eine erneute Projekterweiterung auf die Gesamtsumme von 39,1 Mio. DM. Die letzte Änderung der Gesamtsumme wurde im November 1981 aufgrund weiterer Detailkenntnisse, Planungsänderungen und zusätzlicher Betriebseinrichtungen und Sonderwünsche, mit 48,6 Mio. DM genehmigt. Zur Kostenfeststellung im April 1986 beliefen sich die tatsächlichen Gesamtkosten auf 54,0 Mio. DM.

Im Bauteil A / Theatergebäude wurden in den Jahren 1978 bis 1982 folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Im Requisitenhaus wurden aufgrund des Einbaus einer neuen zweiten Hinterbühne Verstärkungen der Tragkonstruktion vorgenommen. Das Dach wurde neu gedeckt. Bodenbeläge, Türen und Anstriche wurden erneuert. Bereits damals wurde die zulässige Nutzlast auf 3,5 KN/m<sup>2</sup> festgelegt, die der DIN-gerechten Auslegung für Lagerhaltungen (>7,0 KN/m<sup>2</sup>) nicht entsprach.
- Im Bühnenturm wurde im Bereich Unterbühne und Bühne umgebaut, in den seitlichen Anbauten wurden Ergänzungen und Auswechslungen vorgenommen und Deckenfelder ertüchtigt. Die Portalträger wurden lediglich brandschutztechnisch geschützt und die Auflager zum Teil verstärkt. Im Dachtragwerk wurden die Fachwerkträger durch zusätzliche Stahlträger verstärkt.  
Eine statische Ertüchtigung des Bühnenturms hat nicht stattgefunden. Dieser befindet sich nach wie vor im Originalzustand.
- Im Zuschauerhaus blieb lediglich das Außenmauerwerk erhalten. Der Zuschauerraum wurde entkernt und in seiner heutigen Gestalt im Innenraum neu aufgebaut. Der Dachstuhl wurde brandschutztechnisch durch Brandschutzanstriche an den Trägern und mit einer Asbestverkleidung ertüchtigt.

Die genieteten Stahlkonstruktionen, die den Zuschauerraum tragen, wurden reduziert. Die Last wurde durch Stahlbetonkonstruktionen neu abgetragen. Theatereingang, Foyer, Garderoben, Kassen, Bar und der „Theaterkeller“ wurden neu gestaltet.

- Im Bereich Silbersaal wurde das bestehende Tragwerk an den Fundamenten, Wänden, einzelnen Decken und der Dachkonstruktion ertüchtigt. Der Einbau der erweiterten Lüftung mit einer Lüftungszentrale im Dachraum erforderte eine Verstärkung der Dachkonstruktion. Die Neurokokogestaltung des Silbersaals wurde restauriert.
- Die Bausubstanz des Verwaltungsbaus der Betriebsgesellschaft wurde im Keller, 1. OG und 2. OG ertüchtigt. Zwischen EG und Zwischengeschoss wurde eine neue Stahlbetondecke

eingezogen.

- Die Hofdurchfahrt wurde unterstützt und für eine Nutzlast von 16 t ertüchtigt, um der Feuerwehr die Zufahrt zu ermöglichen. Größere Lasten für die Durchfahrt sind seit dem nicht zulässig.

### **Bauteil B / Schwanthalerstraße 13 Gaststättenbau**

Dieser Bauteil wurde mit der Entstehung des Deutschen Theaters um die Jahrhundertwende erbaut.

Aufgrund von Kriegsschäden und durch wechselnde Nutzungen wurde immer wieder kleinteilig in die Substanz eingegriffen. Eine umfassende Sanierung des Gebäudes wurde seit seiner Erbauung nicht vorgenommen.

### **Bauteil C / Schwanthalerstraße 23 Geschäftsgebäude**

Das Gebäude wurde in der Blockrandbebauung 1957 bis 1958 in Massivbauweise erbaut. Außer vereinzelt nutzerspezifischen Umbauten sind keine Eingriffe bzw. Änderungen an der tragenden Konstruktion im Gebäude bekannt.

## **2. Gesamtsanierung (Ausführungen Baureferat)**

### **Aufgabenstellung**

Auf Basis des Beschlusses des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und des Kulturausschusses am 01.02.2000 hat die Vollversammlung des Stadtrates mit dem Beschluss vom 16.02.2000 das Baureferat analog der städtischen Hochbaurichtlinien beauftragt, eine Untersuchung des gesamten Gebäudekomplexes Schwanthalerstraße 13, 15, 23 und Landwehrstraße 18 einschließlich der technischen Einrichtungen unter Berücksichtigung des Sanierungsbedarfs und der Nutzeranforderungen durchzuführen. Für die Schwanthalerstraße 15 und die Landwehrstraße 18 bestehen Erbbaurechte, die bis zum Jahre 2037 laufen. Daher wurde die Untersuchung für diese Gebäude nicht durchgeführt. Der Stadtrat wurde mit dem Zwischenbericht vom 04.10.2001 darüber informiert.

Im Rahmen der beauftragten Untersuchung hat das Baureferat die Gesamtprojektleitung und das Projektmanagement wahrgenommen. Dazu wurde ein Vertrag zwischen der Deutschen Theater Grund- und Hausbesitz GmbH (Auftraggeber/Bauherrin) und dem Baureferat (Auftragnehmer) geschlossen.

Zur Unterstützung der Bauherrin und für eine einvernehmliche Abwicklung des Untersuchungsauftrags wurde ein Koordinierungskreis unter Leitung des Baureferates konstituiert. An diesem nahmen die Stadtkämmerei, das Referat für Arbeit und Wirtschaft, das Kulturreferat, die Deutsche Theater Grund- und Hausbesitz GmbH und die Deutsches Theater München Betriebsgesellschaft mbH teil.

Der Untersuchungsauftrag analog der Hochbaurichtlinien beinhaltet sowohl die Bestandserfassung durch Bestandsunterlagen und Bausubstanzuntersuchungen, als auch eine Vorplanung mit der Erarbeitung eines Sanierungsvorschlags für den Gesamtkomplex einschließlich einer qualifizierten Kostenschätzung.

Für die Durchführung des Stadtratsauftrags wurden 12 Planer und Fachingenieure und 8 Gutachter eingeschaltet. Dabei wurden folgende Fachbereiche abgedeckt: Architekt, Kosten- und

Terminplanung, Statik, Brandschutz, Heizung- Lüftung- Sanitär, Elektro, Bühnentechnik, Bauakustik, Raumakustik, Gastronomiekonzept und -planung und Fördertechnik. Gutachten wurden in den Bereichen Restaurierung, Fassadenputz, Georadar, Asbest, Baugrund, Kanal und Grundleitungen, Baustoffuntersuchungen und Gebäudeaufmaß beauftragt.

Im Detail wurde im Rahmen der Untersuchung, soweit es noch vorhandene Unterlagen zuließen, die bauliche Historie des Gebäudekomplexes zurückverfolgt. Sämtliche Gebäude wurden begangen und in Augenschein genommen. Zur weiteren Klassifizierung der Bausubstanz und zur Erkennung von baulichen Schäden wurde mit folgenden Untersuchungsmethoden vorgegangen:

#### Georadar

Untersuchung des Materialaufbaus, mit der Möglichkeit unterschiedliche Festigkeiten und Anomalitäten wie Hohlräume, Materialeinschlüsse wie Stahl oder Kabel erkennen und Wandstärken feststellen zu können

#### Endoskopierung

Einblick mit Endoskopiegerät in Hohlraumkonstruktionen wie z. B. Holzbalkendecken

#### Kernbohrungen

im Mauerwerk und Betonbauteilen zur Erkenntnis von Konstruktionsaufbauten und Materialien

#### Aufschlüsse

in Form von Großöffnungen von Bauteilen zur Erkenntnis von Konstruktionsaufbauten und Materialien

#### Bodengutachten

zur Bestimmung der Gebäudegründungen und Baugrundanalysen bezüglich Altlasten

#### Materialprüfung

zur genauen Bestimmung von Materialgütern

Durch die vorgenommenen Untersuchungen konnten fast alle Gebäudeteile qualifiziert werden. In den wenigen Bereichen, in denen aufgrund der baulichen oder betrieblichen Situation der Zugriff nicht möglich war, wurde für die Bewertung von „konservativen“ Annahmen ausgegangen. Dies bedeutet, dass aufgrund des fortgeschrittenen Alters von einer notwendigen Ertüchtigungsmaßnahme ausgegangen wird. Diese Fälle beziehen sich auf wenige Ausnahmen.

Im Rahmen der Untersuchung wurden alle Schäden, bei denen Gefahr im Verzug erkannt wurde, sofort durch bauliche Maßnahmen behoben oder die Gefahrensituation z. B. durch provisorische Unterstützungen abgewandt.

Mit dem ersten Zwischenbericht vom 26.07.2000 und dem zweiten Zwischenbericht vom 04.10.2001 wurde der Stadtrat über den jeweiligen Sachstand bei der Umsetzung des Untersuchungsauftrags informiert.

Mittlerweile hat das Baureferat auf der Grundlage aller Untersuchungsergebnisse die Vorplanung durchgeführt, ein Gesamtkonzept zur Sanierung des Gebäudekomplexes erarbeitet und eine qualifizierte Kostenschätzung errechnet. Mit der Gesamtkonzeption werden alle notwendigen Maßnahmen, ausgehend von dem vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm, beschlossen mit

dem 2. Zwischenbericht am 04.10.2001, und den Erkenntnissen aus den Untersuchungen, erfasst.

Das Baureferat wurde beauftragt die Vorplanung auf der Grundlage des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms durchzuführen und das Untersuchungsergebnis dem Stadtrat gemäß Ziffer 3 des Beschlusses der Vollversammlung vom 04.10.2001 unterteilt nach Bauteilen und den Kategorien

- Sicherheitsanforderungen
- Substanzerhalt und
- zusätzliche Nutzeranforderungen

in verschiedenen Varianten vorzulegen (Anlage 4).

Genau dieser Aufgabe ist das Baureferat mit den Projektbeteiligten im Rahmen der Erarbeitung der Untersuchungsergebnisse gefolgt. Trotz der Komplexität der Aufgabe und der vielschichtigen Zusammenhänge in dem Gebäudekomplex ist es gelungen, die vom Stadtrat geforderten Kategorien darzustellen. Die wichtigsten Sicherheitsanforderungen und der Substanzerhalt sind dargestellt in der Gesamtkonzeption zur Sanierung. Dabei erfolgt eine getrennte Darstellung zwischen notwendigen Maßnahmen aufgrund der Bausubstanz und des Nutzerbedarfs gemäß des vorläufigen Nutzerbedarfsprogramms. Die gewünschte Darstellung der Varianten wird durch die Beschreibung der Planungsalternativen erfüllt. Die Kategorie zusätzliche Nutzeranforderungen wird erfasst durch die Darstellung der möglichen Alternativen zur Kostenreduzierung, bei der vom vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm abgewichen wird. Dabei werden die möglichen Potenziale aufgezeigt, wie bei verändertem Theaterbetrieb eine Sanierung konzipiert werden könnte.

Die Darstellung der Gesamtkonzeption mit den Kosten erfolgt getrennt nach den drei Bauteilen :  
Bauteil A Schwanthalerstraße 13 (Theatergebäude)  
Bauteil B Schwanthalerstraße 13 (Gaststätte, Tanzschule, Verwaltung Aufgang I, II und III) Bauteil C Schwanthalerstraße 23 (Geschäftsgebäude).

## **2.1. Darstellung des aktuellen Ist-Zustandes**

Die Bewertung der Bestandssituation erfolgte auf der Grundlage der Bayerischen Bauordnung, der Gaststättenverordnung und Muster-Versammlungsstättenverordnung (MVStV). Diese ist am 24.06.2002 notifiziert worden. Derzeit läuft in Bayern eine landesinterne Anhörung. Mit der tatsächlichen Rechtsgültigkeit ist in Kürze zu rechnen.

Des Weiteren wurde auch die Arbeitsstättenverordnung, die neue Energieeinsparungsverordnung und alle relevanten DIN-Normen berücksichtigt.

In den einzelnen Bauteilen stellen sich die Mängel wie folgt dar:

### **2.1.1. Bauteil A/Theatergebäude**

Der Bauteil A wurde im Rahmen der Untersuchung aufgrund statisch unterschiedlicher Systeme und zur besseren Übersicht in fünf einzelne Bauteile aufgeteilt:

- A 1 Requisitenhaus
- A 2 Bühnenturm
- A 3 Zuschauerraum
- A 4 Silbersaal
- A 5 Verwaltungsbau Betriebsgesellschaft

Vor der Darstellung der Mängel der einzelnen Bauteile ist für den Bauteil A / Theatergebäude grundsätzlich festzustellen:

#### Brandschutz

Im Rahmen der Brandschutzbegutachtung und Bewertung muss festgehalten werden, dass das Gebäude nicht in entsprechend notwendige Brandabschnitte aufgeteilt ist. Diverse Bauteile wie Wände und Decken entsprechen in allen Gebäudeteilen nicht den notwendigen Brandschutzanforderungen. Mediendurchführungen und Öffnungen durch Wände und Decken sind zum Teil nicht brandgeschottet. Oft sind in Fluchtwegbereichen erhöhte Brandlasten durch Installationen vorhanden. Eine klare Organisation der Fluchtwege und deren Ausschilderung besteht nicht in allen Bauteilen.

#### Bodengründungen

Über die Bodengutachten wurde festgestellt, dass sich im Gründungsbereich über das gesamte Grundstück immer wieder locker gelagerte Kiese finden. Zulässige Bodenpressungen sind überschritten. Die Grundbruchsicherheit ist nicht mehr nachweisbar.

#### Elektroanlage

Die Unterverteilungen im Gebäude sind über 20 Jahre alt. Schaltgeräte sind nach diesem Alter am Rande ihrer Lebensdauer. Aktuelle technische Anforderungen, wie Berührungssicherheit, werden nicht mehr eingehalten. Ebenso entspricht das bestehende Leitungsnetz in Teilbereichen nicht mehr den heutigen technischen Anforderungen. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um den fehlenden Funktionserhalt bei sicherheitsrelevanten Anlagen, um unzulässige Erwärmung überfüllter Kabeltrassen, Überschreitung der Brandlasten und fehlende Brandschottungen. Ein innerer Blitzschutz zum Schutz von Überspannungen ist nicht vorhanden.

#### Sanitäranlage

Die Grundleitungen sind stark verschmutzt, weisen Bruchstellen und Verschlüsse durch Rohrschäden auf. Die gesamten Sanitäreinrichtungen sind stark verschmutzt und beschädigt. Die Entwässerungsleitungen sind stark korrodiert und teilweise zugesetzt.

#### Heizungsanlage

Die Umwälzpumpen haben ihre Lebenserwartung erreicht, die Pumpenleistungen können im Teillastbereich nicht mehr reduziert werden. Regelventile sind nicht mehr dicht schließend. Eine Beheizung der Unter- und Hinterbühne ist nicht möglich. Eine getrennte Verbrauchserfassung kann nicht vorgenommen werden. Die Verkleidung der Rohre mit PVC-Mantel in Fluchtwegen stellt eine zusätzliche Brandlast dar.

#### Lüftungsanlage

Das gesamte Gebäude wird mit 7 Zu- und Abluftanlagen und 24 Einzellüftungsanlagen be- und entlüftet. Die Lüftungsanlagen sind nur 2-stufig geregelt, ein erhöhter unwirtschaftlicher Leistungsbetrieb ist daher die Folge. Die Lüftungsgeräte weisen bereits starke Korrosionen und Undichtigkeiten auf. Wartungs- und Reinigungsarbeiten sind nur bedingt möglich. Mit einem notwendigen Austausch der Anlagen muss mittelfristig gerechnet werden. Die Anlagen können die Lüftungsmengen nach Versammlungsstättenverordnung nicht mehr erreichen. Lediglich in der Ballsaison, wenn alle Räume zueinander geöffnet sind, kann in Summe der notwendige Luftwechsel nachgewiesen werden, in Einzelbereichen kommt es jedoch zu Unterschreitungen bis zu 30 %. Der weitere Betrieb der Anlagen wird zu weiteren Einbußen führen, die letztendlich nur durch die Anpassung an die geltende Muster - Versammlungsstättenverordnung behoben werden kann. Eine notwendige neue Anlage ist in den bestehenden Lüftungszentralen aufgrund er-

höherer Raumanforderung nicht möglich.

#### Energieeinsparverordnung

Sowohl die Wärmedämmung von Anlagenteilen der Heizung, Lüftung und Wasserversorgung, als auch die Außenbauteile entsprechen im Wesentlichen nicht den Vorgaben der Energieeinsparverordnung.

#### Arbeitsstättenverordnung

Büro und Aufenthaltsräume genügen oftmals nicht den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung, insbesondere im Hinblick auf den Sonnen- und Blendschutz.

#### **Bauteil A1 / Requisitenhaus**

Die statische Konstruktion des Gebäudes kann die nach DIN 1055 geforderten Verkehrslasten für Lagerbetrieb von 7,5 KN/m<sup>2</sup> nicht aufnehmen. Das Gebäude ist lediglich auf 3,5 KN/m<sup>2</sup> ausgelegt. Die derzeitige Nutzung insbesondere mit Gabelstaplerbetrieb ist so nicht zulässig. Die Stahlbewehrungen in den Decken haben keine ausreichende Betonüberdeckung und weisen Korrosionsschäden auf. Besonders die Decke über Untergeschoss ist so stark korrodiert, dass sie bereits provisorisch unterstützt werden musste. Aufgrund der zu geringen Betonüberdeckungen kann Brandüberschlag über die Geschosse nicht verhindert werden.

1980 wurde nachträglich eine zweite Musterbühne in das Requisitenhaus eingeschnitten. Dadurch wurde das statische System stark geschwächt. Risse und Setzungen weisen darauf hin, dass zulässige Durchbiegungen im Trägersystem überschritten sind.

Bodenbeläge, Wände, Fenster und Türen sind stark beschädigt und zum Teil nicht mehr funktionsfähig. Die Blechabdeckung des Daches ist stark verwittert und zum Teil beschädigt.

#### **Bauteil A2 / Bühnenturm**

Der Bühnenturm wurde im Rahmen der Sanierung 1978/82 statisch nicht ertüchtigt und befindet sich daher im Originalzustand seit der Erbauung 1894/96.

Das Mauerwerk weist senkrechte und schräge Risse auf, die auf nachträgliche Setzungen des Gebäudes, und auseinanderkippen der oberen Wandbereiche schließen lassen.

Das Kellermauerwerk ist durchfeuchtet. Die Bühnenturmwände können die Mauerwerkspressungen aus Wind- und Eigenlast nicht mehr aufnehmen. Die notwendige Aussteifung des Gebäudes ist nicht gegeben. Auch die Begleitbauten haben dazu keine aussteifende Scheibenwirkung über die Decken. Das Dachtragwerk ist bereits überlastet und kann die Lasten der notwendigen Bühnentechnik nicht aufnehmen. Die originalgenieteten Stahlfachwerke aus inhomogenem Stahl lassen sich nicht zusätzlich verstärken. Aussteifungen im Dachtragwerk wurden teilweise entfernt. Für den Brandschutz wird hier insbesondere festgestellt, dass die Portalträger, über die die Last der Giebelwände abgetragen wird, nicht ausreichend für die notwendige Feuerwiderstandsdauer F90 geschützt sind.

Folgende Einrichtungen der Bühnentechnik wurden durch das Gewerbeaufsichtsamt im Jahre 1999 stillgelegt und sind vom TÜV beanstandet worden: Stahlbau des Schnürbodens, Portalanlage, Hauptvorhang, Maschinenzüge und Trennvorhang.

#### **Bauteil A3 / Zuschauerraum**

Bei der Sanierung 1978/82 wurden der Zuschauerraum entkernt und der Innenausbau erneuert. Die Lastabtragungen des Tragwerkes wurden verändert. Nun wurde bei der Untersuchung festgestellt, dass für die Decken über Keller und Foyer keine Lastreserven vorhanden sind und eine zu geringe Biegeschlankheit besteht. Dadurch wird die Gebrauchstauglichkeit erheblich eingeschränkt. Das Mauerwerk im Keller ist, da keine wirksame Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit existiert, in weiten Teilen stark durchfeuchtet. Zum Teil sind bereits massive Salz-



ausblühungen vorhanden.

Die Rabitzdecke über dem Zuschauerraum entspricht in ihrer Ausführung nicht der DIN 4121 für Rabitzkonstruktionen. Die Aufhängung erfolgt über im Raster angeordnete Stahlstangen. Aufgrund der Verformung der Decke wird die Lastabtragung nicht mehr von allen Stangen gleichzeitig erfüllt. Die noch tragenden Stahlstangen sind überlastet. Aus brandschutztechnischer Sicht bietet diese Decke keinerlei Brandschutz des Zuschauerraums gegen den darüberliegenden Dachraum, der mit erheblichen Brandlasten aus Elektroinstallation, Lüftungsanlage und Bühnentechnik bzw. Bühnenbetrieb belegt ist. Der Dachraum entspricht einem Technikraum. Diese Situation kann dauerhaft nicht geduldet werden. Der gesamte Dachraum wurde bei der Sanierung 1978/82 mit Asbestplatten verkleidet.

#### Aufzugsanlagen

Die zwei vorhandenen Kleingüteraufzüge und der Stuhlaufzug werden nicht benutzt, da sie betrieblich nicht sinnvoll einsetzbar sind. Der Behindertenaufzug entspricht in seinen Maßen und den Bedienungselementen nicht der DIN 18024/25.

#### **Bauteil A4 / Silbersaal**

In diesem Bauteil wurden 1978/82 die Fundamente, Wände, einzelne Decken und das Dachtragwerk ertüchtigt.

Aktuell wurden nun einzelne Schüttbetondecken mit stark korrodierten Stahlträgern gefunden. Deren statische Standsicherheit ist nicht mehr gegeben. Zum Teil wurden einzelne Deckenfelder bereits provisorisch unterstützt.

Das Hauptproblem stellt die abgehängte Rabitzdecke des Silbersaals dar. Die Konstruktion existiert noch aus der Zeit der Erbauung 1894/96 und entspricht in ihrer Ausführung nicht der DIN 4121 für Rabitzkonstruktionen. Die Stahlgewebe in der Decke sind stark korrodiert. Die Abhängung erfolgt über Stahldrähte. Die gesamte Decke hat sich gesenkt und somit die Kraftabtragung aus der Gewölbewirkung aufgehoben. Über die gesamte Decke ist eine starke Rissbildung festgestellt worden.

Die Konstruktion ist nun Schwingungen durch Erschütterung und Schall ausgesetzt. Bei der Gipsdecke im Zusammenhang mit dem korrodierten Stahlgewebe muss davon ausgegangen werden, dass sich Putzteile lösen und herabstürzen können. Zur Absicherung wurde bereits als Sofortmaßnahme ein Stahlnetz in den Raum eingezogen um herabfallende Teile auffangen zu können.

Ein Betrieb mit Erschütterungen durch Tanz bzw. laute insbesondere elektronisch verstärkte Musik ist nur noch eingeschränkt möglich.

Durch die vorhandenen Risse ist die gesamte, aus denkmalpflegerischer Sicht, schützenswerte Gestaltung mit Stuck und Deckengemälden stark beschädigt.

Das Blechdach ist korrodiert und zum Teil bereits undicht. Von innen ist das Dach mit Asbestplatten verkleidet worden.

#### **Bauteil A5 / Verwaltungsgebäude Betriebsgesellschaft**

1978/82 hat teilweise eine statische Ertüchtigung des Tragwerks stattgefunden.

An den noch vorhandenen Hohlkörperdecken mit Stahlrippen über dem 2. und 3. Obergeschoss wurden jetzt Risse und Verformungen festgestellt. Die statische Standsicherheit ist beeinträchtigt. Die gleiche Problematik zeigt sich für ein Deckenfeld der Schüttbetondecke über dem Erdgeschoss.

Der Aufzug in diesem Gebäudeteil ist 23 Jahre alt. Der Antrieb entspricht nicht dem Stand der Technik. Mit Störungen und einem erhöhten Betriebsaufwand ist zu rechnen. Zum Teil sind Be-

triebsteile nicht mehr verfügbar. Eine zwingende Erneuerung der Anlage nach dem allgemeinen Stand der Technik wird dadurch erforderlich.

### **2.1.2. Bauteil B/Gaststättenbau**

Dieser Gebäudeteil befindet sich in einem äußerst maroden Zustand.

Im Kellergeschoss besteht keine Abdichtung gegen aufsteigende Feuchtigkeit. Das Kellermauerwerk ist stark durchfeuchtet.

Die Stahlträger der Schüttdachdecken über KG, EG und 1. OG sind stark korrodiert und zum Teil durchgerostet. Die statische Tragfähigkeit ist nicht mehr gegeben. Zum Teil mussten bereits provisorische Unterstützungen eingebracht werden.

In den Holzbalkendecken über dem 2. und 3. OG sind durch Feuchteschäden die Balkenköpfe angefault. Die statische Tragfähigkeit ist nicht mehr nachweisbar.

Der Dachstuhl weist Brand- und Bombenschäden aus dem 2. Weltkrieg auf. Die statische Standsicherheit ist zusätzlich durch Feuchteschäden, Fäulnis und Pilzbefall stark geschwächt. Aufgrund der starken Schädigung aller statisch relevanten Bauteile ist die Aussteifung und damit die Standsicherheit des Gebäudes nicht mehr nachweisbar. Zusätzlich erschwert wird die Situation durch die komplizierte Lastabtragung über die Hofeinfahrt und die Großräume der Tanzschule und Gaststätte. Terrassen und Dachflächen sind stark geschädigt und undicht. Die daraus folgenden Feuchteschäden sind mit ein Grund des maroden Zustandes der Bausubstanz.

Dazu befinden sich im Gebäude auch die Wand-, Boden- und Deckenflächen sowie Türen und Fenster in einem stark geschädigten Zustand.

Die gesamte Gebäudeinstallation Elektro, Heizung, Lüftung und Sanitär ist veraltet, stark geschädigt und korrodiert. Sie entspricht nicht den einschlägigen Verordnungen und DIN-Normen. Undichtigkeiten haben zu den erwähnten Schäden an der Bausubstanz geführt.

Die Hofeinfahrt wurde bei der Sanierung 1978/82 bereits zusätzlich unterstützt und somit für eine Belastung von 16 t für die Zufahrt der Feuerwehr ertüchtigt. Die Abdichtung der Hofdecke ist undicht. Es haben sich wieder erhebliche Bauschäden durch die Durchfeuchtung eingestellt. Die Decke wurde bereits durch statische Sofortmaßnahmen weiter unterstützt. Fahrzeuge mit einem höheren Gewicht als 16 t dürfen die Hofdecke (auch zur Anlieferung für den Theaterbetrieb) nicht befahren.

### **2.1.3. Bauteil C/Geschäftsgebäude**

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem stark abgenutzten und beschädigten Zustand. An den Rippendecken wurde eine zu geringe Betonüberdeckung festgestellt. Die Stahleinlagen sind zum Teil korrodiert. Abplatzungen sind die Folge. Aufgrund der zu geringen Betonüberdeckung ist der Brandschutz über die Geschosse nicht gewährleistet.

Die statische Standsicherheit des Dachstuhls ist nicht nachweisbar. Die gemischte Dachdeckung, Ziegel und Blech ist stark geschädigt, korrodiert und weist erste Undichtigkeiten auf. Feuchteschäden an der Bausubstanz sind die Folge.

Die gesamte Sanitärinstallation ist veraltet und stark beschädigt. Ver- und Entsorgungsrohre sind korrodiert. Auch die Heizungsanlage ist durch ihren 25 Jahre langen Betrieb als offene Anlage stark korrodiert. In allen Fällen können eine Materialermüdung und damit Rohrbrüche nicht

mehr ausgeschlossen werden. Die Elektroinstallation ist veraltet und entspricht nicht den DIN-Normen. Eine Erweiterung der elektrischen Anlage ist nicht möglich.

Der Aufzug im Gebäude ist 43 Jahre alt. Die Störanfälligkeit und damit der Wartungsaufwand ist sehr hoch. Aus brandschutztechnischer Sicht bildet die Aufzugsanlage eine unzulässige Verbindung des Fluchttreppenhauses mit dem Sportgeschäft. Eine Schachtrauchung ist nicht vorhanden.

## **2.2. Darstellung der Gesamtkonzeption zur Sanierung**

Mit der Vorplanung wurde eine Gesamtkonzeption zur Sanierung des Gebäudekomplexes erarbeitet. Diese basiert auf den Erkenntnissen der Untersuchung und auf den Vorgaben aus dem vorläufigen Nutzerbedarfsprogramm.

**Die vorgeschlagene Sanierung wird nur so weit vorgenommen, dass die erkannten Mängel behoben werden, für die Nutzeranforderungen ein reibungsloser Betrieb möglich ist und somit die Gebäudfunktion nach den aktuellen gesetzlichen und technischen Anforderungen aufrecht erhalten werden kann.**

Vor der Darstellung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen der einzelnen Bauteile des Theatergebäudes sind zunächst folgende übergeordnete Aufgaben festzuhalten:

### **Brandschutz**

Für den gesamten Gebäudekomplex wurde in enger Abstimmung mit der Branddirektion ein Brandschutzkonzept erarbeitet.

Dieses Konzept definiert notwendige Brandabschnitte zur Verhinderung des Brandüberschlags und somit eines Großfeuers.

Dazu werden A1 – A4 in differenzierte Abschnitte unterteilt. Bauteil A5, B und C bilden eigene Brandabschnitte. Damit ist es möglich, den Sanierungsaufwand dieser Bauteile nur nach den für ihre Nutzung relevanten Rechtsvorschriften zu gestalten. Ohne diese Aufteilung müsste für Bauteil A und B insgesamt die Musterversammlungsstättenverordnung, die den höchsten Sanierungsaufwand fordert, angewandt werden. Dazu werden auch die Rettungswege gesamt bewertet und zum Teil neu definiert. Eine Vielzahl von Bauelementen (Wände, Decken etc.) müssen aufgrund der neu definierten Brandabschnitte und zur Sicherung von Rettungswegen ertüchtigt werden.

Dementsprechend müssen auch die notwendigen Brandschotts von Mediendurchführungen und Öffnungen überarbeitet werden.

Zur Minimierung des Brandrisikos, sind die haustechnischen Einrichtungen zu ertüchtigen, und problematische Brandlasten zu reduzieren.

### **Bodengründungen**

Für die vorhandenen Bodenpressungen soll die Grundbruchsicherheit hergestellt und damit der Setzungsempfindlichkeit entgegen gewirkt werden. Dazu ist es notwendig, verteilt über alle Bauteile zusätzliche Unterfangungen und Bodeninjektionen vorzunehmen.

### **Elektroanlagen**

Die zentralen Anlagen können weiter betrieben werden. Im Zuge der Sanierung werden jedoch Anpassungen notwendig. Zum Teil müssen aufgrund der erforderlichen neuen Raumorganisation auch Verlegungen vorgenommen werden.

Aufgrund der Mängel in den anderen Anlagenteilen, wie Unterverteilung, Leitungsnetz, Installationsgeräte und innerer Blitzschutz und dem aufwändigen baulichen Eingriff im Gebäude, ist es wirtschaftlicher, die Elektroinstallation, außer den o. g. zentralen Anlagen, zu erneuern.

### Sanitäranlagen

Das Schadensbild der gesamten Anlage macht es notwendig, die Grundleitungen zu sanieren und alle Ver- und Entsorgungsleitungen zu erneuern. Auch die Sanitäranlagen müssen aufgrund des Schadensbildes und der nötigen Gesamteingriffe in die Bausubstanz demontiert und erneuert werden.

### Heizungsanlage

Die Stadtwerke München planen für 2004 die Umstellung des Fernwärmemediums Dampf auf Heißwasser. Dazu muss bereits in 2004 die Fernwärmeübergabestation umgebaut werden. Sowohl aufgrund der Umstellung des Energiemediums und des erkannten Schadensbildes in der Heizungsanlage, als auch wegen den weitreichenden statischen Eingriffen in die Bausubstanz ist eine Erneuerung des Heizungsnetzes notwendig.

### Lüftungsanlage

Aufgrund des Alterungszustands und des Schadensbildes und um den technischen Ansprüchen des vorbeugenden Brandschutzes und der Muster-Versammlungsstättenverordnung zu entsprechen, muss die Lüftungsanlage erneuert werden.

Die Vielzahl der Geräte wird auf 6 Lüftungszentralen zusammengefasst. Um den zusätzlichen Flächenbedarf für die Lüftung möglichst wirtschaftlich zu bewältigen, sieht das Lüftungskonzept vor, nur die Anlage über dem Zuschauerraum zu vergrößern. Für die anderen Bereiche werden damit räumliche Ausweitungen und somit Eingriffe in die Bausubstanz und statische Ertüchtigungen vermieden.

### Energieeinsparverordnung

Müssen Gebäudeteile und auch technische Anlagen saniert werden, so wird die jeweilige Maßnahme immer nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung ausgeführt.

### Arbeitsstättenverordnung

Im Rahmen der notwendigen Sanierungen werden die Räume den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung angepasst. Der äußere Sonnenschutz und innere Blendschutz wird montiert.

Das Sanierungskonzept der einzelnen Bauteile stellt sich wie folgt dar:

## **2.2.1. Bauteil A/Theatergebäude**

### **Bauteil A1 / Requisitenhaus**

Aufgrund der statischen Probleme und des unzureichenden Brandschutzes der Decken ist vorgesehen, das Gebäude insgesamt statisch auch für die notwendigen Nutzlasten von Lagerhaltungen ( $7,5 \text{ KN/m}^2$ ) zu ertüchtigen. Die Decke über dem Untergeschoss muss ausgetauscht und die Abfangung der Hinterbühne muss ertüchtigt werden. Die Decken werden für den Brandschutz mit zusätzlichen Verkleidungen bzw. Spritzbeton versehen.

Durch den intensiven statischen Eingriff und aufgrund des Schadensbildes des Ausbaus sind die Böden und Wände neu zu beschichten. Türen und Fenster werden erneuert. Auch die Dachdeckung und der Dachaufbau muss aufgrund seiner erheblichen Mängel erneuert werden.

### **Bauteil A2 / Bühnenturm**

Zur zuverlässigen Einleitung aller Dachlasten in das Mauerwerk, zur Stabilisierung der Mauerwerkskrone und der Abtragung der Lasten in die Fundamente ist vorgesehen, das Dach des Bühnenturms abzunehmen und zu erneuern. Dabei wird der Bühnenturm erhöht und auf die

Mauerwerkskrone ein Ringanker aufgesetzt. Die Mauern des Bühnenturms müssen durch Einstellen von Stahlträgern ertüchtigt und durch eine zusätzliche Lastverteilung über die Decken der Begleitbauten ausgesteift werden. Die Lastabtragung der Portalträger muss durch zusätzliche Unterstützungen ertüchtigt werden. Das feuchte Mauerwerk in den Sockelbereichen muss trockengelegt und ausgetauscht werden.

Die Bauteile werden gemäß den Anforderungen an den Brandschutz verkleidet.

Mit der aus statischer Sicht notwendigen Erneuerung des Dachtragwerkes ist es möglich, die weitgehend beanstandete und stillgelegte Bühnentechnik zu erneuern und betrieboptimiert einzubauen. Die schadhafte Portalanlage, der Hauptvorhang und Trennvorhang müssen wegen ihrer technischen Mängel erneuert werden.

Die Unterbühne muss wegen der Eingriffe in die Bausubstanz ausgebaut, eingelagert und nach der Sanierung wieder eingebaut werden.

In Folge der notwendigen Eingriffe muss der Gebäudeteil in seinem gesamten Ausbau überholt bzw. erneuert werden.

#### **Bauteil A3 / Zuschauerraum**

Die Brandschutzsituation und die statischen Mängel machen es erforderlich, die Deckenkonstruktion im Zuschauerraum zu erneuern. Der Dachraum soll zentral die neue Lüftungsanlage und deren notwendige Erweiterung aufnehmen. Die Asbestverkleidungen müssen entsorgt werden und der Dachaufbau ist gemäß Energieeinsparverordnung neu auszuführen. Die gesamten Maßnahmen können am kostengünstigsten ausgeführt werden, indem der Dachstuhl erneuert wird. Durch eine neue Geometrie des Dachstuhls kann die notwendige brandschutztechnische Trennung zwischen Zuschauerraum und Technik im Dach erreicht werden. Mit der Konzentration der Lüftungstechnik wird dazu vermieden, dass aufwändige Eingriffe zur Unterbringung der neuen Lüftungsanlage in anderen Bauteilen notwendig werden.

Die Decken über Untergeschoss und Foyer müssen statisch ertüchtigt werden.

Das durchfeuchtete Mauerwerk im Untergeschoss muss trockengelegt und ausgetauscht werden.

Auch in diesem Bauteil ist es erforderlich, durch die weitgehenden Eingriffe in die Substanz, den Ausbau des Theaterraumes zu erneuern.

Die vorhandenen Aufzüge werden still gelegt und ausgebaut.

Zur behindertengerechten Erschließung des Theaters gemäß DIN 18024/25 ist ein neuer behindertengerechter Aufzug vorgesehen.

#### **Bauteil A4 / Silbersaal**

Die Dachkonstruktion des Gebäudeteils bleibt erhalten, die Blechdeckung muss aufgrund der Korrosionsschäden erneuert werden. Die Asbestverkleidungen im Dachraum werden entfernt und der Dachaufbau gemäß Energieeinsparverordnung ausgeführt.

In diesem Dachraum wird die vorhandene Lüftung entfernt. Anlagenteile der neuen Lüftung werden nur soweit es die statische Tragkraft zulässt eingebracht.

Die einzelnen statisch problematischen Deckenfelder werden statisch ertüchtigt bzw. erneuert.

Die Aufhängung der Rabitzdecke muss ertüchtigt werden.

Der gesamte Stuck in diesem Gebäude wird lediglich konserviert. Von einer kostenaufwändigen Restaurierung wurde bereits Abstand genommen.

#### **Bauteil A5 / Verwaltungsgebäude Betriebsgesellschaft**

Die statisch problematischen Hohlkörperdecken über 2. und 3. Obergeschoss und das Deckenfeld der Schüttbetondecke über dem Erdgeschoss müssen ertüchtigt werden.

Im Zuge der notwendigen Installationsanpassungen und auch wegen des stark abgenutzten

und geschädigten Ausbauzustandes des Gebäudeteils werden Wand- und Deckenoberflächen, Bodenbeläge und die Ausbauelemente erneuert.

Bei dem vorhandenen Aufzug muss aufgrund des Alterungszustandes die Antriebstechnik nach den aktuellen technischen Vorschriften erneuert werden.

### **2.2.2. Bauteil B/Gaststättenbau**

Der Bauteil B muss aufgrund seiner erheblichen Schädigung der Bausubstanz und der sehr problematischen statischen Gesamtsituation von Grund auf saniert werden.

Das Gebäude muss im Keller gegen aufsteigende Feuchtigkeit abgedichtet werden. Die Kellerwände sind trockenulegen und das Mauerwerk muss zum Teil ausgetauscht werden.

Die Schüttbetondecke über dem Erdgeschoss muss ertüchtigt, die Schüttbetondecken über Kellergeschoss und 1. Obergeschoss müssen ausgetauscht werden. Die Holzbalkendecken in den oberen Geschossen müssen durch Auswechslungen und Verstärkungen ertüchtigt werden. Der Dachstuhl muss ebenfalls durch Auswechslungen und Verstärkungen ertüchtigt werden. Die Dachhaut ist zu erneuern. Das Dach muss gemäß Energieeinsparverordnung gedämmt werden.

Nach diesen Eingriffen ist der stark verschmutzte, geschädigte und den rechtlichen Anforderungen nicht mehr entsprechende bauliche und technische Innenausbau zu erneuern.

Die unter Denkmalschutz stehenden Stuckelemente der Aufgänge des Barocksaals werden dabei konserviert.

Die Hofdurchfahrt wird aufgrund des Schadensbildes und der statisch unzureichenden Auslegung abgebrochen und mit einer Tragfähigkeit für 40 t Verkehrslast erneuert.

### **2.2.3. Bauteil C/Geschäftsgebäude**

Aufgrund der Schädigung und des unzureichenden Brandschutzes sollen die Decken in dem Gebäude ertüchtigt werden. Der Dachstuhl soll durch Auswechslungen und Ergänzungen ertüchtigt werden. Die Dachdeckung muss durch das vorhandene Schadensbild erneuert und der Dachaufbau gemäß Energieeinsparverordnung ausgeführt werden. Der gesamte Innenausbau ist aufgrund seiner Abnutzung und Schädigung und durch die notwendigen neuen Installationen gesamt zu sanieren bzw. zu erneuern.

Die Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlage muss aufgrund ihres Alterszustandes und des vorgefundenen Schadensbildes gemäß den gültigen Rechtsvorschriften erneuert werden.

Der Aufzug muss in seiner Zugangssituation den Brandschutzanforderungen angepasst, d. h. umorganisiert werden. Die Aufzugsanlage wird erneuert.

Durch die notwendigen Eingriffe muss das Gebäude den Vorgaben der Energieeinsparverordnung angepasst werden.

## **2.3. Darstellung des Nutzerbedarfs**

### **2.3.1. Bauteil A/Theatergebäude**

Der Nutzerbedarf im Theaterbereich stellt sich im Wesentlichen durch die Erarbeitung eines Gastronomiekonzeptes und des Konzeptes für Bühnentechnik einschließlich Zuschauerbereich dar. Darüber hinaus bestehen weitere Einzelanforderungen für andere Nutzungsbereiche wie Lager, Magazin, Archiv und Garderoben.

Das entwickelte Gastronomiekonzept entspricht dem Grundgedanken des Betriebskonzeptes des Deutschen Theaters (Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 23.07.1997). Es wurde vom Aufsichtsrat der Deutschen Theater München Betriebsgesellschaft am 01.02.2001

zustimmend zur Kenntnis genommen. Es sieht die Zusammenlegung der Theatergaststätte und der Gastronomie des Deutschen Theaters vor. Durch den Betrieb der Gastronomie aus einer Hand werden erhebliche Synergieeffekte und wirtschaftliche Potenziale erwartet.

Auf dem Betriebskonzept basiert auch der Nutzerbedarf des Konzeptes Bühnentechnik mit Beleuchtungs-, Ton- Video- und Audiotechnik einschließlich Zuschauerbereich und Silbersaal. Der Anspruch zeitgemäßer und zukunftsorientierter Multifunktionalität des gesamten Theaters soll gewährleistet sein.

Im Zusammenhang damit sind die gestiegenen Anforderungen an die Dekoration (Lasterhöhung), kürzere Auf- und Abbauzeiten sowie schwierigere Transport- und Lagerungsanforderungen zu berücksichtigen.

Durch die bestehende Reihenbestuhlung gibt es insbesondere in den Reihen 3 – 10 (teuerste Preisgruppe) Sichtbehinderungen. Eine Neuorganisation des Zuschauerraumes wird aus diesem Grund gefordert.

Eine Drehbühne soll integriert werden.

Der Ersatz der vom Gewerbeaufsichtsamt stillgelegten Maschinenzüge in der Obermaschinerie ist besonders dringlich. Derzeit sind von insgesamt 64 vorhandenen Maschinen- und Handzügen nach dem Einbau von Provisorien noch 42 nutzbar. Im Beschluss der Vollversammlung vom 16.02.2000 hat das Referat für Arbeit und Wirtschaft ausführlich über den Zustand und die geplanten Maßnahmen an der Obermaschinerie berichtet.

### **2.3.2. Bauteil B/Gaststättenbau und Bauteil C/Geschäftsgebäude**

Der Nutzerbedarf in den Bauteilen B und C ergibt sich aus den Forderungen, die schwerwiegenden baulichen und haustechnischen Mängel bei den unterschiedlichen Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe zu beheben, um eine wirtschaftliche Vermietbarkeit zu gewährleisten. Darüber hinaus besteht der Bedarf von zeitgemäßen Grundrissänderungen bei den Wohneinheiten sowie bei den Verwaltungsräumen der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH.

Einem aktuellen Mietstandard wird durch die bestehenden Mängel derzeit nicht entsprochen.

Aufgrund der Zurückstellung der für das Jahr 2000 vorgesehenen Sanierung des Bauteils B (früher II. Bauabschnitt), zu Gunsten eines Gesamtkonzeptes der Sanierungsmaßnahme, wurden außer sicherheitstechnischen Maßnahmen keine weiteren dringend zu behebenden baulichen Mängel beseitigt. Wie bereits im Beschluss des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft und Kultur vom 21.03.2000 ausführlich dargestellt, besteht aufgrund von haustechnischen und baulichen Mängeln, sowie vertraglichen Verpflichtungen und den damit verbundenen wirtschaftlichen Einbußen, eine hohe Dringlichkeit für die Sanierung des Bauteils B. Zwei Gewerbe- bzw. Wohneinheiten sind aufgrund des schlechten Gesamtzustandes bereits jetzt nicht mehr vermietbar. Unter diesem Gesichtspunkt sollte im Rahmen der Vorplanung auch geprüft werden, ob eine vorgezogene Sanierung des Bauteils B ohne Beeinträchtigung der Gesamtmaßnahmen möglich ist.

## **2.4. Umsetzung des Nutzerbedarfs im Rahmen der Gesamtkonzeption zur Sanierung**

### **2.4.1. Umsetzung im Bauteil A/Theatergebäude**

Die geforderten Erweiterungen von Nutzflächen wie Büroräume, Lager, Magazin, Archiv und Garderoben können weitgehend nicht erfüllt werden. Die räumliche Situation des Bestandes ist ohnehin beengt. Aktuelle Anforderungen an die Haustechnik beanspruchen zusätzliche Flächen im Gebäude. Lediglich im Rahmen der notwendigen neuen Raumorganisation kann durch eine Nutzungsoptimierung der Funktionsbereiche eine geringe Verbesserung erreicht werden. Durch

die Umsetzungen der Arbeitsstättenverordnung wird deren Gebrauchsfähigkeit verbessert. Dem Nutzerbedarf eines Konzeptes für Bühnentechnik mit Beleuchtungs-, Ton-, Video- und Audiotechnik einschließlich Zuschauerbereich wurde weitgehend Folge geleistet. Die Bühnentechnik soll erneuert werden.

Die Umsetzung ergab sich in weiten Teilen aus der Notwendigkeit, die Elemente der Bühnentechnik aufgrund ihrer technischen Mängel und den damit verbundenen Stilllegungen zu erneuern.

Die erheblichen baulichen Eingriffe und der mangelhafte Zustand der technischen Anlagen machen es darüber hinaus notwendig, den bühnentechnischen Ausbau und die Ausgestaltung und Möblierung im Zuschauerbereich auszubauen und zu erneuern. Noch brauchbare Geräte und Maschinenteile (wie z. B. die Unterbühne) werden eingelagert und wieder verwendet.

Für die Bühne ist eine auflegbare segmentierte Drehscheibe eingeplant.

Die Reihenbestuhlung im Zuschauerraum wird über neue Podestkonstruktionen, die für die notwendige neue Belüftung gebraucht werden, erneuert. Dadurch kann die Sichtlinienverbesserung nicht optimiert, aber zumindest verbessert werden.

Für die Umsetzung des Gastronomiekonzeptes wurde eine Küche zur Gesamtversorgung in den Untergeschossen der Bauteile A und B eingeplant. Aufgrund der Mängel in der Gründung der tragenden Bauteile der Wände muss der gesamte Keller zunächst geräumt und von Grund auf saniert werden. Auch die technischen Anlagen der bestehenden Gastronomie sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Für die Abluft der Theatergastronomie besteht bereits die Auflage, die bestehenden Mängel bis 2004 abzustellen. In der Planung werden die Räume so organisiert, dass die Herstellung und Regenerierung der Speisen mit einem reibungslosen Betriebsablauf gemäß den Vorschriften für Hygiene funktioniert.

Die bestehenden Bars im Gebäude, über die dann die Speisen- und Getränkeausgabe abgewickelt wird, werden lediglich entsprechend dem neuen Verteilersystem mit Geräten angepasst und zu Küchensatelliten ausgebaut.

Nur zur Versorgung des Silbersaals wird ein neuer Küchensatellit notwendig.

Um das vorgesehene Bankettsystem sicher zu stellen, müssen zusätzlich mobile Komponenten wie Tellerregale bereit gestellt werden.

#### **2.4.2. Umsetzung im Bauteil B/Gaststättenbau**

Der Bauteil B muss, wie bereits unter Punkt 2.2.2 dargestellt, von Grund auf saniert werden. Im Rahmen dieser Sanierung wird das Gebäude in einen Gebrauchszustand versetzt, der es wieder möglich macht, das Gebäude wirtschaftlich zu vermieten. Dazu gehört auch, dass die notwendigen Grundrissänderungen vorgenommen werden und der Gebäudeteil an der Straße, Aufgang I mit 5 Vollgeschossen, einen Aufzug erhält.

#### **2.4.3. Umsetzung im Bauteil C/Geschäftsgebäude**

Bei einer Sanierung des Bauteils C, die aus den Mängeln der Bausubstanz, Statik und des Brandschutzes notwendig ist, wird auch hier sicher gestellt, dass der Zustand nach der Sanierung eine wirtschaftliche Vermietung wieder möglich macht.

### **2.5. Darstellung der Planungsalternativen**

Im Rahmen der Vorplanung wurden in einzelnen Bauteilen mögliche Alternativen untersucht, um mit dem Vorschlag der Gesamtkonzeption die wirtschaftlichste Lösung zu erreichen.

#### **2.5.1. Bauteil A/Theatergebäude**

##### **Bauteil A1 / Requisitenhaus**

Für den Bauteil A1 / Requisitenhaus wird im Rahmen des Sanierungskonzeptes die Ertüchtigung



gung des Gebäudes mit der Sicherstellung des Lagerbetriebs und den dazu notwendigen Verkehrslasten vorgeschlagen.

Alternativ dazu wurde auch untersucht, das Gebäude nur mit den derzeit zulässigen Verkehrslasten zu sanieren, das Gebäude zu entkernen oder das Gebäude abzureißen und neu zu erstellen.

Würde man das Gebäude nur mit den derzeit zulässigen Verkehrslasten sanieren, müsste trotzdem eine statische und brandschutztechnische Ertüchtigung sowie eine Sanierung der Bausubstanz durchgeführt werden. Der Aufwand dabei wäre zwar kostengünstiger, der notwendige Lagerbetrieb für das Theater könnte jedoch bei den derzeit zulässigen Lasten nicht sinnvoll abgewickelt werden. Diese Alternative wurde daher nicht weiter verfolgt.

Eine Entkernung des Gebäudes würde zwar eine Flächenoptimierung möglich machen, brächte aber keinen notwendigen Flächengewinn. Da infolge der aufwändigen Sicherung der Außenwände die Entkernung mit ca. 200.000,-- € Mehrkosten verbunden wäre, ohne einen wesentlichen Flächenvorteil zu erreichen, wurde diese Alternative ebenfalls nicht weiter verfolgt.

Würde man den Gebäudeteil abreißen und neu erstellen, könnte man gegenüber der vorgeschlagenen Sanierung Baukosten in Höhe von ca. 600.000,-- € einsparen. Der Bau müsste jedoch aufgrund der dann notwendig einzuhaltenden Abstandsflächen von den ursprünglichen Außenwandbegrenzungen zurückweichen. In den Obergeschossen würde es zu einer Flächenverringerung kommen. Dem entgegen steht der erforderliche Flächenmehrbedarf für den Theaterbetrieb. Da durch die Flächenminderung ein Lager-, Büro- und Garderobenbetrieb nicht mehr praktikabel wäre, wurde auch diese Alternative nicht weiter verfolgt.

Der Neubau wäre jedoch für die Gesamtkonzeption zur Einsparung von Kosten dann interessant, wenn die notwendigen Flächen an anderer Stelle untergebracht werden könnten. Dies würde jedoch zu Nutzungsverzichten in anderen Bauteilen wie z. B. in Bauteil C / Geschäftsgebäude führen.

### **Bauteil A2 / Bühnenturm**

Für den Bühnenturm wird vorgeschlagen, das gesamte Dach abzunehmen und durch eine neue Dachkonstruktion mit der notwendigen Sicherung der Mauerwerkskrone durch einen Ringanker zu ersetzen.

Dem gegenüber wurde untersucht, wie sich der Erhalt der Dachkonstruktion darstellt.

Die Dachträger sind noch aus der Zeit der Erbauung 1894/96 und bestehen aus inhomogenem Stahl, der wegen seiner schlechten Schweißseignung nur schwer zu ertüchtigen ist. Für eine Sanierung müssten die Träger abgenommen und in einer Werkstatt renoviert und ertüchtigt werden. Mit der Geometrie der bestehenden Träger lässt sich der Nutzerbedarf der Bühnentechnik auch nicht voll realisieren und ist wegen des komplizierten Einbaus trotzdem teurer.

Mit der Erneuerung des Daches incl. der Bühnentechnik können ca. 100.000,-- € eingespart werden.

Daher wurde die Sanierung der Dachträger nicht weiter verfolgt.

Die Ertüchtigung des gesamten Mauerwerks des Bühnenturms mit der Aussteifung durch die statische Ertüchtigung der Begleitbauten wurde in sechs Alternativen verschiedener konstruktiver Art, bis hin zum Abbruch und Neubau der Begleitbauten, untersucht. Dabei stellt sich die vorgeschlagene Lösung als die wirtschaftlichste dar, mit der auch am wenigsten Flächenverlust in den Begleitbauten verbunden ist.

Für die geforderte Drehscheibe auf der Bühne wurden zwei Alternativen untersucht. Vorgeschlagen wird die Anschaffung einer auflegbaren segmentierten Drehscheibe mit Kosten von ca. 100.000,-- €. Dem entgegen steht die Möglichkeit des Einbaus einer Drehscheibe als Kassettenkonstruktion, die einen erheblichen baulichen Aufwand nach sich ziehen würde. Da die vorgeschlagene segmentierte Drehscheibe eine praktikable Lösung darstellt, wurde die aufwändige Kassettenkonstruktion nicht weiter verfolgt.

### **Bauteil A3 / Zuschauerraum**

Für diesen Bauteil ist vorgesehen die Dachkonstruktion auszutauschen und in dem neuen Dach eine Lüftungszentrale einzubauen. Dabei wird die Rabitzdecke zum Zuschauerraum abgebrochen und durch eine neue Gipskartondecke ersetzt.

Die Gründe dafür sind zusätzlich notwendiger Flächenbedarf bei der Lüftungsanlage und die notwendige brandschutztechnische Abtrennung des Zuschauerraumes zur Technik im Dachgeschoss.

Für die Unterbringung der Lüftungsanlage besonders für den zusätzlichen Flächenbedarf wurden verschiedene Möglichkeiten untersucht. Würde man die Lüftungsanlage im Untergeschoss unterbringen, entstünde ein nicht vertretbarer Flächenverlust an notwendigen Räumen für den Theaterbetrieb. Da sowohl die Frischluftansaugung als auch die Abluft über Dach geführt wird, entstünden enorme Wegstrecken und Kanallängen für die Luftführung und damit verbunden ein erheblicher statischer Eingriff durch die notwendigen Deckendurchbrüche. Dabei gingen weitere Nutzflächen verloren. Diese Möglichkeit wurde daher nicht weiter verfolgt.

Eine Montage der Lüftungsanlage auf dem Bauteil A1 / Requisitenhaus scheidet aus Lastgründen aus. Ein erheblicher statischer Ertüchtigungsaufwand des Gebäudeteils wäre von Nöten.

Die Schallemissionen sind in den engen Hofbereichen höchst problematisch.

Eine Erhöhung der Lasten im Dachstuhl des Silbersaalbereiches hätte dazu geführt, dass der Dachstuhl neu hergestellt werden müsste und zur Lastabtragung erhebliche statische Eingriffe in das Gebäude notwendig gewesen wären. Dazu kommt, dass insbesondere dieser Bauteil vom Denkmalschutz als schützenswert eingestuft wird. Da ohne eine Lasterhöhung statische Maßnahmen für die Lastabtragung nicht notwendig werden, wurde auch diese Möglichkeit nicht weiter verfolgt.

Nach Bewertung aller Möglichkeiten für die Lüftung und aufgrund des notwendigen brand-

schutztechnischen Ersatzes der Rabitzdecke über Zuschauerraum stellt sich die vorgeschlagene Lösung als die wirtschaftlichste dar.

Für den Zuschauerraum war gefordert, die Sitzreihen zu erneuern und die Sichtlinien zu verbessern. Dazu wurde untersucht, automatische Hubpodien, um der multifunktionalen Nutzung im Raum gerecht zu werden, zu installieren.

Diese Konstruktion hätte jedoch eine statische Veränderung der Decke über dem Foyer notwendig gemacht. Aufgrund der damit verbundenen aufwändigen und kostenintensiven Baumaßnahmen wurde diese Lösung nicht weiter verfolgt. Derzeit ist im Rahmen der Maßnahme nur vorgesehen, Kassetten zu erstellen, die händisch wie bisher aufgebaut werden und die Sicht durch ein versetztes Anordnen der Sitze zu verbessern.

Der Theaterkeller wird im Rahmen des Gesamtkonzeptes nur innerhalb der baulichen Gegebenheiten saniert. Die notwendige neue Lüftungsanlage kann gemäß den einzuhaltenden Anlagenverordnungen bei Einhaltung der notwendigen Raumhöhe nur die Be- und Entlüftung für 400 Personen sicherstellen. Dies bedeutet eine Reduzierung der Gästezahlen um 67 Personen.

Alternativ wurde untersucht, wie die derzeitig noch zugelassene Personenzahl von 467 gehalten werden kann. Dazu wäre eine größere Lüftungsanlage notwendig, die letztendlich eine größere Raumhöhe fordert. Um dies zu erreichen, müsste der Kellerboden abgesenkt werden. Aufgrund des entstehenden Aufwands, verbunden mit erheblichen Kostenmehrungen, wurde von dieser Lösung Abstand genommen.

#### **Bauteil A4 / Silbersaal**

Der gesamte Bauteil steht, mit Wertschätzung der originalen Dachträger und der gesamten Stukkatur, unter Denkmalschutz (siehe Lüftungsanlage 6.1.3). Im Rahmen des Sanierungskonzeptes ist vorgesehen, den Bauteil weitgehend von Veränderungen freizuhalten. Die Decke im Silbersaal muss in ihrer Aufhängung statisch instandgesetzt werden. Die Stukkaturen sollen nur konserviert werden. Auf eine aufwändige Restaurierung wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz verzichtet.

#### **Bauteil A5 / Verwaltungsgebäude Betriebsgesellschaft**

Für diesen Bauteil wurden keine Alternativen untersucht. Die Nutzung soll nach Nutzerbedarfsprogramm erhalten bleiben. Die geplanten Maßnahmen gehen nur soweit, dass die Gebäudefunktion nach den aktuellen gesetzlichen und technischen Anforderungen aufrecht erhalten werden kann.

### **2.5.2. Bauteil B/Gaststättenbau**

Den statisch und baulich äußerst problematischen und maroden Baukörper zu sanieren, wurde anhand verschiedener Alternativen untersucht. Dabei richtet sich die vorgeschlagene Konzeption jedoch nur nach dem erkannten Schadensbild, das dann jeweils zur Ertüchtigung oder zum Austausch der einzelnen statischen Systeme oder Bauteile führt. Mit der Sanierung wird die wirtschaftliche Vermietbarkeit wieder hergestellt. Von der Alternative, das Gebäude abzureißen und neu zu bauen, wurde Abstand genommen, da es unter Denkmalschutz steht. Der Denkmalschutz erstreckt sich hier über die Fassaden bis hin zu den Treppenhäusern und dem Barocksaal mit allen Details und Stukkaturen.

### **2.5.3. Bauteil C/Geschäftsgebäude**

Für diesen Bauteil wurden zur Sanierung keine Alternativen untersucht. Die Nutzung soll nach Nutzerbedarfsprogramm erhalten bleiben. Die geplanten Maßnahmen gehen nur soweit, dass

die Gebäudefunktion nach den aktuellen, gesetzlichen und technischen Anforderungen aufrecht erhalten wird. Eine wirtschaftliche Vermietbarkeit wird dabei wieder hergestellt. Die Kosten der Sanierung entsprechen in etwa den Kosten eines Neubaus an gleicher Stelle. Daher wird für die Baudurchführung, um überhaupt eine sinnvolle Bauabwicklung bei der Sanierung des Gesamtkomplexes möglich zu machen, der Abriss von Bauteil C vorgeschlagen.

## 2.6. Baukosten

Das Baureferat hat auf der Grundlage der Projektuntersuchung und Vorplanung die Kostenschätzung getrennt nach den Bauteilen A / Theatergebäude, Bauteil B / Schwanthalerstraße 13 und Bauteil C / Schwanthalerstraße 23 erstellt. Danach ergibt sich für das gesamte Bauvorhaben eine Kostenobergrenze von 138,4 Mio. € (brutto).

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft weist darauf hin, dass sämtliche genannten Kosten einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer (=brutto) genannt werden. Im Falle einer Sanierung wäre die Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH Bauherrin, diese ist als privatrechtliche GmbH vorsteuerabzugsberechtigt und könnte die gezahlte Mehrwertsteuer (Vorsteuer) von der vereinnahmten Mehrwertsteuer abziehen. In der monatlich beim Finanzamt einzureichenden Umsatzsteuer-Voranmeldung wird der gegenzurechnende Vorsteuerbetrag aufgeschlüsselt und in Abzug gebracht. Im vorliegenden Fall würde eine Rückerstattung erfolgen, da die Vorsteuer die vereinnahmte Mehrwertsteuer erheblich übersteigen würde.

Die errechnete Summe beinhaltet die Kosten nach DIN 276 entsprechend dem derzeitigen Preis- und Erkenntnisstand zuzüglich eines Ansatzes von 17,5 % für nicht vorhersehbare Kostenrisiken (Konkretisierung der Planung sowie der Mengen- und Preisansätze). Bei einer Weiterführung der Maßnahmen muss für die jetzt bestehende Kostenobergrenze mit einer Kostenfortschreibung auf Grund von Index- bzw. Marktpreisveränderungen gerechnet werden.

Die vorlaufenden Planungskosten (Gebäudeuntersuchung, Planungs- und Projektleitungshonore für Vorplanung) in Höhe von 4,9 Mio. € sind in den Gesamtkosten enthalten.

Die vorlaufenden Planungskosten wurden gem. Beschluss vom 04.10.2001 vom Baureferat über die HHST. 6010.945.9800.5 „Vorlaufende Untersuchungskosten für Generalsanierungen“ vorfinanziert. Nach Abschluss der Vorplanungsphase werden diese Kosten im Haushaltsjahr 2003 von der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH an das Baureferat rückerstattet (siehe Punkt 3.1.1.).

Bei Fortführung der Planung sind für die Leistungsphasen 3 / Entwurfsplanung und Leistungsphase 4 / Genehmigungsplanung, weitere Planungskosten für Bauteil A in Höhe von ca. 3 Mio. €, für Bauteil B in Höhe von ca. 1 Mio. € und für Bauteil C in Höhe von ca. 0,2 Mio. € bereitzustellen.

In den Baukosten sind die Kosten für bereits durchgeführte und noch notwendige Sofortmaßnahmen **nicht** enthalten. Diese sind nachfolgend unter Punkt 2.9. aufgeführt.

Ebenso nicht berücksichtigt sind für den Theaterbetrieb evtl. anfallende Umzugs- und Mietkosten, Entschädigungen und das Bereitstellen einer Ausweichspielstätte.

Im Rahmen der Darstellung der Gesamtkosten für die einzelnen Bauteile werden die Kosten des Bauwerks gesondert dargestellt. Sie bilden den Kern der Kostenaussage. Die Kosten der anderen Kostengruppen wie die des Baugrundstücks, der Erschließungskosten, zusätzlicher Maßnahmen, Baunebenkosten und letztendlich die Risikoreserve von 17,5% leiten sich aus den Kosten des Bauwerks ab. Da diese bei einer Fortführung der Maßnahme stark abhängig von der weiteren Bearbeitung und der nächsten Präzisierung der Maßnahme sind werden diese im Folgenden nicht aufgeführt.

### 2.6.1. Bauteil A/Theatergebäude

Die geschätzten Gesamtkosten für Bauteil A / Theatergebäude, belaufen sich auf 106,9 Mio. € brutto einschl. Nebenkosten.

Davon belaufen sich die Kosten des Bauwerks für:

Baukonstruktion auf	27,7 Mio. €
Installationen auf	14,2 Mio. €
Zentrale Betriebstechnik auf	6,3 Mio. €
Betriebliche Einbauten auf	10,1 Mio. €
Besondere Bauausführung auf	2,5 Mio. €
Kosten des Gerätes auf	2,9 Mio. €

### 2.6.2. Bauteil B/Gaststättenbau

Die geschätzten Gesamtkosten für Bauteil B / Schwanthalerstraße 13 belaufen sich auf 27,2 Mio. € brutto einschl. Nebenkosten.

Davon belaufen sich die Kosten des Bauwerks für:

Baukonstruktion auf	8,3 Mio. €
Installationen auf	2,6 Mio. €
Zentrale Betriebstechnik auf	1,0 Mio. €
Betriebliche Einbauten auf	1,2 Mio. €
Besondere Bauausführung auf	1,0 Mio. €
Kosten des Gerätes auf	0,3 Mio. €

### 2.6.3. Bauteil C/Geschäftsgebäude

Kosten Bauteil C

Die geschätzten Gesamtkosten für Bauteil C / Schwanthalerstraße 23 Geschäftsgebäude, betragen 4,3 Mio. € brutto einschl. Nebenkosten.

Davon belaufen sich die Kosten des Bauwerks für:

Baukonstruktion auf	1,40 Mio. €
Installationen auf	0,50 Mio. €
Zentrale Betriebstechnik auf	0,30 Mio. €
Besondere Bauausführung auf	0,07 Mio. €

## 2.7. Grobterminplanung für Planung und Ausführung

Im Rahmen der Grobterminierung wurden verschiedene Zeitabläufe untersucht. Für die Sanierungsmaßnahmen stellte sich heraus, dass aufgrund der baulichen Dringlichkeit Bauteil B zuerst saniert werden muss.

Der Sanierungsaufwand von Bauteil C kommt Neubaukosten gleich. Daher empfiehlt es sich, Bauteil C abzureißen. Dadurch kann das Theater, zumindest teilweise, während der Sanierung von Bauteil B sowohl von der Landwehrstraße als auch von der Schwanthalerstraße erschlossen werden. Der zeitliche Umfang der Schließung des Theaters kann dadurch verringert werden.

Zum jetzigen Zeitpunkt scheint folgender Grobterminplan sinnvoll:

1. Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung für Bauteile A, B und C bis I/2004
2. Projektgenehmigung II/2004

3. Ausführungsplanung für Bauteil B und A ab	II/2004
4. Abriss Bauteil C	I/2006
5. Sanierung Bauteil B von	II/2006 bis III/2008
6. Sanierung Bauteil A von	III/2008 bis III/2011
7. Neubau Bauteil C von	IV/2011 bis IV/2012

## 2.8. Darstellung Einsparpotential bei Abweichung vom NBP

Im Rahmen der Vorplanung wurde durch die Planungsbeteiligten erkannt, dass sich der hohe Sanierungsaufwand im Theater auch durch die multifunktionalen Nutzungen begründet. Aufgrund dieser multifunktionalen Nutzung gilt es eine Vielzahl von gesetzlichen Grundlagen und Normen einzuhalten. So muss z. B. für den Faschingsbetrieb auf der Bühne die Musterver-sammlungsstättenverordnung (MVStättV) herangezogen werden, die bei einem reinen Bühnen-betrieb nicht den gleichen Aufwand fordern würde.

Im Rahmen des Untersuchungsauftrages wurde geprüft, ob durch Differenzierung der beste-henden Nutzungen eine Kostenoptimierung bzw. Einsparpotentiale möglich wären.

Die wesentlichen Erkenntnisse, mit denen man Kosten einsparen könnte, stellen sich wie folgt dar:

- Reduzierung der Bühne und des Theaters auf Schauspielbetrieb.
- Getrennte Nutzung des Silbersaals für verschiedene Veranstaltungen wie Tanzen oder Ban-kett
- Verzicht auf den Tanzschulbetrieb und zukünftige Nutzung der Räume für Büro und Woh-nen.
- Verzicht auf das übergreifende Gastronomiekonzept und Reduzierung der Gastrobereiche im Theater auf Barbetrieb.

Dadurch könnten besonders im Bereich der Haustechnik und des Brandschutzes Einsparungen erreicht werden.

Eine Trennung der Zugänge für Silbersaal und Theater würde einen unabhängigen Betrieb er-möglichen.

Der Theaterkeller könnte zum einen bei einer Stilllegung notwendige Lager und Technikflächen liefern. Notwendig neu zu erstellende Kellerräume im Hofbereich würden dadurch entfallen.

Zum anderen wäre es auch bautechnisch möglich, den Theaterkeller als selbständige Gaststät-te zu betreiben und somit eine dritte eigenständige Betriebseinheit neben Theater und Silber-saal zu schaffen.

Insgesamt werden die baulichen Einsparpotentiale auf ca. 9 %, dies entspricht ca. 12,5 Mio. €, bezogen auf die Gesamtkosten in Höhe von 138,4 Mio. €, geschätzt. Eine genauere Berech-nung ist nur mit Erarbeitung einer Vorplanung für diese Alternativen möglich, die vorher aus be-triebstechnischer Sicht zu bewerten sind.

## **2.9. Sofortmaßnahmen Darstellung und Kosten**

Kosten für Sofortmaßnahmen sind in der Kostenschätzung der Vorplanung nicht enthalten. Für durchgeführte Sofortmaßnahmen im Zeitraum Oktober 1999 bis Dezember 2002 wurden 1,7 Mio. € (brutto) ausgegeben. Davon könnten nach einer Gesamtanierung Investitionen von rund 1,3 Mio. € (brutto) nach Angaben der Geschäftsführerin der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH wiederverwendet werden.

Für weitere noch notwendige Sofortmaßnahmen einschl. der Substanzüberwachung zur Sicherstellung des weiteren Betriebs müssen nach einem groben Kostenüberschlag 4,1 Mio. € (brutto) bereitgestellt werden. (Detaillierte Darstellung siehe Punkt 2.10.2).

### **2.9.1. bereits durchgeführte Sofortmaßnahmen**

Im Beschluss der Vollversammlung vom 05.04.2000 wurde erstmals die Durchführung notwendiger Sofortmaßnahmen beauftragt.

Seit dem war es darüber hinaus immer wieder notwendig, aufgrund behördlicher Begehungen und den Erkenntnissen aus den Untersuchungen zu handeln. Die dabei erkannten Missstände wurden sofort behoben, um den weiteren Betrieb zu sichern und Gefahr für Leib und Leben abzustellen. Bei den ausgeführten Sofortmaßnahmen handelt es sich teilweise um Provisorien, die den jetzigen Betrieb nur in einem beschränkten Zeitrahmen gestatten.

#### **2.9.1.1. Bauteil A/Theatergebäude**

**Im Zeitraum Oktober 1999 bis Oktober 2001 wurden folgende Sofortmaßnahmen durchgeführt:**

Nach einer Begehung am 18.11.1998 durch den Sicherheitstechnischen Dienst der Landeshauptstadt München wurde in Bauteil A1 / Requisitenhaus festgestellt, dass der Fluchtweg im 1. Obergeschoss sicherheitstechnische Mängel wie fehlende Absturzsicherungen und fehlende Trittsicherheit aufweist. Entsprechend der Auflage des Sicherheitstechnischen Dienstes wurde im Dezember 1999 der Fluchtweg mit einem Gitterrost-Laufsteg und einem Geländer ertüchtigt.

Im Bauteil A2 / Bühnenturm wurde der größte Teil der Obermaschinerie der Bühnentechnik durch das Gewerbeaufsichtsamt (GAA) am 25.10.1999 (Begehungstermin) wegen sicherheitstechnischer Mängel stillgelegt. Im Dezember 1999 bis Januar 2000 und zusätzlich im März 2001 wurde die Bühnentechnik zur Erhaltung des Spielbetriebs zum Teil erneuert.

Im Bauteil A2 / Bühnenturm befand sich der Bühnenboden einschließlich Hub-Podien und Vorbühne in einem sehr schlechten Zustand. 1999 und im Juli 2001 wurde der Bühnenbodenbelag ausgebessert.

Die Branddirektion München stellte am 02.03.2000 bei einer Begehung fest, dass das Dachtragwerk des Bauteils A2 / Bühnenturm nicht der Bayerischen Bauordnung und der Versammlungsstättenverordnung entspricht. Demnach muss das Tragwerk des Daches mindestens feuerhemmend ausgeführt sein. Von der Branddirektion wurden zwei Lösungen zur Behebung des Mangels vorgeschlagen:

Umrüstung der vorhandenen Sprinkleranlage von manueller Auslösung auf automatische Auslösung und die zusätzliche Installation einer 2. Linie von Wärmesensoren.

Ergänzung und Erneuerung des Brandschutzanstrichs aller Teile des Stahltragwerks.

Die wirtschaftlichere Lösung, die Ausführung des Brandschutzanstrichs, wurde im Juli 2001 ausgeführt.

Durch die Branddirektion München wurde die Ausführung der Abluftanlagen der Küche des Theaterkellers im Untergeschoss und der Küche im 1. Obergeschoss des Theaters im Bauteil A3 / Zuschauerraum bemängelt. Die Abluftkanäle führten ohne Brandschutzverkleidung durch andere Brandabschnitte. Als Maßnahmen wurden von der Branddirektion München folgende Ausführungen als Provisorien gefordert und im Dezember 1999 ausgeführt:

Der Einbau einer Feuerlöschanlage in der Küche des Theaterkellers als Kompensationsmaßnahme, die mittelfristig bis 6/2004 geduldet wird. Nach diesem Termin kann diese Küche nur noch als Kaltküche betrieben werden

Der Einbau einer neuen Küchenabluftanlage in der Küche im 1. Obergeschoss mit Führung der fetthaltigen Abluft über die Außenwand. Diese Maßnahme kann nach Rücksprache mit dem Kreisverwaltungsreferat über den festgelegten Termin 6/2004 bis Ende der Spielzeit 2004 (Januar 2005) geduldet werden.

Die Branddirektion München stellte am 02.03.2000 bei einer Begehung fest, dass neu eingebaute Teile des Dachtragwerks im Bauteil A4 / Silbersaal in der Technikzentrale weder der Bayerischen Bauordnung noch der Versammlungsstättenverordnung entsprechen, danach muss das Tragwerk des Daches mindestens feuerhemmend ausgeführt sein. Von der Branddirektion wurde die Ergänzung des Brandschutzanstrichs aller Teile des Stahltragwerks gefordert. Der Brandschutzanstrich wurde im Oktober 2000 ausgeführt.

#### **Im Zeitraum November 2001 bis Dezember 2002 wurden folgende Sofortmaßnahmen durchgeführt:**

Im Januar 2001 wurde im Bauteil A 1/ Requisitenhaus die Decke über dem Untergeschoss aufgrund von Feuchtigkeitsschäden und Rissen durch den Tragwerksplaner untersucht und berechnet.

Es wurde festgestellt, dass durch die Undichtigkeiten die untere Bewehrung durch Tausalzeinswirkung (Lochfraß) stark korrodiert ist. Die vormals 2-achsig gespannten Deckenfelder verlieren dadurch eine Tragrichtung und somit Ihre Tragfähigkeit.

Aufgrund der dringenden Empfehlung des Tragwerksplaners wurde die Decke im März 2002 mit einer Kantholzkonstruktion provisorisch unterstützt. Die Auslegung der Querschnitte wurde entsprechend eines längerfristigen Provisoriums und den damit verbundenen Brandschutzanforderungen gewählt.

Im Rahmen der Untersuchung durch den Tragwerksplaner wurde festgestellt, dass bei der Sanierung 1978/82 im Treppenhaus des Bauteils A1 / Requisitenhaus eingebaute Stahlträger nicht entsprechend der geplanten und berechneten Vorgabe des Tragwerksplaners der Sanierung 1978/82 ausgeführt wurde. Die Lagesicherung an den Kreuzungspunkten war nicht vorhanden. Nach dringender Empfehlung durch den Statiker wurden im Februar 2002 die Lagesicherungen an den Kreuzungspunkten nachgerüstet.

Im 2. Obergeschoss des Bauteils A1 / Requisitenhaus waren 2 notwendige Flure nur jeweils an ein Treppenhaus angeschlossen. Nach Versammlungsstättenverordnung müssen Rettungswege an 2 Ausgänge angebunden sein.

Auf Vorschlag des Brandschutzgutachters wurden im September 2002 über den Raum Prospektlager die beiden Flure verbunden. Damit der Rettungsweg im Raum nicht verstellt werden kann, wurde der Weg am Boden markiert.



Im 1. Obergeschoss des Bauteils A2 / Bühnenturm war für die Garderobenräume kein 2. Rettungsweg vorhanden. Nach Versammlungsstättenverordnung müssen Rettungswege an 2 Ausgänge angebunden sein.

Auf Vorschlag des Brandschutzgutachters wurde im Juli 2002 der 2. Fluchtweg über einen Steg an die bestehende Fluchtleiter an der Südfassade geschaffen.

Im Bauteil A3 / Zuschauerraum wurde im Zuge der Untersuchungen des Tragwerksplaners festgestellt, dass die Ablastung des Dachtragwerks auf die Mauerwerkswände an den Traufen jeweils über eine Stahlpfette erfolgt. Diese beiden lastverteilenden Stahlträger waren ohne Brandschutz ausgeführt (in der Bayerischen Bauordnung wird dafür F-90 bzw. F-30 gefordert). Außerdem ragten im Bereich des Dachanschlusses der Anbauten Südost ungeschützte Holzkonstruktionen des Daches in den o. g. Dachraum.

Durch die Branddirektion München wurde bei einer Begehung die Gesamtsituation im Dachraum über der Rabitzdecke des Zuschauerraumes besichtigt.

In Abstimmung mit der Branddirektion wurden von März bis April 2002 folgende Kompensationsmaßnahmen ausgeführt:

- Brandschutzanstrich für die sichtbaren Stahlträgerteile
- Abmauerung der Stahlträger bis zur Brandschutzverkleidung in der Dachschräge
- Reinigung des gesamten Dachraumes und Beseitigung aller unnötigen Brandlasten
- Teilweise Entfernung der Holzbauteile im Südostbereich und Abschottung der restlichen Holzteile durch Brandschutzbekleidungen

Das Haupttreppenhaus Nord im Bauteil A3 / Zuschauerraum führte im Erdgeschoss ohne Rauchabschluss in das Foyer. Dies widerspricht § 23 (2) der Versammlungsstättenverordnung, wonach ein notwendiger Treppenraum von anderen Räumen getrennt sein muss.

Die Räume wurden im Oktober 2002 durch zugelassene Rauchschutztüren getrennt.

Im Zuge von Bestandsuntersuchungen durch den Tragwerksplaner wurden im Bauteil A4 / Silberaal stark korrodierte Stahlunterzüge und Stahlträger der Schüttbetondecken unter dem Barockaal im Untergeschoss festgestellt. Die erforderliche Tragfähigkeit war nicht mehr gegeben.

Auf dringende Empfehlung und nach Berechnungen des Tragwerksplaners wurden die Unterzüge und die Deckenbereiche von März bis Juni 2002 durch provisorische Holzkonstruktionen unterstützt.

### **2.9.1.2. Bauteil B/Gaststättenbau**

**Im Zeitraum Oktober 1999 bis Oktober 2001 wurden folgende Sofortmaßnahmen durchgeführt:**

Im Zuge der Untersuchungen der haustechnischen Installationen wurde 1999 festgestellt, dass die Dampfheizung der Wohnungen im Bauteil B der drei Wohnungen defekt und irreparabel war. Im Oktober 1999 und im Oktober 2000 wurden deshalb die Elektroinstallationen ergänzt, um die Beheizung der Wohnungen mit Nachtspeicheröfen sicherzustellen.

Die Abluftkanäle der Küche der Theatergaststätte im Bauteil B / Gaststättenbau führten ohne Brandschutzverkleidung durch andere Brandabschnitte. Bei einem Brand in der Küche wäre deshalb ein Brandüberschlag auf andere Gebäudeteile nicht auszuschließen gewesen. Als Sofortmaßnahme wurde eine separate Abluftanlage mit Kanalführung über die Außenwand ausgeführt.

Die Kommunwand zwischen Schwanthalerstraße 13 und 15 des Bauteils B / Gaststättenbau war mit asbesthaltigen Fassadenplatten verkleidet. Im Rahmen der regelmäßigen Überprüfungen des

Gebäudebestandes wurden fehlende und angebrochene Platten festgestellt. Ein Herunterfallen auf die Straße und das Eindringen von Feuchtigkeit ins Mauerwerk war nicht auszuschließen. Im Mai 2001 erfolgte die Sanierung mit Aufbringen eines Vollwärmeschutzes mit Dämmung und Putzoberfläche.

**Im Zeitraum November 2001 bis Dezember 2002 wurden folgende Sofortmaßnahmen durchgeführt:**

Im Bereich der Spülküche der Theatergaststätte im Untergeschoss des Bauteils B / Gaststättenbau wurden stark korrodierte Stahlträger in den vorhandenen Schüttbetondecken vorgefunden. Die erforderliche Tragfähigkeit war nicht mehr gegeben.

Auf Vorschlag des Tragwerksplaners wurden im November 2001 die Deckenbereiche in Abstimmung mit dem Brandschutzgutachter mit Kantholzkonstruktionen provisorisch abgestützt.

Im Bereich von Nassräumen im Untergeschoss, Erdgeschoss und Zwischengeschoss der Theatergaststätte, vor allem im Küchenbereich, wurden die Bestandsdecken vom Tragwerksplaner untersucht. Die Stahlträger der Schüttbetondecken und Stahlunterzüge wiesen zum Teil sehr starke Korrosionen auf. Einige Flansche von Stahlträgern waren bereits komplett zerfallen. Die erforderliche Tragfähigkeit war nicht mehr gegeben.

Auf Vorschlag des Tragwerksplaners wurden von April bis Mai 2002 die Deckenbereiche in Abstimmung mit dem Brandschutzgutachter mit Kantholzkonstruktionen provisorisch abgestützt. Im Bereich der Toilette wurde die Deckenkonstruktion an einen Holz-Überzug gehängt. Die in diesem Bereich befindlichen asbesthaltigen Bodenbeläge (Flexplatten) wurden normgerecht ausgebaut und entsorgt.

Die durch Bauschäden verursachte Teilspernung des Zwischengeschosses im Bauteil B / Gaststättenbau führte dazu, dass der vorhandene 2. Rettungsweg für die Lüftungszentrale und die Personalräume im Zwischengeschoss entfallen war.

Im Juni 2002 erfolgte die Herstellung des nach Bayerische Bauordnung notwendigen 2. Rettungsweges durch den Einbau einer Gipskartonwand zur Abtrennung eines Flures vom Büroraum. Von hier erfolgt der Fluchtweg über das Fenster auf die Dachterrasse.

Im Zuge der Bestandsuntersuchungen des Tragwerksplaners wurde die Decke über der Theatergaststätte von oben im Bereich der Terrasse geöffnet. Bei den Stahlträgern der Schüttbetondecken wurden starke Korrosionsschäden festgestellt. Der Gaststättenteil Bistro musste gesperrt werden. Nach einer weiteren Bauteilöffnung von unten wurde das Schadensbild bestätigt. Die Stahlträger waren nicht mehr tragfähig.

Vom Tragwerksplaner wurde mit dem Architekten ein Sanierungsvorschlag ausgearbeitet, der von Mai bis Juni 2002 ausgeführt wurde. Über zwei neue Stahlpfetten werden die Lasten auf 8 neue Stahlstützen jeweils bis auf eine lastverteilende Stahlschwelle im Untergeschoss abgetragen. Die Ausführung einer abgehängten F-90 Decke erfüllt jetzt die brandschutztechnischen Anforderungen.

Im Zuge der Bestandsuntersuchungen des Tragwerksplaners wurde festgestellt, dass die Decken und Dachkonstruktion des Flachdachteiles über der Tanzschule eine Behelfskonstruktion aus der Nachkriegszeit ist. Diese Konstruktion kann keine zusätzlichen Lasten, z. B. Schneelast aufnehmen.

Auf Vorschlag des Tragwerksplaners wurde im Februar 2002 eine Dachflächenheizung ausgeführt, damit Schneelasten verhindert werden.

Durch eindringendes Regenwasser aufgrund der undichten Abdichtung des Lichthofbodens hinter

der Treppe Aufgang II wurden die Stahlkonstruktionen der Decke angegriffen (Korrosionsschäden).

Im Juli 2002 wurde eine Überdachung zum Schutz gegen Regen über dem Lichthof als Provisorium ausgeführt.

### 2.9.2. Noch durchzuführende Sofortmaßnahmen und Kosten in allen drei Bauteilen

Im Rahmen der Vorplanung wird in der Grobterminplanung festgestellt, dass bei einer Gesamtanierung der Baubeginn für Bauteil B / Gaststättenbau 2006 bzw. für Bauteil A / Theatergebäude 2008 frühestens möglich ist.

Aufgrund dieser Terminierung mit dem frühest möglichen Baubeginn war es notwendig, die vorhandenen Schäden für den jetzt laufenden Betrieb zu bewerten. Dazu fanden Detailabstimmungen mit der Branddirektion und der Statikabteilung der Lokalbaukommission statt. Abschließend wurden die Schäden und die sich daraus ergebenden Maßnahmen mit der Lokalbaukommission in ihrer Funktion als Bauaufsichtsbehörde besprochen.

In Verantwortung gegenüber den Erkenntnissen aus der Untersuchung gab die Lokalbaukommission die dringende Empfehlung, dass zur Sicherung des Spielbetriebes und zur Abwendung der Gefahr für Leib und Leben, auch wenn von der Gesamtanierung Abstand genommen würde, noch weitere Sofortmaßnahmen, die in einer Maßnahmenliste zusammengefasst wurden, auszuführen sind.

Darüber hinaus muss die Bausubstanz in ihrem Schadensbild überwacht werden, da eine weitere Verschlechterung zu Gefahrensituationen führen kann.

Für diese Sofortmaßnahmen sind Gesamtkosten in Höhe von 4,1 Mio. € (brutto) aufzuwenden. Die Maßnahmen sind entsprechend ihrer Dringlichkeit in den Jahren 2003, 2004 und 2005 durchzuführen. Diese gliedern sich auf die drei Bauteile wie folgt auf:

	<b>Gesamt</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>
Bauteil A	3,23 Mio. €	0,666 Mio. €	2,428 Mio. €	0,136 Mio. €
Bauteil B	0,61 Mio. €	0,476 Mio. €	0,088 Mio. €	0,046 Mio. €
Bauteil C	0,26 Mio. €	0,248 Mio. €	0,012 Mio. €	
Summe	4,10 Mio. €	1,390 Mio. €	2,528 Mio. €	0,182 Mio. €

### Bauteil A / Theatergebäude, Bauteil B / Gaststättenbau und Bauteil C / Geschäftsgebäude

In allen 3 Bauteilen wurden zu niedrige Absturzsicherungen an Treppen und Fenstern festgestellt. Diese Bauteile sind, zum Teil in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, auf die erforderliche Höhe zu ergänzen.

In allen 3 Bauteilen sind Verglasungen in Bewegungsbereichen an Türen und Wänden vorhanden, die nicht in Sicherheitsglas ausgeführt sind. Die Verglasungen sind durch Sicherheitsgläser zu ersetzen bzw. mit Geländer zu sichern.

An den vorhandenen Brandschutztüren sind in allen 3 Bauteilen unzulässige Veränderungen vorgenommen worden. Diese Brandschutztüren müssen wieder in den Originalzustand zurückgebaut werden.

Die Haustechnikinstallationen für Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro in allen 3 Bauteilen weisen erhebliche Brandschutzmängel, wie fehlende Brandschotts bei Nachinstallationen und nicht zulässige Einbausituationen auf. Für diese Mängel besteht kein Bestandsschutz, sie müssen daher beseitigt werden.

Die bestehenden Dachdeckungen aller 3 Bauteile haben altersbedingte Schadensbilder. Im Bauteil B / Gaststättenbau ist die über 50 Jahre alte Ziegeldeckung porös, die Tragnoppen sind abgesintert. Hier besteht die Gefahr, dass Ziegel abrutschen und Personen gefährden bzw. verletzen.

Die alten Blechdeckungen weisen Löcher und Risse auf, die in der Folge zu Feuchtigkeitsschäden führen. Die Dachdeckungen müssen so weit instandgesetzt werden, dass keine weiteren Schäden entstehen können.

Die Stadtwerke München planen, im Jahr 2004 die Fernwärme von Dampf auf Heißwasser umzustellen. Die notwendigen Maßnahmen in den Zentralen der 3 Bauteile müssen für diese Umstellung umgebaut werden. In diesem Zusammenhang entfällt auch die bestehende Dampfbefeuchtung für das Theater. Durch eine provisorische elektrische Dampfbefeuchtung kann der Betrieb aufrecht erhalten werden.

An Bauteil A / Theatergebäude und Bauteil C / Geschäftsgebäude befinden sich asbesthaltige Fassadenverkleidungen. Einzelne Platten sind beschädigt und lose. Diese Fassadenplatten müssen ordnungsgemäß befestigt bzw. ausgetauscht werden.

Die Bauteile B / Gaststättenbau und Bauteil C / Geschäftsgebäude besitzen keine Blitzschutzanlage. Nach Einschätzung des Brandschutzgutachters sind die Gebäude vor einer Sanierung mit einer neuen Blitzschutzanlage auszustatten.

#### **2.9.2.1. Sofortmaßnahmen Bauteil A/Theatergebäude**

An Brandwänden des Bühnenturms wurden Öffnungen und Schwächungen des Mauerwerks festgestellt, die zu schließen bzw. zu ergänzen sind.

Der Portalträger der Hinterbühne wurde bei der Sanierung 1978/82 mit einem Horizontalträger zusätzlich ausgesteift, wobei ein Auflager dieses Trägers nicht ausgeführt wurde. Das Auflager muss nach den Berechnungen des Tragwerksplaners ausgeführt werden.

Die Dachtragwerke des Bühnenturms und über dem Zuschauerraum weisen Mängel in der Aussteifung durch fehlende Zugstangen und Diagonalen auf. Diese Stahlteile sind zu ergänzen und mit einem Brandschutzanstrich zu schützen.

Die Rabitzschale über dem Zuschauerraum weist in Teilbereichen Mängel an den Tragstäben auf. Durch Lastumlagerungen sind schlaffe Tragstäbe entstanden. Diese sind zu ertüchtigen bzw. zu ergänzen, um eine gleichmäßige Belastung der einzelnen Tragstäbe zu gewährleisten. Zusätzlich ist im Deckenraum über der Rabitzschale die Anordnung der Rauchmelder nicht DIN-gerecht ausgeführt. Die Lücken müssen mit neuen Rauchmeldern geschlossen werden. Aufgrund der hohen Brandlasten im Dachraum über der Rabitzschale wird vom Brandschutzgutachter eine zusätzliche Brandwache während Veranstaltungen gefordert.

Die Rabitzschale im Silbersaal ist in keiner Weise entsprechend den Vorgaben der DIN 4121 ausgeführt worden. Das entstandene Schadensbild zeigt, dass es sich hier um ein unbestimmtes Tragverhalten handelt. Zum Schutz vor herabfallenden Putzteilen wurde eine Netzkonstruktion unter der Rabitzschale im Dezember 2002 als Sofortmaßnahme ausgeführt. Der Tragwerksplaner fordert nachdrücklich, dieses Bauteil innerhalb von 2 Jahren zu sanieren, um den Silbersaal und die angrenzenden Räume uneingeschränkt nutzen zu können und das Denkmal zu erhalten.

Die Deckenkonstruktionen aus Stahlbeton des Bauteils A1/Requisitenhaus sind durch fehlende Betonüberdeckung als Decken mit einem Feuerwiderstand unter F-20 einzustufen. Diese Decken müssen z.B. mit Spritzbeton auf den erforderlichen Feuerwiderstand ertüchtigt werden.

Die Entrauchung des Theaterkellers und des Umgangs Parkett im Theater erfolgt mit den bestehenden Lüftungsanlagen. Durch den Einbau von zusätzlichen und der Aktivierung von vorhandenen Auslösetastern muss der Betrieb nach den Feststellungen der Fachplaner und eines Sachverständigen sichergestellt werden.

Die Rettungswege des Theaters wurden durch den Brandschutzgutachter neu bewertet. Daraus resultiert eine andere Führung der Personenströme als sie im Rettungswegeplan der Sanierung 1978/82 dargestellt sind. Die Rettungszeichen sind dementsprechend anzupassen.

Die zulässige Nutzlast des Bauteil A1 / Requisitenhaus wurde 1978/82 auf 3,5 kN/ m<sup>2</sup> beschränkt. Damit diese Einschränkung für den Nutzer klar erkennbar wird, müssen diese Flächen mit Schildern kenntlich gemacht werden.

Durch den Brandschutzgutachter und die Branddirektion München wurden verschiedene Mängel in der Nutzung von Räumen festgestellt. Gefangene Räume werden als Aufenthaltsräume genutzt. Es befinden sich unzulässige Brandlasten in z. B. Rettungswegen, Foyer etc. Diese Nutzungen müssen durch den Betreiber abgestellt und unzulässige Brandlasten entfernt werden.

#### **Sofortmaßnahmen als Überwachung von Schadensbildern und Provisorien:**

Der Tragwerksplaner stellte für die Konstruktion des Bauteils A2 / Bühnenturm aufgrund der Höhe und der fehlenden aussteifenden Bauelemente eine sehr labile statische Situation fest. Hinzu kommt, dass durch den Bodengutachter ein problematischer Baugrund festgestellt worden ist. Dies hat zu Rissen im Mauerwerk geführt. Sofortmaßnahmen sind hier nach Einschätzung des Tragwerksplaners derzeit nicht notwendig. Auf seinen Vorschlag wird durch eine Überwachung des Schadensbildes die Entwicklung geprüft. Der Überwachungsrythmus beträgt 4 Wochen.

Ebenso sind die provisorisch eingebauten Unterstützungen im Untergeschoss des Bauteils A1 / Requisitenhaus und im Bauteil B / Gaststättenbau in einem regelmäßigen Rhythmus zu warten

#### **2.9.2.2. Sofortmaßnahmen Bauteil B/Gaststättenbau**

Im Zuge der Bestandsuntersuchungen des Tragwerksplaners wurden für den Dachstuhl über Aufgang II verschiedene Schadensbilder festgestellt. Die Holzkonstruktion des Dachstuhls wurde zum Teil nicht fachgerecht ausgeführt. Z. B. sind Auflager unterkeilt, Stiele stehen schief und sind nicht fachgerecht angeschlossen und es sind querschnittsschwächende Brandschäden vorhanden.

Auf dringende Empfehlung des Tragwerksplaners ist die Holzkonstruktion in diesen Bereichen auszubessern bzw. zu ertüchtigen.

#### **Sofortmaßnahmen als Überwachung von Schadensbildern und Provisorien:**

Der Tragwerksplaner stellte für die Konstruktion des Bauteils B / Gaststättenbau eine unzureichende Aussteifung fest. Durch die fehlenden aussteifenden Bauelemente werden dafür nicht geeignete Bauelemente wie die Holzbalkendecken und Schüttträgerdecken belastet. Sofortmaßnahmen sind hier nach Einschätzung des Tragwerksplaners zurzeit nicht notwendig. Notwendig jedoch ist in Übereinstimmung mit der Lokalbaukommission die Überwachung des Schadensbildes. Der Überwachungsrythmus beträgt 4 Wochen.

Im Untergeschoss des Bauteils B / Gaststättenbau sind durch die schadhafte Abdichtung der nicht überbauten Bereiche im Hof Feuchtigkeitsschäden vorhanden. Die Schadensbilder sind auf statische Belange hin in einem Rhythmus von 4 Wochen zu überwachen.

### **2.9.2.3. Sofortmaßnahmen Bauteil C/Geschäftsgebäude**

Im Rahmen der Untersuchungen durch den Tragwerksplaner wurde festgestellt, dass die östliche Brandwand zum Nachbargebäude im Dachgeschoss durch die Holzkonstruktion des Dachstuhls ausgesteift wird. Nach den technischen Regeln muss eine Brandwand selbsttragend ausgebildet sein.

Die Deckenkonstruktionen aus Stahlbetonrippendecken in allen Geschossen sind durch fehlende Betonüberdeckung als Decken mit einem Feuerwiderstand unter F-20 einzustufen. Diese Decken müssen aufgrund der dringenden Empfehlung des Tragwerksplaners und des Brandschutzgutachters, z.B. mit einer abgehängten Decke mit dem Feuerwiderstand F-30, ertüchtigt werden.

Der nach Bayerischer Bauordnung notwendige Rauchabzug im Treppenraum an oberster Stelle entspricht in seiner Ausführung nicht dem Stand der Technik, der Rauchabzug ist nur im 6. Obergeschoss bedienbar, und weist Funktionsmängel auf. Durch den Brandschutzgutachter wird die Ergänzung des Auslösemechanismus zumindest für das Erdgeschoss als Sofortmaßnahme gefordert.

### **Zusammenfassung Sofortmaßnahmen:**

Betrachtet man die bereits durchgeführten und noch notwendigen Sofortmaßnahmen insgesamt, spiegelt sich der problematische Zustand des gesamten Gebäudekomplexes wieder. Dabei stellen diese Maßnahmen nur die dringendste Sicherung des Betriebs dar, um Gefahr für Leib und Leben abzuwenden.

Eine Verbesserung der Bausubstanz kann damit nicht erreicht werden.

Sollte eine Gesamtanierung nicht weiter verfolgt werden, muss für einen längerfristigen Betrieb, auch über die noch notwendig durchzuführenden Maßnahmen hinaus, mit erheblichem Aufwand gerechnet werden. Auflagen, Einschränkungen und Stilllegungen für Betriebs- und Gebäudeteile können nicht mehr ausgeschlossen werden.

Ein langfristiger Betrieb ist somit nicht sicher gestellt. Die Sicherung des Gebäudekomplexes kann sogar über den Zeitraum der nächsten 3 bis 4 Jahre, bis zu einem möglichen Baubeginn, abschließend **nicht** garantiert werden.

### 3. Finanzierung

#### 3.1. Vorplanungskosten, Projektleitungshonorar

Die Finanzierung der Bedarfsuntersuchung und der Vorplanungskosten (Leistungsphase I und II gemäß HOAI) erfolgte zunächst über das Baureferat. Die Kosten werden der Bauherrin (Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH) nach Abschluss der Untersuchungen in Rechnung gestellt. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft hat im Beschluss vom 04.10.2001 darauf hingewiesen, dass die Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH diese Kosten nur über außerplanmäßig zur Verfügung gestellte Mittel an das Baureferat erstatten kann, da die Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH nicht über Eigenmittel in diesem Umfang verfügt. Das Baureferat hat dem Referat für Arbeit und Wirtschaft Ende Januar 2003 die Höhe der Planungskosten für die Leistungsphase I und II mit ca. 4,6 Mio. € (brutto) beziffert. Hinzu kommt das Projektleitungshonorar von rund 214 T€. Ein Teil der Kosten in Höhe von rund 800 T€ wurde bereits von der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH beglichen. Für die Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH müssen deshalb für die Rückerstattung der Vorplanungskosten an das Baureferat außerplanmäßig Mittel in Höhe von 4 Mio. € auf HSt 3800.945.3855.6 "Vorlaufende Planungskosten für die DTGH GmbH" zur Verfügung gestellt werden.

#### 3.2. Finanzierung Sofortmaßnahmen

Bis zum beantragten Schließungszeitpunkt des Deutschen Theaters zum 31.12.2003 müssen noch Sofortmaßnahmen mit einem Gesamtvolumen von ca. 1,4 Mio. € (brutto) durchgeführt werden (siehe hierzu Punkt 2.9.). Diese Sofortmaßnahmen können voraussichtlich nicht in voller Höhe aus Eigenmitteln der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH finanziert werden und müssten in Absprache mit der Stadtkämmerei bei Bedarf in einer gesonderten Beschlussvorlage außerplanmäßig bereit gestellt werden.

#### 3.3. Finanzierung der Gesamtsanierung

Die Stadtkämmerei führt hierzu Folgendes aus:

Die zu sanierenden Immobilien stehen im Eigentum der Deutschen Theater Grund- und Hausbesitz GmbH. Damit sind zunächst die Möglichkeiten einer Finanzierung durch diese Gesellschaft zu prüfen.

*Die Stadtkämmerei hat hierzu ausführlich im nichtöffentlichen Teil Stellung genommen.*

**Aus Sicht der Stadtkämmerei kann die Gesellschaft zur Finanzierung der Sanierung Eigenmittel nicht auch nur annähernd in der erforderlichen Größenordnung aufbringen.**

Bei einer Fremdfinanzierung durch die Deutsche Theater Grund- und Hausbesitz GmbH mittels einer Kreditaufnahme am Kapitalmarkt wäre zur Besicherung und Erlangung von Kommunalkreditkonditionen die Gewährung einer Bürgschaft durch die Landeshauptstadt München erforderlich. Das Unternehmen hätte jedoch aufgrund der weitgehend unveränderten Ertragslage nach der Sanierung keine Möglichkeit, den hohen Schuldendienst zu bedienen. Damit wäre letztlich die Hauptgesellschafterin Landeshauptstadt München veranlasst, unter Belastung künftiger Haushalte dauerhaft durch Leistung einer Schuldendienstbeihilfe das Unternehmen zu unterstützen. Eine Finanzierung der geplanten Maßnahmen über eine Leasing-Gesellschaft würde aufgrund der auch hierbei erforderlichen Fremdfinanzierung und Umlegung über die Leasingrate zur gleichen Sachlage bei der Deutschen Theater Grund- und Hausbesitz GmbH bzw. bei der

Landeshauptstadt München führen. Im Ergebnis würde jedoch konstruktions- und abwicklungsbedingt noch zusätzlich eine Verkomplizierung des Finanzierungsvorgangs eintreten.

**Aus Sicht der Stadtkämmerei scheidet daher auch eine Fremdfinanzierung durch die Gesellschaft aus.**

Es verbliebe damit die Option einer Finanzierung durch die Hauptgesellschafterin der Deutschen Theater Grund- und Hausbesitz GmbH, die Landeshauptstadt München. Dies müsste über den städtischen Haushalt als Kapitaleinlage oder Zuschuss an die Deutsche Theater Grund- und Hausbesitz GmbH erfolgen. Entsprechende Mittel sind jedoch in der Finanz- und Investitionsplanung der Landeshauptstadt München bisher nicht vorgesehen und würden daher zu einer Ausweitung der Neuverschuldung führen.

Die Stadtkämmerei hat dem Stadtrat am 29.01.2003 das Mehrjahresinvestitionsprogramm für die Jahre 2002 bis 2006 vorgelegt. Ohne Sanierungsmaßnahmen am Deutschen Theater ergibt sich danach im derzeitigen Planungszeitraum bis zum Jahre 2007 bereits folgende voraussichtliche Neuverschuldung bzw. Unterdeckung (in Mio. EUR):

Jahr	2003	2004	2005	2006	2007	Gesamt
Neuverschuldung	854	812	110	102	101	1.979
Unterdeckung	0	0	619	516	463	1.598

Eine Verschuldung bzw. Unterdeckung in der dargestellten Größenordnung erscheint finanzpolitisch kaum vertretbar, muss jedoch hingenommen werden, um die verkehrliche und soziale Infrastruktur für die Münchner Bürgerinnen und Bürger zu sichern und städtische Vermögenswerte zumindest in ihrer Substanz zu erhalten. Gerade für die Finanzierung dieser Maßnahmen ist es erforderlich, dass die Kreditverpflichtungen der Landeshauptstadt München auch weiterhin in Einklang mit ihrer dauernden Leistungsfähigkeit stehen. Denn andernfalls wäre die Rechtsaufsichtsbehörde gehalten, den Gesamtbetrag der vorgesehenen Kreditaufnahmen für Investitionen und Investitionsfördermaßnahmen nicht zu genehmigen.

Die dauernde Leistungsfähigkeit der Landeshauptstadt München kann nach dem aktuellen Planungsstand für die Jahre 2003 und 2004 nur äußerst knapp dargestellt werden, so dass die Nettokreditaufnahme voraussichtlich gerade noch genehmigungsfähig sein dürfte. Auch in den Folgejahren wird sie voraussichtlich knapp eingehalten werden. Damit zeigt sich nur zu deutlich, dass die Landeshauptstadt München sich auch ohne eine Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen am Deutschen Theater schon im absoluten Grenzbereich ihrer finanziellen Möglichkeiten bewegt und für zusätzliche Maßnahmen keinerlei Handlungsspielraum mehr besteht.

**Aus Sicht der Stadtkämmerei scheidet eine Zuführung städtischer Mittel als Einlage oder Zuschuss an die Gesellschaft aus.**

Die Ausreichung eines Darlehens der Landeshauptstadt München an die Deutsche Theater Grund- und Hausbesitz GmbH kann ebenso nicht als zielführend angesehen werden, da die Gesellschaft, wie bereits dargestellt, nach einer Sanierung kein erheblich verbessertes Ertragspotential erreichen würde und damit angesichts der Größenordnung der Darlehensfinanzierung nicht in der Lage wäre, den Schuldendienst an die Gesellschafterin selbst zu erwirtschaften. Zu-



dem wäre auch hierbei eine nicht vertretbare Ausweitung der städtischen Neuverschuldung zur Bereitstellung des Gesellschafterdarlehens notwendig.

**Aus Sicht der Stadtkämmerei scheidet die Ausreichung eines Gesellschafterdarlehens an das Unternehmen aus.**

**Fazit:**

Eine Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen muss angesichts ihrer Größenordnung als nicht vertretbar angesehen werden. Die Stadtkämmerei sieht sich daher gezwungen, das Absehen von der Durchführung einer Sanierung zu empfehlen.

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die Finanzierungsfrage stets einen wichtigen und hier sogar einen präjudizierenden Teilaspekt des Vorhabens verkörpert. Gleichwohl kann sie auch im vorliegenden Fall angesichts der Tradition und Reputation des Hauses keinesfalls eine Gesamtabwägung des Stadtrates hinsichtlich der Bedeutung des Deutschen Theaters im Allgemeinen und des Spielortes Schwanthalerstraße im Speziellen ersetzen.

**4. Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH - wirtschaftliche Situation**

Die nach wie vor offene Frage der Sanierung und die öffentliche Diskussion um das Deutsche Theater hat bei allen Pächtern und Mietern der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH zu großer Unsicherheit geführt. Schadensersatzklagen und Mietminderungen werden angedroht. Die Deutsches Theater Betriebs- GmbH zahlt seit Januar 2003 nur noch einen Teil der Miete. Die Vermietbarkeit freiwerdender Wohn- und Geschäftseinheiten ist aufgrund der Planungsunsicherheit nur noch befristet und damit erschwert möglich. Die wirtschaftliche Situation der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH verschlechtert sich deshalb zunehmend. Hinzu kommen die Aufwendungen für die Durchführung der notwendigen Sofortmaßnahmen (siehe Punkt 2.9 und Punkt 3.2.).

Damit sind die Grundlagen für ein wirtschaftliches Handeln der Gesellschaft sehr erschwert. Für die Gesellschaft ist es deshalb von elementarer Bedeutung, dass eine grundsätzliche Stadtratsentscheidung über die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen auf der Grundlage der qualifizierten Kostenermittlung oder den Verkauf des Immobilienbestandes der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH getroffen wird.

**5. Kulturpolitische Bedeutung Deutsches Theater**

**5.1. Bewertung des bestehenden Betriebskonzeptes**

**Programmkonzept:**

Das derzeitige Programm- bzw. Veranstaltungskonzept ist eine Fortschreibung des Konzeptes aus dem Jahre 1987, das am 23. Juli 1997 vom Stadtrat nochmals bestätigt wurde. Es basiert auf den zwei Bereichen Theatersaison und Ballsaison.

a) Theatersaison

Die Theatersaison beinhaltet die wesentlichen Programmschwerpunkte

- Musical
- Operette
- Ballett und Tanztheater
- Show, Entertainment und Stargastspiele
- Sondergastspiele von besonderer Bedeutung.

Im Bereich dieser Programmschwerpunkte werden

- erfolgreiche aktuelle Musiktheaterproduktionen
- bewährte Evergreens aus den Genres Musical und Operette (ggf. auch Wiederaufnahmen)
- andere Gastspiele aufgeführt

b) Ballsaison

Die Ballsaison dauert vom 1. Januar bis ca. 10 Tage nach dem Faschingsdienstag und besteht aus ca. 26 Bällen.

Das Veranstaltungskonzept zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass aufgrund der vergleichsweise kurzen Laufzeiten dem Münchner Publikum in der Theatersaison jährlich 10 bis 12 Gastspielproduktionen gezeigt werden können. Durch das breite Spektrum des Angebots wird ein großer Besucherkreis unterschiedlicher Altersgruppen erreicht.

In den letzten drei (sechs) Jahren sahen jährlich durchschnittlich rund 270.000 (300.000) Besucher die Vorstellungen im Deutschen Theater. An den Ballveranstaltungen im Deutschen Theater nahmen in den letzten drei (sechs) Jahren 37.500 (37.500) Besucher teil. Im Jahr 2002 waren es 277.773 Theaterbesucher und 29.962 Ballbesucher.

Angebotsversorgung im Falle der Schließung des Deutschen Theaters:

- Musical: Der Bereich Musical umfasste im Jahr 2002 mit rd. 40 % (17 von 42 Wochen) den größten Anteil der Theatersaison der DTB. Hier wäre ohne die DTB, trotz vereinzelter Musicals an anderen Münchner Spielorten (z.B. „Phantom der Oper“ im Gasteig, 1 Tag im Januar 2003, „Das Dschungelbuch im Circus Krone“ vom 5. bis 7. April 2003, „City of Angels“ im Prinzregententheater vom 18. bis 23. März), ein wesentlicher Angebotsverlust für München zu erwarten. Im Jahr 2002 hat die DTB fünf verschiedene Musicals auf die Bühne gebracht und damit dem Münchner Publikum ein deutschlandweit einmaliges Musicalangebot präsentiert. Diese Angebotsvielfalt könnte auch von einem privaten Musicalhaus voraussichtlich nicht abgedeckt werden, da dieses erfahrungsgemäß aus wirtschaftlichen Gründen eine Produktion über längere Zeiträume en suite spielen muss.
- Operette: Das Operettenangebot in München wird insbesondere durch das Staatstheater am Gärtnerplatz sowie durch vereinzelte Operettenveranstaltungen (z.B. im Gasteig) abgedeckt. Das Besondere am Operettenangebot der DTB ist, dass die Sommeroperetten im Zeitraum der Theaterferien gespielt wurden. Da die DTB im Sommer als einziges Theater Operetten zeigte, würde hier voraussichtlich eine Angebotslücke entstehen. Die Besuchernachfrage hat bei den Sommeroperetten der letzten Jahren jedoch deutlich abgenommen.
- Volkstheater: Unabhängig von der Frage, wie „Volkstheater“ zu definieren ist und inwieweit die DTB diesen Teil des Satzungszwecks bisher erfüllt hat, ist ein breites Angebot an „Volkstheater“ durch die städtische Münchner Volkstheater GmbH gewährleistet.
- Dinnertheater: Die DTB war in München Vorreiter in diesem Bereich. Angesichts der steigenden privaten Konkurrenz (insbesondere in den Spiegelzelten) denkt die DTB bereits darüber nach, das Dinnertheater wieder aus dem Programm zu

nehmen. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Nachfrage in diesem Bereich auch durch private Veranstalter abgedeckt wird.

- Varia: Hier sind vorrangig Tanz- (z.B. Fosse, Momix, Bolero Flamenco) und Konzertveranstaltungen (z.B. Hermann Van Veen, The Harlem Gospel Singers) zu nennen.
- Ballsaison (Fasching): Mit dem Deutschen Theater und seinen jährlich 26 Bällen würde ein Schwerpunkt des Münchner Faschings mit einer langjährigen Tradition verloren gehen. Das Kulturreferat geht jedoch davon aus, dass sich die Bälle auf eine ausreichend vorhandene Anzahl von Ballveranstaltungsarten (z.B. neu eröffnete Nockerberg) verteilen werden. Da der Fasching grundsätzlich keine kommunale Aufgabe ist, könnte aus kulturpolitischer Sicht auf die Ballsaison im Deutschen Theater verzichtet werden.

#### Programmplanung:

Die Deutsches Theater München Betriebs GmbH hat in einer Sondersitzung des Aufsichtsrats am 07.02.2003 den Aufsichtsrat informiert, dass in Kürze Verhandlungen sowie rechtliche Bindungen für die Ballsaison 2004 sowie für einzelne Veranstaltungsserien 2004 anstehen.

Die Deutsches Theater München Betriebs GmbH benötige eine Planungssicherheit für die Programmplanung 2004, da andernfalls langjährige Ballveranstalter und Veranstaltungen für 2004 verloren gehen könnten. Obwohl die DTB in der Regel vergleichsweise kurze Programmplanungsvorläufe hat, sind Vorverhandlungen und in Einzelfällen auch Vertragsabschlüsse für 2004 schon im Frühjahr 2003 erforderlich. Die Deutsches Theater München Betriebs GmbH hat mitgeteilt, dass die Programmplanungen bzw. die Vertragsabschlüsse bis nach April 2003 zurückgestellt werden können. Das Risiko, dass durch diese Verzögerung Ballveranstaltungen bzw. eine Veranstaltungsserie für 2004 verloren gehen, kann nach Angaben der DTB in Kauf genommen werden.

## 5.2. Bewertung der aktuellen Situation

Aus kulturpolitischen Gesichtspunkten empfiehlt das Kulturreferat die Fortführung des Theaterbetriebs der Deutsches Theater München Betriebs GmbH.

Das Kulturreferat sieht, basierend auf den Ausführungen des Baureferats, folgende Situation:

- a) Für den Bauteil A (Theater) sind, soweit derzeit absehbar, in den nächsten Jahren Sofortmaßnahmen in Höhe von rd. 3,23 Mio. € (brutto) erforderlich.
- b) Werden diese erfüllt, besteht keine Gefahr für Gesundheit und Leben.
- c) Des weiteren bestehen derzeit keine behördlichen Auflagen, die zwingend eine Einstellung des Theaterbetriebes in den nächsten zwei bis drei Jahren zur Folge haben.
- d) Der Pachtvertrag zwischen der DTGH und der DTB wurde bereits 2002 gekündigt. Die DTGH ist mit einer entsprechenden Anwendung der Regelungen des gekündigten Pachtvertrages bis auf weiteres nicht einverstanden.
- e) Die erheblichen baulichen Mängel (insbes. monatl. Prüfung der Risse im Bühnenturm) können jederzeit weitere kostenintensive Sofortmaßnahmen oder im worst case sogar eine kurzfristige Schließung des Theaters erforderlich machen. Bezüglich der Wahrscheinlichkeit für eine wesentliche Verschlechterung des baulichen Zustandes, insbes. der Risse im Bühnenturm, die nach Aussage der DTB bereits seit 20 Jahren vorhanden sind, können von Seiten des Baureferats keine konkreten Aussagen gemacht werden.

- f) Die DTB geht im Rahmen ihrer Geschäftsabläufe vertragliche Verpflichtungen in Millionenhöhe ein. Das unter e) genannte Risiko von wesentlichen Verschlechterungen der Bausubstanz führt daher zu erheblichen finanziellen Risiken. Auf die DTB kämen im Falle einer kurzfristigen Schließung voraussichtlich erhebliche Kosten (insbes. Schadenersatz an Vertragspartner) zu, die die Gesellschaft nur zu einem geringen Teil aus eigener Kraft erbringen könnte. Die Gesellschafterin müsste ggf. entstehende Verluste ausgleichen. Im Kulturbudget stehen hierfür keine über den Betriebszuschuss hinausgehende Mittel zur Verfügung.

**Die Verwaltung sollte beauftragt werden, die Machbarkeit und die Kosten des Ersatzstandortes Heizkraftwerk zu prüfen und dem Stadtrat frühestmöglich darüber zu berichten (siehe Punkt 6).**

## **6. Alternative Standorte**

Das Kulturreferat gab in den Schreiben an den OB vom 21.11.2002 und 10.12.2002 einen ersten Überblick, ob die Funktionen des Deutschen Theaters im Bereich der vorhandenen Spielstätten wahrgenommen werden können.

Folgende Spielstätten wurden betrachtet:

- Prinzregententheater
- Münchner Volkstheater
- Jutierhalle
- Carl-Orff-Saal
- Heizkraftwerk an der Donnersberger Brücke
- Olympia-Radstadion
- Zenithhalle Freimann
- Zeppelinhalle Ratzingerplatz
- Kongresshalle Theresienhöhe und „Tower-Grundstück“

Des Weiteren wurde angeregt, zu prüfen, ob im Zuge der Neuplanungen für den Kunstpark Nord die Integration eines Musicaltheaterneubaus in das Gesamtkonzept eine praktikable und sinnvolle Alternative sein könnte.

Von den genannten Standorten wurden aus Sicht des Kulturreferates unter Berücksichtigung der Zuschauerkapazität und der Bühnenmaße sowie der vorhandenen Infrastruktur die meisten als nicht geeignet für das Betriebskonzept der Deutschen Theater Betriebs- GmbH bewertet

Im Falle einer Schließung des Theaters wäre kein kurzfristig realisierbarer Ersatzstandort ersichtlich. An allen genannten Standorten wäre ein Um-, bzw. Neubau mit erheblichen Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe erforderlich, wofür weder Planungen noch Finanzierungslösungen vorliegen.

Das Planungsreferat vertritt die Auffassung, dass das über Jahrzehnte erfolgreich betriebene Deutsche Theater mit seinem vielfältigen Veranstaltungsangebot das kulturelle Leben in München nachhaltig geprägt und auch weit über seine Grenzen hinaus Besucher angezogen hat. Darüber hinaus ist diese Nutzung traditionell mit dem jetzigen Gebäude bzw. dem Standort verbunden und verfügt durch seine Nähe zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof über eine seiner zentralen Bedeutung angemessene hervorragende und integrierte Lage. Das Deutsche Theater

hat auch das umgebende Stadtviertel im Hinblick auf eine urbane Nutzungsmischung positiv geprägt.

Nach Auffassung des Planungsreferates sollte dieser Standort wenn möglich beibehalten werden.

**Rahmenbedingungen für alternative Standorte:**

Sollte trotzdem - unbenommen der Trägerschaft und der Finanzierung - ein neuer Standort für eine dem Deutschen Theater ähnliche Einrichtung in Erwägung gezogen werden, so können dafür aus der Sicht des Planungsreferates nur allgemeine Qualitätsmerkmale und grundsätzliche Standorteignungen benannt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch keine genaueren Angaben zur Größe des Gebäudes ( Veranstaltungsräume mit Nebeneinrichtungen und Stellplätze ) sowie zur erforderlichen Grundstücksgröße, zum Programmangebot und zu den zu erwartenden Besucherzahlen ( derzeitige Kapazität 1.660 Zuschauer ) vorliegen.

Unbenommen dessen wird aus der Sicht des Planungsreferates bei einer Bewertung den Aspekten Umfeld, attraktive Lage, hochwertige ÖPNV - Anbindung besondere Bedeutung beigemessen.

Nach Auffassung des Planungsreferates könnten, sofern überhaupt ein neuer Standort in Erwägung gezogen wird, folgende Standorte in eine noch zu vertiefende Überprüfung einbezogen werden:

- ehemaliges Radstadion im Olympiagelände
- ehemaliges Heizkraftwerk an der Donnersberger Brücke
- sog. "Zenithhalle" im ehem. DB - Ausbesserungswerk Freimann

Standortbewertung des Planungsreferates:

### 6.1. Radstadion

Lage und Umfeld	- Innenstadtrandgebiet am Rande des Olympiageländes, Ergänzung des künftigen Veranstaltungsangebots im Olympiapark
Erreichbarkeit	- signifikanter Standort bei Neubau, attraktive Lage - ÖPNV : U-Bhf Westfriedhof der U 1 in ca. 900 m Tram 20/21 in ca. 300 m - Motorisierter Individualverkehr (MIV): Erschließung über Mittleren Ring und Dachauer Str., Mitbenutzung Parkharfe
Grundstück / Gebäude	- voraussichtlich ausreichend, Neubau oder gesonderter Bau im ehem.Radstadion
Bauleitplanung	- FNP-Darstellung: Sondergrünfläche, Änderung des Bebauungsplans erforderlich

### 6.2. Heizkraftwerk

Lage und Umfeld	- innenstadtnah am Rande des Entwicklungsbereiches Hauptbahnhof-Laim-Pasing - signifikanter Standort bei Neubau, attraktive Lage neben Daimler Benz Hochhaus
Erreichbarkeit	- ÖPNV: unmittelbar an der S-Bahn-Haltestelle Donnersbergerbrücke, Tramlinien 16/17, Buslinien 33 und 66 - MIV/Mittleren Ring/Arnulfstraße; Stellplätze müssten neu geschaffen werden. Die Erschließung führt durch empfindliche Bereiche des Neubaugebietes Arnulfpark (Wohnbebauung, Schule)
Grundstück / Gebäude	- vorhandene Hallen zu klein, Neubau denkbar
Bauleitplanung	- im Bebauungsplan Nr. 1873 "Gemeinbedarf Kultur"

### 6.3. Zenithhalle

Lage und Umfeld	- nicht innenstadtnah und nicht integriert, wenig attraktive Lage im Gewerbegebiet Freimann / ehem. Bundesbahnausbesserungswerk
Erreichbarkeit	- ÖPNV: U-Bahnhof-Freimann U 6 in ca. 500 m - MIV: umwegig über Heidemannstraße / Lilienthalstraße
Grundstück /Gebäude	- Größe ausreichend, aufwändiger Umbau, Baudenkmal
Bauleitplanung	- FNP-Darstellung SOGI Industrieller Gemeinbedarf, Bauleitplanung erforderlich

### Zusammenfassung

Für den Fall der Verlagerung des Deutschen Theaters an einen anderen Standort sollte aus der Sicht des Planungsreferates - vorbehaltlich vertiefender Untersuchungen - das ehemalige Radstadion im Olympiagelände weiterverfolgt werden, da dieser Standort insbesondere eine attraktive Ergänzung des künftigen Veranstaltungsangebotes im Olympiapark zusammen mit dem Stadion und der Olympiahalle darstellen könnte. Ob dabei ein aufwändiger Umbau oder ein Neubau erforderlich wird, kann nicht beurteilt werden. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ist aus Sicht des Planungsreferates für Theaterbesucher unattraktiv.

Das Kulturreferat hält den Standort Heizkraftwerk an der Donnersberger Brücke aufgrund seiner hervorragenden zentrumsnahen Lage im Entwicklungsgebiet „Hauptbahnhof-Pasing“ ebenfalls für grundsätzlich geeignet.

Für das Heizkraftwerk sollten daher aus Sicht des Kulturreferates die Machbarkeit und die Kosten geprüft werden.

Das Referat für Arbeit und Wirtschaft weist darauf hin, dass das ehemalige Radstadion von der Olympiapark München GmbH an die INTRA vermietet ist und hierfür Pachtzahlungen zu leisten sind und des weiteren für die Nutzung als Musicaltheater erhebliche Investitionen in zweistelliger Millionenhöhe notwendig wären.

Das vom Planungsreferat vorgeschlagene Radstadion erscheint angesichts der vom Referat für Arbeit und Wirtschaft genannten Pachtzahlungen und der zudem hohen (aller Voraussicht nach von der Stadt zu leistenden) Investitionen aus Sicht des Kulturreferates sehr problematisch.

Das Kulturreferat bittet, die Verwaltung zu beauftragen, die Machbarkeit und Kosten für den möglichen Ersatzstandort Heizkraftwerk an der Donnersberger Brücke zu überprüfen und dem Stadtrat frühestmöglich zu berichten.

## **7. Nutzungsmöglichkeiten der Gesamtimmobilie/des Grundstücks**

### **7.1. Nutzungsmöglichkeiten Grundstück/Gebäude**

#### **7.1.1. Erhalt der Gesamtimmobilie**

Der Erhalt der Gesamtimmobilie ist der Sanierungsfall. Die Nutzungsmöglichkeiten werden sich im bestehenden oder betrieblich modifizierten Rahmen dessen halten, wie das Deutsche Theater heute genutzt wird.

#### **7.1.2. Nutzungsvarianten**

Denkbar sind jedoch auch Modelle, die den Gebäudebestand in Stufen unter Teilabbruch und Teilneubau renovieren bzw. umnutzen.

Das Kommunal- und das Planungsreferat haben zu diesem Thema Ende 2002 das Architekturbüro Prof. F. Angerer und G. Hadler, München, um ein Gutachten gebeten, welches die o.a. Prämissen stützt:

Die **erste Stufe** (Konzept 1) würde den Theaterbau mit Silbersaal und Bühnen erhalten.

Der Bühnenturm würde stillgelegt, er könnte zusätzlich als Zuschauerraum genutzt werden. Die Bühne läge dann zwischen Zuschauerraum und Bühnenturm bzw. im Parterre des Zuschauerraumes, wie aus früheren Betriebskonzepten nachweisbar.

Abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden könnten die Gebäudeteile Hinterbühne und Schwanthalerstr. 23. Die Flächen sind für Veranstaltungen und einen einfachen Bühnenbetrieb nicht notwendig; die Bausubstanz ist nicht denkmalgeschützt.

Die unabhängige Erschließung des rückwärtigen bzw. westlichen Bereiches über die Schwanthalerstr. 23 würde den Veranstaltungsbetrieb nicht unmöglich machen und böte logistische Vorteile für die Baustellenabwicklung.

Die **zweite Stufe** (Konzept 2) würde weiterhin den Zuschauerraum des Theaters mit dem Silbersaal erhalten; der Bühnenturm könnte abgebrochen werden. Für den Veranstaltungsbetrieb

wäre eine Raumbühne zu installieren. Auf der durch den Abbruch des Bühnenturms vergrößerten Fläche entsteht Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, wie etwa Büros, Ateliers und Wohnungen bzw. Einzelhandel – erstere z. B. auch in Form von kombinierten Lofts.

Die **dritte Stufe** (Konzept 3, siehe Anlage 14) geht mit dem Abriss des im Krieg zerstörten Zuschauerraumes von der Aufgabe des Veranstaltungs- bzw. Theaterbetriebes aus, erhalten bliebe der denkmalgeschützte Zugangs- und Foyerbereich, der Silbersaal und das Eingangstor Schwanthalerstr. 13, welche z.B. bei einer Hotelnutzung mit einem Ball- bzw. Kongresssaal mit einbezogen werden könnten.

Bei allen drei Konzepten bleibt der Bauteil B / Gaststättenbau erhalten. Ein Abriss bzw. eine Entkernung dieses Bauteils ist nicht zu empfehlen, da aufgrund der dann einzuhaltenden Abstandsflächen die Bebaubarkeit eingeschränkt würde.

Aus Sicht des Planungsreferates sollte die dritte Stufe des Konzeptes weiterverfolgt werden, da diese die besten Verwertungsmöglichkeiten bietet.

Die Verwertung der Grundstücke Schwanthalerstr. 15 und Landwehrstr. 18, die derzeit im Erbaurecht vergeben sind, sind Gebäude der jeweiligen Straßenrandbebauung und damit räumlich und zeitlich unabhängig von den Konzeptstufen im Hofbereich.

Das oben beschriebene Stufenmodell träge den Begriff der Entkernung am ehesten, da weder die Sanierung noch der Totalabriss des Gesamtkomplexes verfolgt wird, es geht vom Erhalt des denkmalgeschützten Baubestandes aus und würde die vorhandene Kubatur angemessen nutzen und Nutzungsvarianten zum Theaterbetrieb eröffnen. Zur Vertiefung dieses Modells sind jedoch noch weitere Informationen von der Nutzerseite, noch weiterführende Bearbeitungsschritte und Prüfungen erforderlich. Im Zusammenhang mit einer Realisierung dieses Modells ist allerdings darauf hinzuweisen, dass für die Gebäudeteile, die neu errichtet werden, die Anforderungen des Bauordnungsrechts, wie z.B. Abstandsflächen oder der Stellplatznachweis, zu beachten sind.

Die Größenordnung des Stufenkonzeptes liegt nach vollständiger Umsetzung im Hofbereich bei ca. 8.000 m<sup>2</sup> GF Neubau und ca. 11.000 m<sup>2</sup> Bestandserhalt, letzterer bestehend aus dem Torgebäude Schwanthalerstr. 13, dem Silbersaal samt Nebengebäude und dem Foyer und Eingangsteil des ehemaligen Theaters; zusammen ca. 19.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche.

### **7.1.3. Abriss des Gesamtkomplexes**

Dem Abriss des Gesamtkomplexes stehen die Belange des Denkmalschutzes entgegen.

Das Deutsche Theater stellt ein Denkmal von hohem Rang im Stadtbereich dar. Ein Abbruch ist denkmalrechtlich nicht zu vertreten, gerade auch im Hinblick auf die Erhaltungsmöglichkeiten der denkmalgeschützten Bereiche bei den vorstehend erläuterten Stufen. Die denkmalgeschützten Bauteile sind auch für jede neue Nutzung ein spezielles attraktives und damit werterhöhendes Angebot. Sie bieten ein „Alleinstellungsmerkmal“ auf dem Immobilienmarkt, das gerade in der sonst eher unspezifischen Bahnhofsgegend sehr wichtig ist. Zudem setzt der Abbruch die Aufgabe oder Verlagerung des Veranstaltungsbetriebes zu einem fixen Datum voraus.

Eine Neubebauung auf dem freigeräumten Hofraum unterläge uneingeschränkt der baurechtlichen Prüfung. Ungeachtet der planungsrechtlich an diesem Standort möglichen Nutzungen (Kernnutzungen wie Büros, Einzelhandel, Hotel u.ä., aber auch hohe Wohnanteile) kann aber festgestellt werden, dass eine Neubebauung in einem Zug z.B. wegen der Abstandsflächenregelung (Entfall des Bestandsschutzes) nicht das bestehende Nutzungs- und Raumvolumen er-



reichen wird, hier kann mit ca. 10.000 – 11.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche für die Hof- **und** die Straßenrandbebauung in der Schwanthaler- und der Landwehrstraße kalkuliert werden.

## **7.2. Veräußerung - Bewertung**

*Das Kommunalreferat hat hierzu im nichtöffentlichen Teil ausführlich Stellung genommen.*

## **7.3. steuerrechtliche Auswirkungen eines Verkaufs**

*Die Stadtkämmerei hat hierzu im nichtöffentlichen Teil ausführlich Stellung genommen.*

## **8. Neustrukturierung des Gesamtkomplexes Deutsches Theater**

*Zu diesem Punkt wird im nichtöffentlichen Teil ausführlich Stellung genommen.*

## **9. Verkauf der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH**

*Die Stadtkämmerei hat hierzu im nichtöffentlichen Teil ausführlich Stellung genommen.*

## **10. Zusammenfassung**

Die Sanierung der im Eigentum der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH befindlichen Immobilien, Schwanthalerstraße 13 einschließlich Deutsches Theater (Bauteil A und B) und Schwanthalerstraße 23 (Bauteil C), käme nach der Kostenschätzung des Baureferates auf insgesamt 138,4 Mio. € brutto. Die Kosten verteilen sich auf die drei Bauteile wie folgt:

Bauteil A/Theatergebäude	106,9 Mio. €
Bauteil B/Gaststättenbau	27,2 Mio. €
Bauteil C/Geschäftsgebäude	4,3 Mio. €

Die Sanierung des Bauteils C kommt in etwa einem Neubau gleich, es wird deshalb der Abriss und ein Neubau vorgeschlagen.

Bei einer Abweichung vom Nutzerbedarfsprogramm werden die baulichen Einsparpotentiale auf ca. 9 %, dies entspricht ca. 12,5 Mio. €, bezogen auf die Gesamtkosten in Höhe von 138,4 Mio. €, geschätzt.

Eine Finanzierung der Gesamtsanierung kann nur aus Mitteln der LHM erfolgen, da die Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH nicht über Eigenmittel in diesem Umfang verfügt. Die Sanierung des Theatergebäudes über den Verkauf der Schwanthalerstraße 13 (Bauteil B) und Schwanthalerstraße 23 (Bauteil C) und der mit Erbbaurecht belasteten Immobilien Schwanthalerstraße 15 und Landwehrstraße 18 zu finanzieren scheidet ebenfalls aus, da ein möglicher zu erzielender Verkaufserlös bei weitem nicht die Sanierungskosten für das Theatergebäude decken würde. Sämtliche Finanzierungsalternativen einschließlich eines Leasingmodells wurden von der Stadtkämmerei geprüft und als nicht wirtschaftlich durchführbar beurteilt. Die derzeitige Haushaltssituation der LHM erlaubt keine weitere Ausweitung der Nettokreditaufnahme. Die LHM bewegt sich bereits ohne die Sanierungsmaßnahme des Immobilienkomplexes Deutsches Theater im absoluten Grenzbereich ihrer finanziellen Möglichkeiten.

Bei der Untersuchung des Baureferates wurden sicherheitstechnische Mängel festgestellt. Bis Dezember 2002 wurden bereits Sofortmaßnahmen in Höhe von 1,7 Mio. € (brutto) getätigt. In den Jahren 2003-2005 stehen für alle drei Bauteile weitere Sofortmaßnahmen in Höhe von rund 4,1 Mio. € (brutto) an. Die erkannten Mängel müssen behoben werden, da in einem potentiellen Schadensfall der Öffentlichkeit gegenüber nur schwer zu begründen wäre, warum dies nicht

umgehend erfolgt ist. Die Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH hat im Februar 2003 bereits Sofortmaßnahmen für 350 T€ (brutto) in Auftrag gegeben. Um potentielle Schadensfälle und Investitionen zu vermeiden, bliebe als Alternative nur die sofortige Stilllegung von Betriebs- und Gebäudeteilen.

Auch bei Durchführung der Sofortmaßnahmen ist die Weiterführung des Spielbetriebes nur für einen begrenzten Zeitraum gesichert (voraussichtlich bis zum 31.12.2004). Ein langfristiger Betrieb ist dadurch nicht sicher gestellt. Die Sicherung des Gebäudekomplexes kann über den Zeitraum der nächsten 3 bis 4 Jahre, bis zu einem möglichen Baubeginn im Jahre 2008, nach Aussage des Baureferates abschließend nicht garantiert werden. In regelmäßigen Abständen werden derzeit die festgestellten Risse im Bühnenturm und im Bauteil B/Gaststättenbau beobachtet. Sollte eine Veränderung eintreten, müsste eine Stilllegung des Theaterbetriebes von heute auf morgen erfolgen.

Um weitere Investitionen für Sofortmaßnahmen zu vermeiden, wird die Schließung des Theaters zum 31.12.2003 beantragt. Bis zu diesem Zeitpunkt sind noch Sofortmaßnahmen in Höhe von insgesamt ca. 1,4 Mio. € brutto durchzuführen. Mit der notwendigen Mittelbereitstellung für die Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH wird der Stadtrat ggf. in einer gesonderten Beschlussvorlage befasst.

Das Kulturreferat hatte empfohlen, den Theaterbetrieb zumindest bis zum 31.12.2004 fortzusetzen. Bis zu diesem Zeitpunkt sind Sofortmaßnahmen, die für den Bauteil A allein eine Summe von 3,23 Mio. € erfordern, nötig. Angesichts der Tatsache, dass wie oben ausgeführt, der Fortbestand des Theaterbetriebes auch trotz der durchzuführenden Sofortmaßnahmen nicht abschließend gesichert werden kann, da jederzeit die sofortige Betriebseinstellung bei Feststellung akuter Sicherheitsmängel droht, ist der vom Kulturreferat kulturpolitisch für wünschenswert gehaltene Fortbetrieb des Deutschen Theaters bis Ende 2004 bzw. darüber hinaus angesichts dieser Unwägbarkeiten und den finanziellen Gegebenheiten nicht realisierbar.

Das bestehende Betriebskonzept und die Identität des Deutschen Theaters sind aufgrund der über 100-jährigen Tradition eng mit dem Standort in der Schwanthalerstraße 13 verknüpft. Die Prüfung der möglichen Alternativstandorte ergab keinen Ersatzstandort, der ohne einen aufwändigen Umbau und damit verbundenen hohen Investitionskosten geeignet wäre.

Das Kulturreferat bittet dennoch um die Beauftragung der Verwaltung, die Machbarkeit und die Kosten des möglichen Ersatzstandortes Heizkraftwerk an der Donnersbergerbrücke zu prüfen und dem Stadtrat frühestmöglich zu berichten.

Das Planungsreferat hat eine Untersuchung zu neuen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke Schwanthalerstraße 13 und Schwanthalerstraße 23 in Auftrag gegeben. Unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes wurden drei Konzepte von Prof. Dr. Angerer erarbeitet. Aus Sicht des Planungsreferates sollte die dritte Stufe des Konzeptes weiterverfolgt werden, da diese die besten Verwertungsmöglichkeiten bietet.

Das Kommunalreferat hat auf Basis dieses Konzeptes in einer ersten groben Kostenschätzung für die Verwertung der Grundstücke Schwanthalerstraße 13 und Schwanthalerstraße 23 einen Verkaufserlös geschätzt.

Sowohl für die Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH als auch für die Deutsches Theater Betriebs- GmbH ist es aus Gründen der Planungssicherheit und der Wirtschaftlichkeit unabdingbar, dass die Gesellschafterin Landeshauptstadt München eine grundsätzliche Ent-

scheidung über die Gesamtanierung bzw. den Verkauf und den weiteren Fortbestand bzw. die Liquidation der Gesellschaften trifft.

Dem Antrag Nr. 1689 der F.D.P. vom 25.11.1999 Gesamtkonzept für Investitionen wurde durch die Vorlage des Gesamtanierungskonzeptes entsprochen. Dem Antrag Nr. 02-08/A00007 der FDP vom 07.05.2002 Veräußerung des Deutschen Theaters wird entsprochen. Dem Antrag Nr.02-08/A00445 der FDP vom 11.11.2002 und dem Ergänzungsantrag zum Antrag Nr. 02-08/A00445 vom 13.11.2002 Fortführung des Spielplans des Deutschen Theaters wurde entsprochen. Das Kulturreferat hat mögliche Alternativspielstätten geprüft. Eine Fortführung des Spielplans ist derzeit an anderen Spielstätten in München nicht möglich. Dem Antrag Nr. 02-08/A 00447 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen/RL vom 12.11.2002 Drohende Schließung des Deutschen Theaters alle Alternativen prüfen wurde in Teilen entsprochen: Die Machbarkeit und die Kosten für den aus Sicht des Kulturreferates einzigen Ersatzstandort (Heizkraftwerk an der Donnersbergerbrücke) sollen geprüft werden. Ein Neubau des Deutschen Theaters an gleicher Stelle kann durch eine Teilveräußerung nicht finanziert werden. Die Sanierung des Deutsche Theaters ist nicht finanzierbar. Dem Antrag Nr.02-08/A00448 der FDP vom 12.11.2002 Eröffnung des Deutschen Theaters im ehemaligen Olympia-Radstadion wird nicht entsprochen.

Der Ziffer 2 des Antrags Nr. 641 des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirks vom 26.11.02 Erhalt des Deutschen Theaters in der Schwanthalerstraße wird nicht entsprochen. Der Erhalt des Deutschen Theaters ist aufgrund der hohen Sanierungskosten nicht möglich. Der Bezirksausschuss 2 Ludwigsvorstadt/Isarvorstadt hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Dem interfraktionellen Antrag Nr. 2074 der Stadtratsfraktionen der CSU, SPD, Die Grünen/RL vom 04.07.2000 zur Optimierung der Gestaltung der Deutsches Theater Haus und Grundbesitz GmbH wird nicht entsprochen, da aufgrund des vorgeschlagenen Schließungszeitpunkts kein Bedarf für eine Neustrukturierung gesehen wird.

Die Vorlage ist mit dem Baureferat, dem Direktorium, dem Kommunalreferat, dem Kulturreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und der Stadtkämmerei abgestimmt.

Der Korreferent des Referates für Arbeit und Wirtschaft, Herr Stadtrat Schmid, und der Verwaltungsbeirat des Beteiligungsmanagement, Herr Stadtrat Pfundstein, haben jeweils einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Ebenfalls einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten haben der Korreferent des Baureferats, Herr Stadtrat Reissl, der Korreferent des Kommunalreferats, Herr Stadtrat Pfundstein, die Korreferentin des Kulturreferats, Frau Stadträtin Sabathil, der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Zöllner, und die Korreferentin der Stadtkämmerei, Frau Stadträtin Neff sowie der Verwaltungsbeirat des Baureferat-Hochbau, Herr Stadtrat Dr. Babor, die Verwaltungsbeirätin des Direktorium Controlling/Steuerungsunterstützung und des Kulturreferats Darstellende Kunst, Frau Stadträtin Strobl, die Verwaltungsbeiräte des Kommunalreferats Liegenschaftsverwaltung und Grundstücksverkehr, Herr Stadtrat Wolfswinkler und Herr Stadtrat Podiuk, die Verwaltungsbeiräte für das Planungsreferat Stadtplanung HA II und Lokalbaukommission HA IV, Frau Stadträtin Lindner-Schädlich und Herr Stadtrat Podiuk.

## II. Antrag des Referenten

1. Angesichts der städtischen Haushaltssituation ist die Sanierung des Gebäudekomplexes Deutsches Theater (Bauteil A, B und C) mit Gesamtkosten in Höhe von insgesamt 138,4 Mio. € (brutto), davon entfallen 106,9 Mio. € (brutto) auf das Deutsche Theater (Bauteil A), nicht finanzierbar.
2. Zur Vermeidung weiterer Investitionskosten (Sofortmaßnahmen) wird der Theaterbetrieb zum 31.12.2003 eingestellt.
3. Das Deutsche Theater ist durch seine Tradition eng mit dem Standort Schwanthalerstraße verbunden. Die Verwaltung wird dennoch beauftragt, die Machbarkeit und die Kosten sowie die Finanzierung des Standortes Heizkraftwerk an der Donnersbergerbrücke zu prüfen und dem Stadtrat frühestmöglich zu berichten.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstücke Schwanthalerstraße 13 (Bauteil A und B) und Schwanthalerstraße 23 (Bauteil C) zu verwerten bzw. die Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz zu verkaufen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Abwicklung der Deutschen Theater München Betriebs GmbH durchzuführen. Die im Zusammenhang mit der Abwicklung entstehenden Kosten werden dem Kulturreferat außerplanmäßig bereitgestellt, soweit sie nicht aus den Mitteln der Gesellschaft bzw. aus den Betriebszuschüssen finanziert werden können.
6. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft wird beauftragt, die Abwicklung der Deutsches Theater Haus- und Grundbesitz GmbH, durchzuführen.
7. Der Deutsches Theater Grund- und Hausbesitz GmbH werden auf der HST 3800.945.3855.6 "Vorlaufende Planungskosten" außerplanmäßig 4 Mio. € zur Begleichung der Planungskosten des Baureferates bereitgestellt. Die Deckung erfolgt in gleicher Höhe aus der allgemeinen Rücklage (HST 9100.310.000.3). Die Mittelbereitstellung und deren Deckung ist in der Stadtkämmerei unter Nummer 3007/3 vorgemerkt.

Das Mehrjahresinvestitionsprogramm 2002 -2006 wird entsprechend angepasst.

- 8.1 Der Antrag Nr. 02-08/A 00447 der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen/RL vom 12.11.2002 Drohende Schließung des Deutschen Theaters alle Alternativen prüfen ist damit geschäftordnungsgemäß erledigt.
- 8.2 Der Antrag Nr.02-08/A00448 der FDP vom 12.11.2002 Eröffnung des Deutschen Theaters im ehemaligen Olympia-Radstadion ist damit geschäftordnungsgemäß erledigt.
- 8.3 Der Antrag Nr.02-08/A00445 der FDP vom 11.11.2002 und der Ergänzungsantrag zum Antrag Nr. 02-08/A00445 vom 13.11.2002 Fortführung des Spielplans des Deutschen Theaters ist damit geschäftordnungsgemäß erledigt.
- 8.4 Der Antrag Nr. 02-08/A00007 der FDP vom 07.05.2002 Veräußerung des Deutschen Theaters ist damit geschäftordnungsgemäß erledigt.

- 8.5 Der interfraktionelle Antrag Nr. 2074 der Stadtratsfraktionen der CSU, SPD, Die Grünen/RL vom 04.07.2000 zur Optimierung der Gestaltung der Deutsches Theater Haus und Grundbesitz GmbH ist damit geschäftordnungsgemäß erledigt.
- 8.6 Der Antrag Nr. 1689 der F.D.P. vom 25.11.1999 Gesamtkonzept für Investitionen und Renovierungen am Deutschen Theater ist damit geschäftordnungsgemäß erledigt.
- 8.7 Der Antrag Nr. 641 des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirks vom 26.11.02 Erhalt des Deutschen Theaters in der Schwanthalerstraße ist damit satzungsgemäß behandelt.

### III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Christian Ude  
Oberbürgermeister

Der Referent

Dr. Wieczorek  
Berufsm. Stadtrat

- IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Dienst  
an das Baureferat  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Direktorium - Controlling  
an das Kommunalreferat  
an das Kulturreferat  
an das Planungsreferat HA I  
an das Planungsreferat HA II  
an das Personalreferat  
an die Stadtkämmerei HA/12 (Nachtrag)  
an die Stadtkämmerei HA/13  
an die Stadtkämmerei HA/21 (MIP)  
an die Stadtkämmerei, KaStA (BWA) Vollzug  
an das Revisionsamt

- V. Wv. RAW - FB V

Referat für Arbeit  
und Wirtschaft  
FB ...

I. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

II. .  
Per Hauspost

Deutsches Theater Grund-  
und Hausbesitz GmbH  
z. Hdn. Frau Brigitte Brändl  
Geschäftsführerin  
Schwanthalerstr. 13/III Verwaltungsbau

80336 München

z. K.

Am

I. A.

Unterschrift