

Ein Produktionshaus der Freien Darstellenden Künste für den Freistaat Thüringen

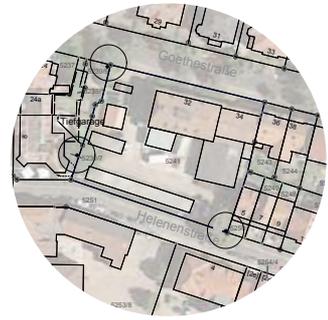
TEIL II:
BEDARFSANALYSE
ARCHITEKTUR
UND
STÄDTEBAU



Machbarkeitsprüfung und Konzeption

EIN PLUS FÜR THÜRINGEN





Machbarkeitsstudie

Zum Neubau eines
Freien Produktionshauses des
Thüringer Theaterverbandes in Eisenach

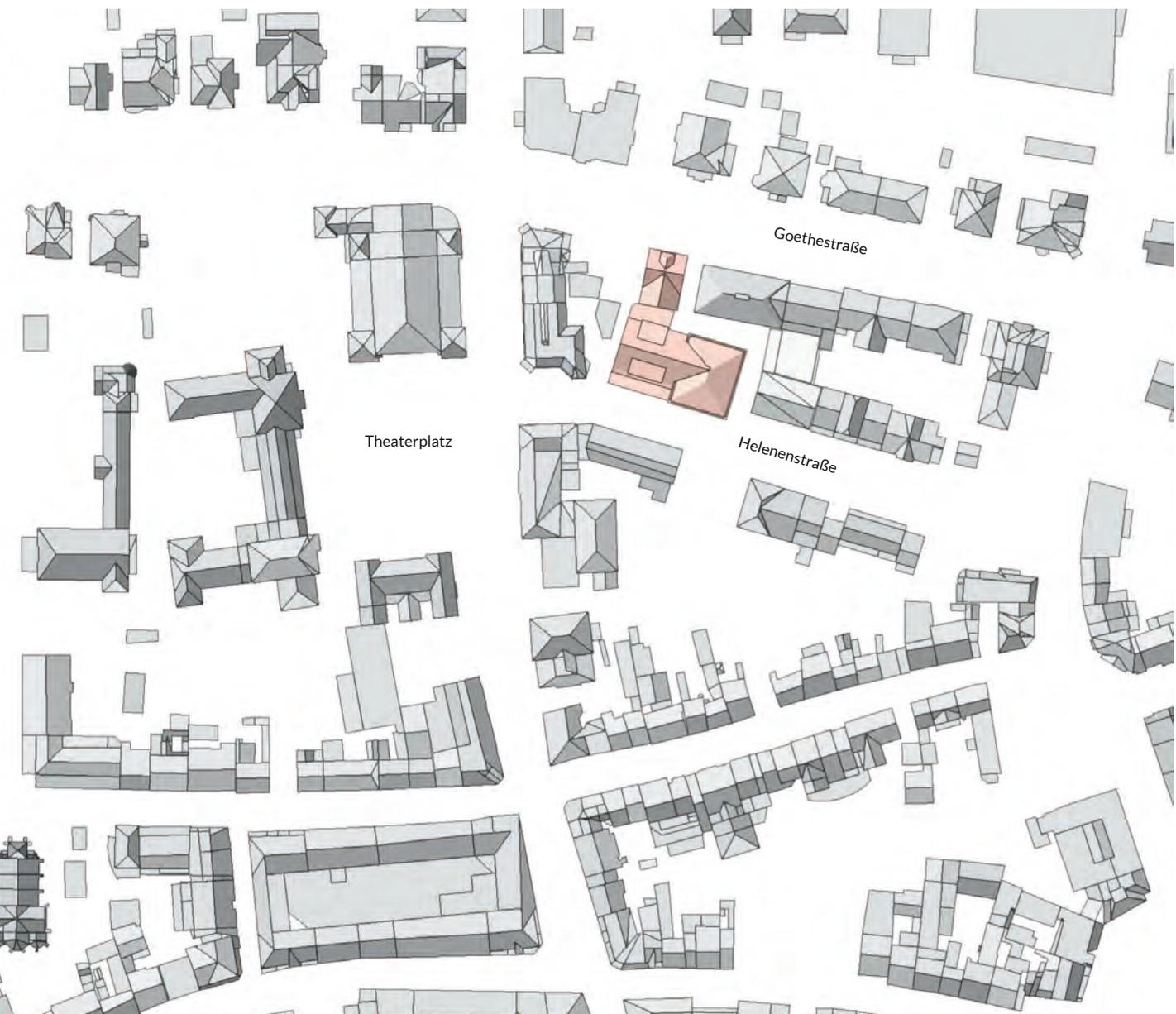
– Studio- und Probebühne mit Seminar- und Gästehaus –

August 2020

Der Thüringer Theaterverband plant, bis 2025 das Vorhaben zur nachhaltigen Etablierung eines Produktionshauses der Freien Darstellenden Künste in Thüringen zu realisieren. Das Modellvorhaben soll in zwei Stufen (Konzeptions- und Realisierungsphase) umgesetzt und in seiner dritten Phase in eine nachhaltige Betreuung überführt werden.

Diese Studie knüpft an die Projektskizzen vom Dezember 2018 sowie an die Bedarfsplanung vom März 2020 an. Seitdem sind seitens des Theaterverbandes die Vorgaben für Raumprogramm und Nutzungsanforderungen klarer umrissen worden und finden in diesem Dokument ihren Niederschlag.

Diese Unterlage soll dem Land Thüringen als Basis für weitere Entscheidungen dienen und die inhaltliche Grundlage für ein europäisches Verfahren zur Vergabe der freiberuflichen Planungsleistungen bilden.

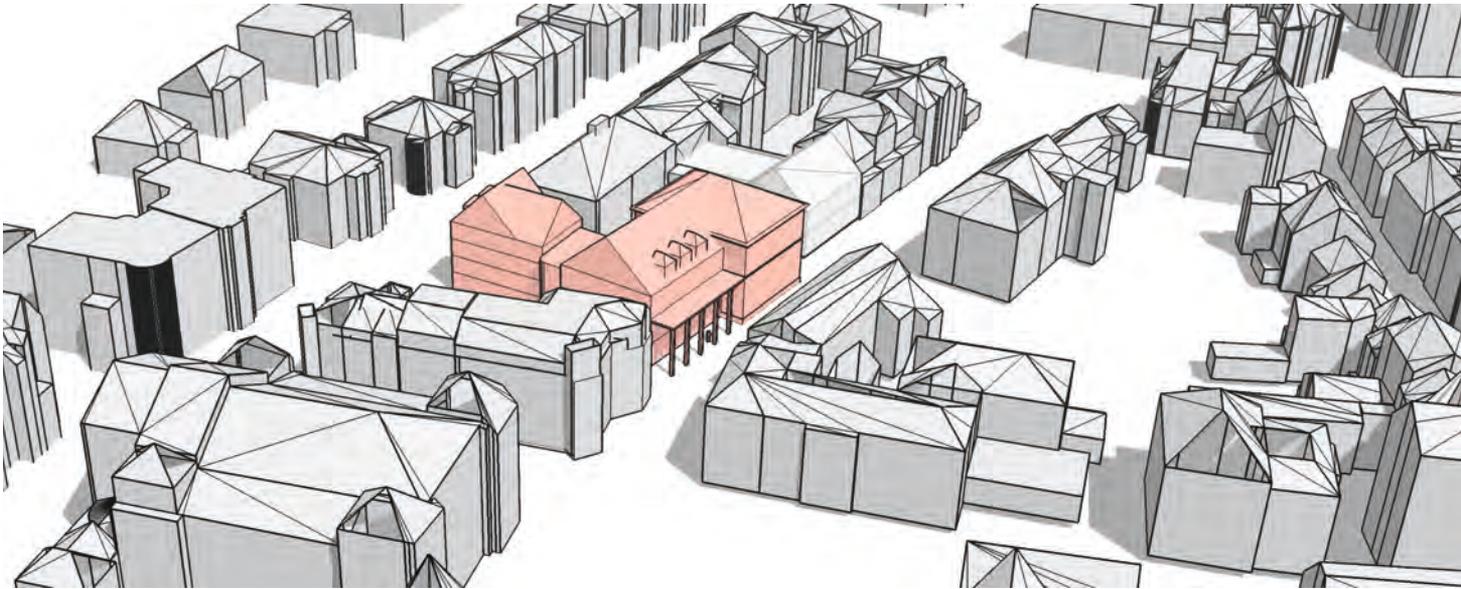


Senkrechter Blick auf das digitale Arbeitsmodell. Das rötlich dargestellte Projekt ist vergleichsweise groß, fügt sich aber noch in die Gesamtstruktur ein.

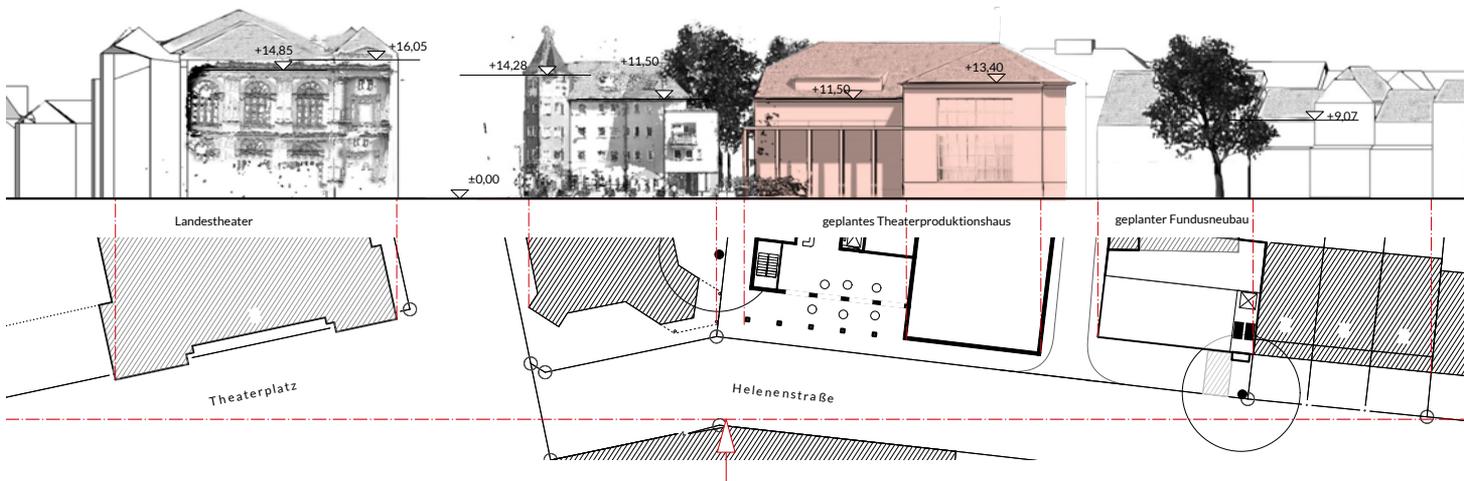
Städtebauliche Einfügung

Seit den ersten Überlegungen zum Projekt ist das Raumprogramm des Produktionshauses noch einmal deutlich verändert worden. Nicht nur in der Fläche, sondern auch im Volumen. Da es sich um ein für die Stadt Eisenach äußerst wünschenswertes Projekt handelt, wurde das Grundstück

ausgereizt, soweit es noch vertretbar ist. Die Nähe zur Innenstadt und etliche große Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft mit öffentlichen Nutzungen rechtfertigen eine solche Dimension. In der Umgebung befinden sich das große Theatergebäude, das Amtsgericht, das Abbe-Gymna-



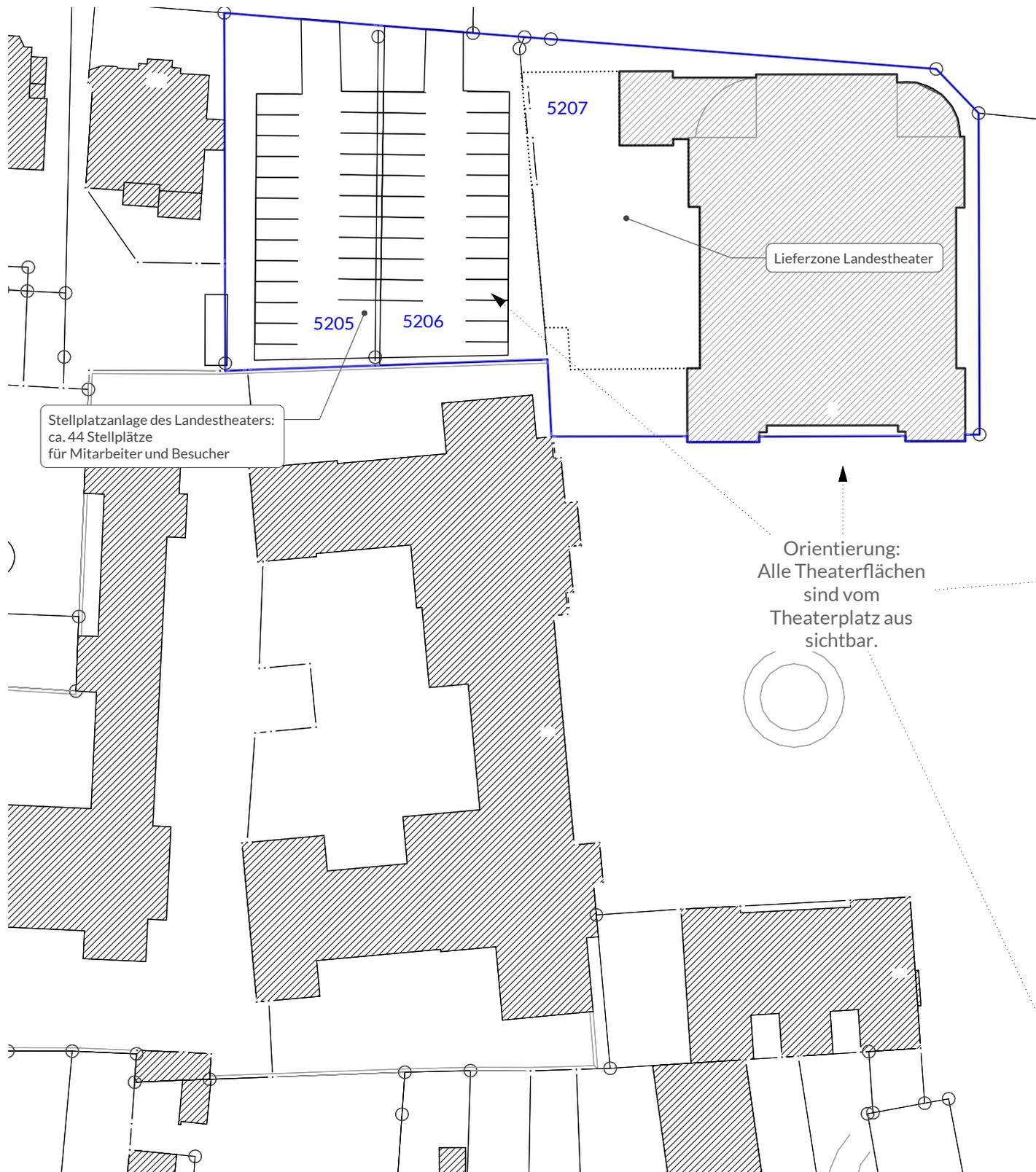
Blick über den Theaterplatz auf das Produktionshaus. Vom Theaterplatz ist der Vorplatz mit Säulengang sichtbar.



Skizzenhafte Straßenabwicklung der Helenestraße. Die Traufhöhe des Seminarhauses entspricht etwa dem des Eckhauses. Der Saalbau steht in der Straßenflucht etwas vor und ist höher. Als quasi öffentliches Gebäude nimmt es zugunsten einer besseren Wahrnehmung eine Sonderstellung ein.

sium, die Theaterwerkstätten, und das ehemalige Feuerwehrhaus. Die Traufhöhen sind überwiegend an der benachbarten Bebauung orientiert, nur die Studiobühne selbst ist etwas höher. Die Firstrichtungen nehmen die Richtung der Blockrandbebauung auf. Das gesamte Quartier wird

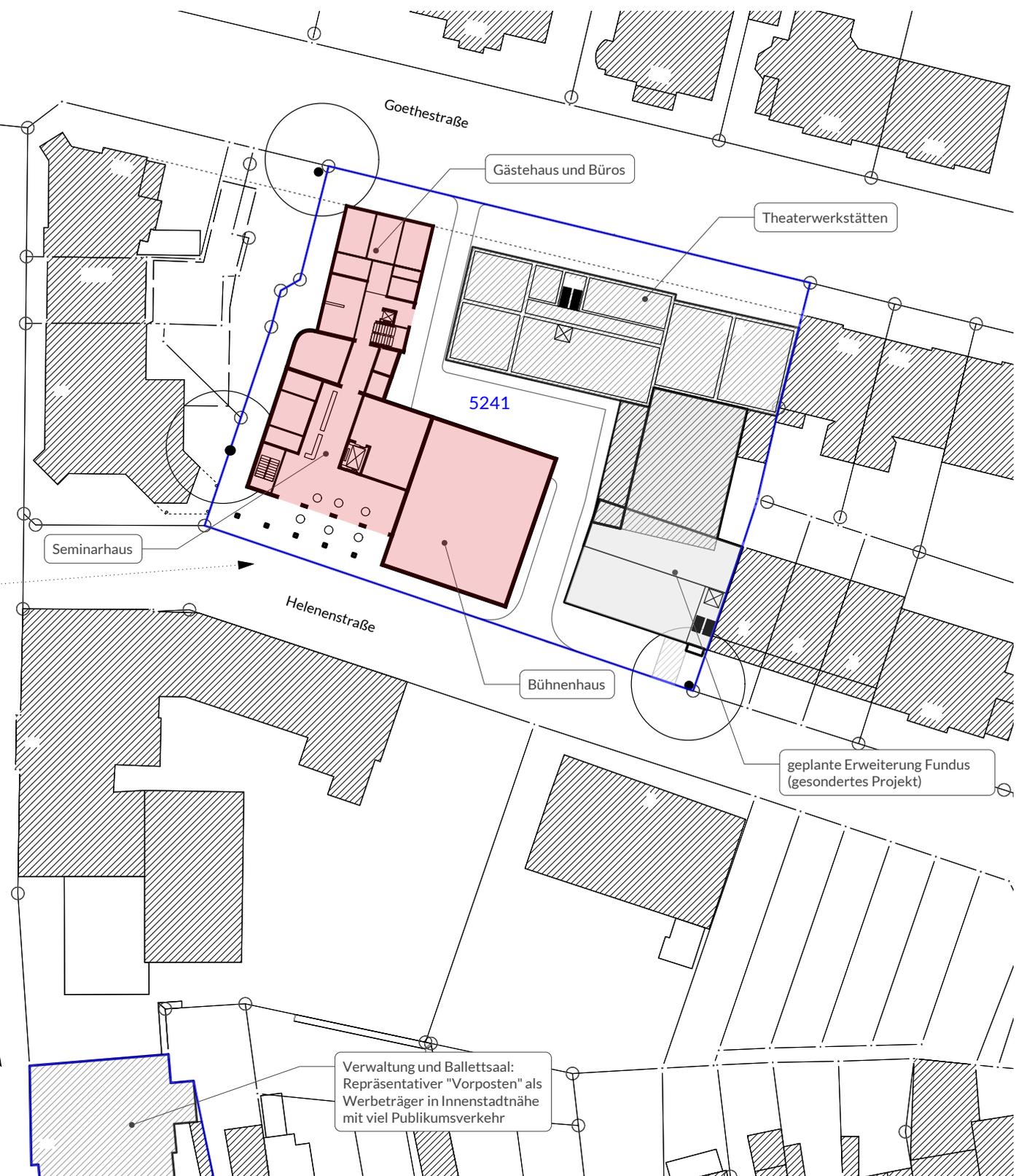
maßgeblich von der Dachlandschaft bestimmt, so dass das geplante Projekt sich nach Möglichkeit hier nicht kontrastierend dagegen stemmen, sondern mit einer passenden und vermutlich auch komplexen Dachform einfügen sollte, um das Bauvolumen verträglich zu gestalten.



Lageplan

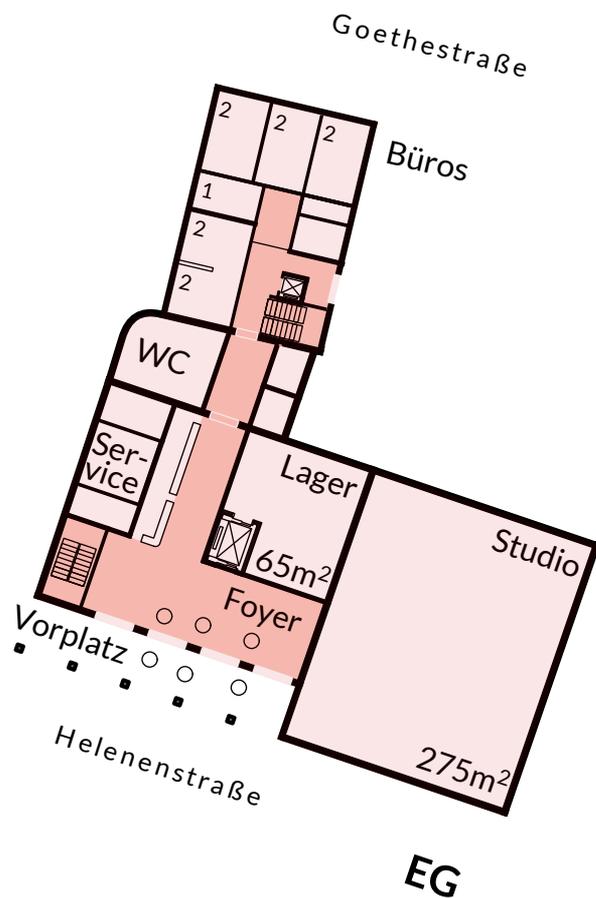
Das Projekt wendet sich sowohl der Goethe- als auch der Helenenstraße zu. An der Goethestraße befindet sich das Büro- und Gästehaus, es folgt in seiner Kubatur und Ausrichtung der bestehenden Wohnbebauung der Straße. An der Helenenstraße liegen die Studio- und Proebühne, der

Tanzsaal, die Ateliers und Seminarräume. Dieses Gebäude ist vom Theaterplatz aus gut sichtbar und öffnet sich mit einem kleinen Vorplatz in dessen Richtung. Wer vor dem Landestheater steht, kann nun alle Liegenschaften des Theaters von einem Standort aus wahrnehmen. Das dient der



besseren Orientierung und bedarf keiner komplizierten Beschilderung und Wegführung mehr. Der Theaterparkplatz würde in Teilen vom Personal des neuen Produktionshauses mit genutzt werden. Mit dem Bau der neuen Fundushalle (LTE) und der Studiobühne (TTV) würde auch ein

städtebaulicher Misstand beseitigt werden. Die zahlreichen Garagen und minderwertigen Nebengebäude würden zurückgebaut und durch höherwertige Gebäude ersetzt, die dem lückenhaften städtebaulichen Block wieder ein geschlossenes Bild verleihen.



Durch Öffnen der Fensterläden wird aus der „black box“ ein heller Veranstaltungsaal mit Tageslicht und weißen Wänden.

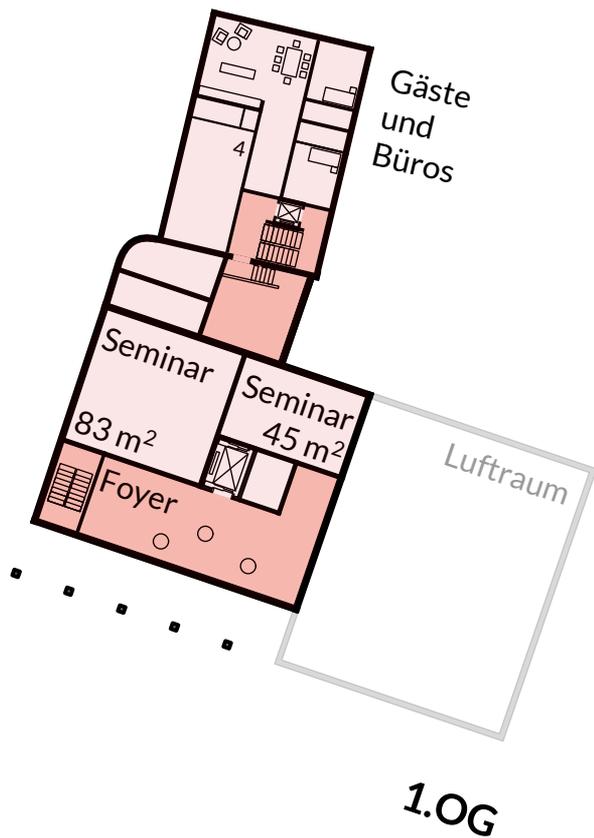
Grundrisse

Da die Platzverhältnisse des Standortes so beengt sind, konnten im Rahmen der Machbarkeitsstudie nicht nur abstrakte Flächen und Volumina dargestellt werden. Es musste zumindest in einer Entwurfsoption nachgewiesen werden, dass ein funktionierendes und genehmigungsfähiges Projekt auf dem Gelände untergebracht werden kann. Daher wurden beispielhaft Grundrisse aufskizziert, um die mit dem Theaterverband abgestimmten Funktionsabläufe zu prüfen und darzustellen.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss sollte der Bereich mit dem größten Publikumsverkehr untergebracht werden. Hier sind die Studiobühne mit Nebenraum, ein Foyer am Vorplatz mit Garderoben- und Service-

bereich sowie die WC-Anlagen angeordnet. Ein großer Personen- und Lastenaufzug bedient alle Ebenen und ist als Durchlader sowohl an die Publikumsflächen als auch an die Werkstätten und Bühnennebenräume angeschlossen. Die Studiobühne sollte eine Raumhöhe von etwa 7,5 m erhalten und sowohl einen hellen Charakter als auch eine schwarze Bühnenatmosphäre erzeugen können. Im Gespräch waren innseitige hohe Klappläden an Fenstertüren, die auf den Innenseiten weiß gestrichen sind, so dass im geöffneten Zustand die Fenstertüren in weißen Wänden zu stehen scheinen („white box“). Im zugeklappten Zustand sind die Fenstertüren verdunkelt und es sind nur die schwarzen Ladenaußenseiten und schwarz gestrichenen Wände zu sehen („black box“). Es wird mit bis zu 120 Zuschauern



Kleiner Seminarraum: hier mit unterschiedlichen Stühlen als Einstieg in das Rollenspiel

gerechnet, für die eine flexible/bewegliche Bestuhlung vorzuhalten ist. Der eigentliche Bühnenbereich ist ebenfalls nicht festgelegt. Der Bühnennebenraum benötigt nicht die gleiche Raumhöhe wie die Studiobühne. An der Goethestraße befinden sich die Büroräume des Theaterverbandes.

Erstes Obergeschoss

Im Ersten Obergeschoss befinden sich Seminarräume und ein Foyer. Die Seminarräume haben eigene Toiletten und einen Zugang zum Gästeflügel, so dass während der Workshops eine Gruppe einen eigenen Wirkungsbereich bekommt. Da sich die Studiobühne über zwei Etagen erstreckt, lässt sich darüber nachdenken, von dieser Ebene aus brandschutzgerechte Fenster in den Bühnen-

raum vorzusehen, um die verschiedenen Höhen erlebbar zu machen. Die Seminarräume und die Foyers sollen einfach gestaltet, mit viel Raum für Veränderungen und zugleich inspirierend und ungewöhnlich eingerichtet werden. Es darf nicht der Eindruck eines Fortbildungs- oder Schulungszentrums entstehen, sondern es soll eine freie und kreative Atmosphäre geschaffen werden, in der die Gäste und Teilnehmer sich aus ihrem gewöhnlichen Alltag leichter herauslösen und öffnen können.

Im Gästehaus an der Goethestraße können auf dieser Etage je nach Personalumfang Gästezimmer zu Büros umgenutzt werden.



Das Foyer im 2. OG mit der Sonnenterrasse im Hintergrund. Die Foyers dürfen wie ein Loft gestaltet sein und auch etwas unfertig wirken. Es bedarf einer Theke mit Kaffeemaschine und kleiner Teeküchenausstattung.

Zweites Obergeschoss

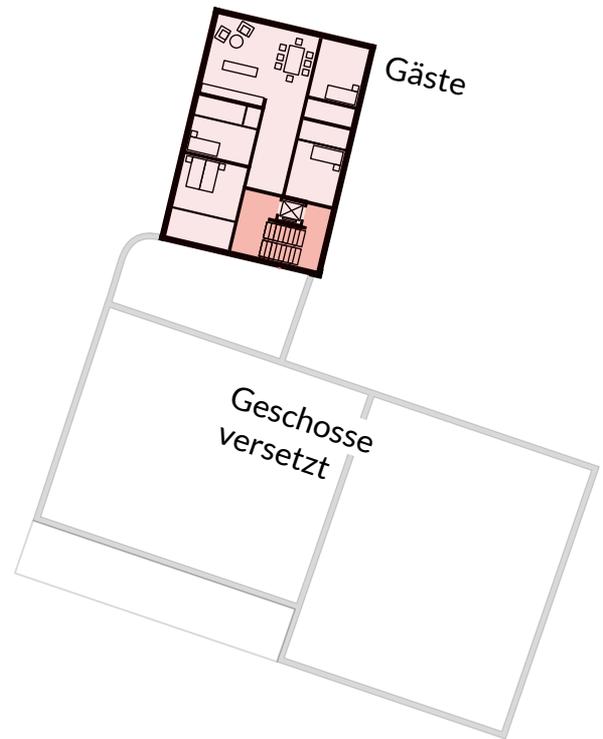
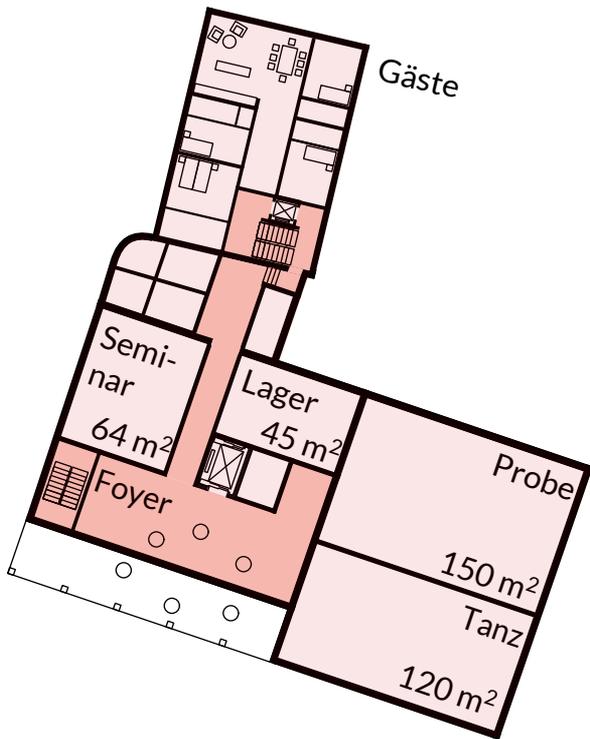
In dieser Etage treffen die Ebenen von Seminarhaus und Saalbau wieder zusammen. Über der Studiobühne befinden sich die Probebühne und der Tanzsaal. Im Sanitär-Verbindungsbau stehen Umkleiden und Duschen für die TänzerInnen bereit. An der Probebühne ist ein kleiner Lageraum angeordnet, der per Aufzug mit den Werkstätten im Keller verbunden werden kann. Auch im zweiten Obergeschoss gibt es einen Seminarraum und ein Foyer. Letzteres schließt sich an eine breite Sonnenterrasse an, die durch das Zusammenspiel von Außen- und Innenraum eine hohe Aufenthaltsqualität verspricht.

Eine Gästeetage fasst einen Gemeinschaftsraum mit Küche, Esstisch und gemütlichen Sitzgele-

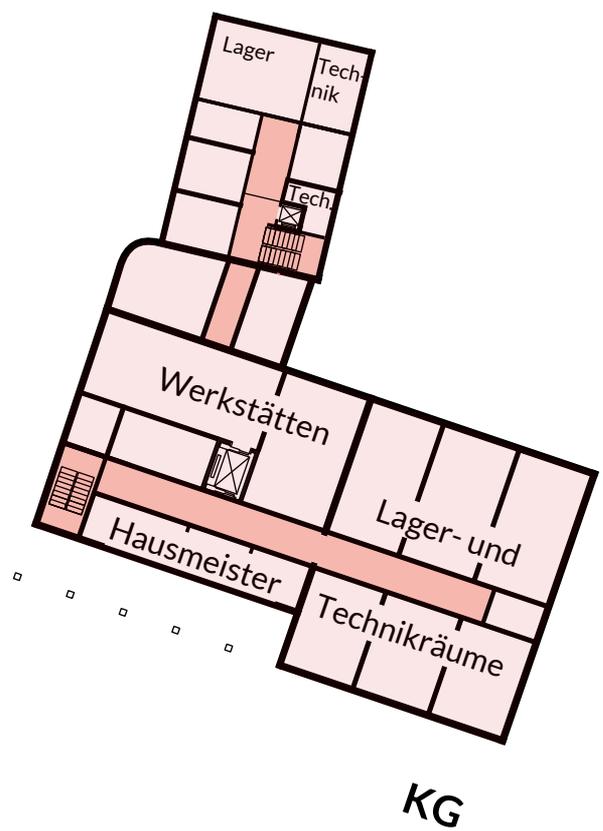
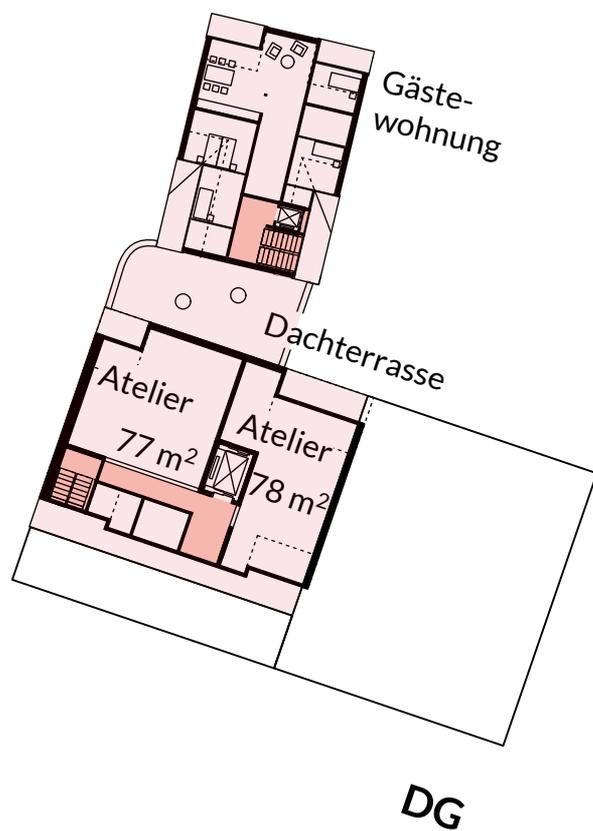
genheiten sowie vier Gästezimmer mit insgesamt fünf Betten. Jedes Zimmer mit eigenem Bad, davon jeweils eines barrierefrei. Das Büro- und Gästehaus hat einen eigenen Personenaufzug, da sich die vielen verschiedenen Geschosshöhen nicht alle mit einem Aufzug anfahren lassen. Der Standard für das Gästehaus ist einfach und preisgünstig. Auch hier sind die Gästezimmer mit dem Seminarhaus verbunden.

Drittes Obergeschoss

Da das Gästehaus eine Ebene mehr hat als das Seminarhaus, erscheint hier nur der Grundriss des Gebäudes an der Goethestraße. Es ist der Regelgrundriss mit vier Zimmern und Gemeinschafts-Wohnküche.



Stimmungsbild vom Tanzsaal / Ballettsaal. Dieser könnte in der Planung noch etwas breiter werden, das ginge in diesem Entwurf aber zulasten der Probephöhne. Er muss mit einem punktelastischen Belag ausgestattet werden, um die Gelenke der TänzerInnen zu schonen.



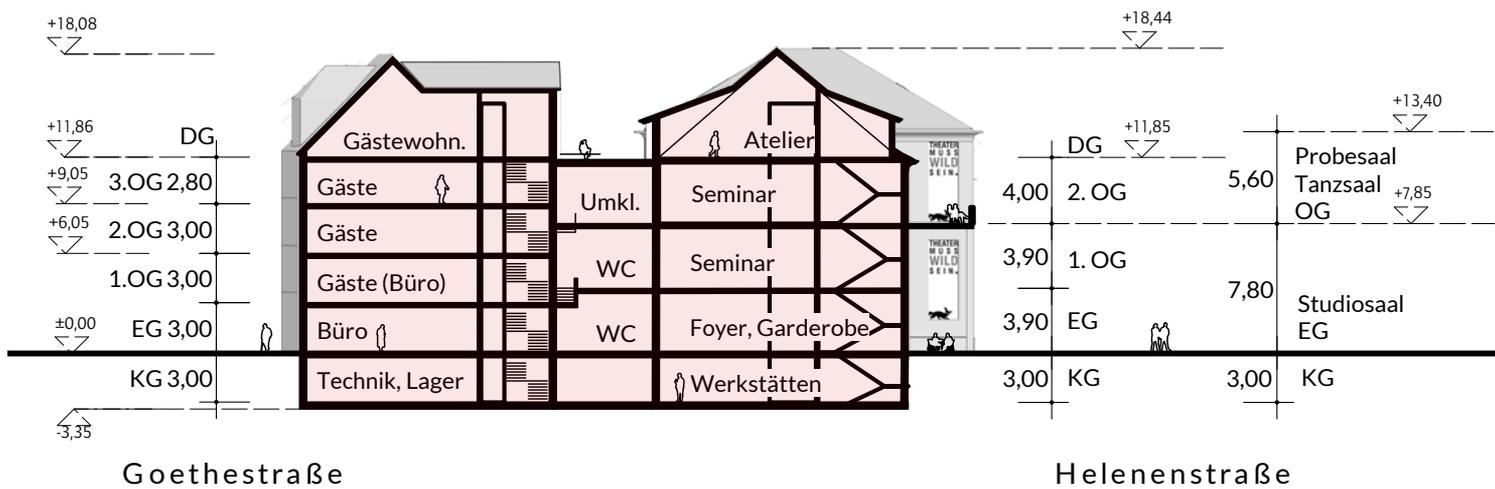
Dachgeschoss

Unter dem Dach des Seminarhauses befinden sich zwei Ateliers mit Nebenräumen für die Arbeit von solistisch arbeitenden Künstlern oder beispielsweise kleinen Puppenspielerteams. Auch hier können über den Aufzug die Werkstätten im Keller mit genutzt werden. Die Ateliers sind angeschlossen an eine Terrasse auf dem Dach des Sanitär-Verbindungsbaus. Diese Terrasse kann auch von den Gästen im Gästehaus

erreicht und genutzt werden. Im Dachraum des Gästehauses befinden sich wiederum Gästezimmer, hier aber mit Gemeinschaftsbad. Diese Etage könnte optional auch als Gästewohnung für Dauergäste umgewandelt werden.

Keller

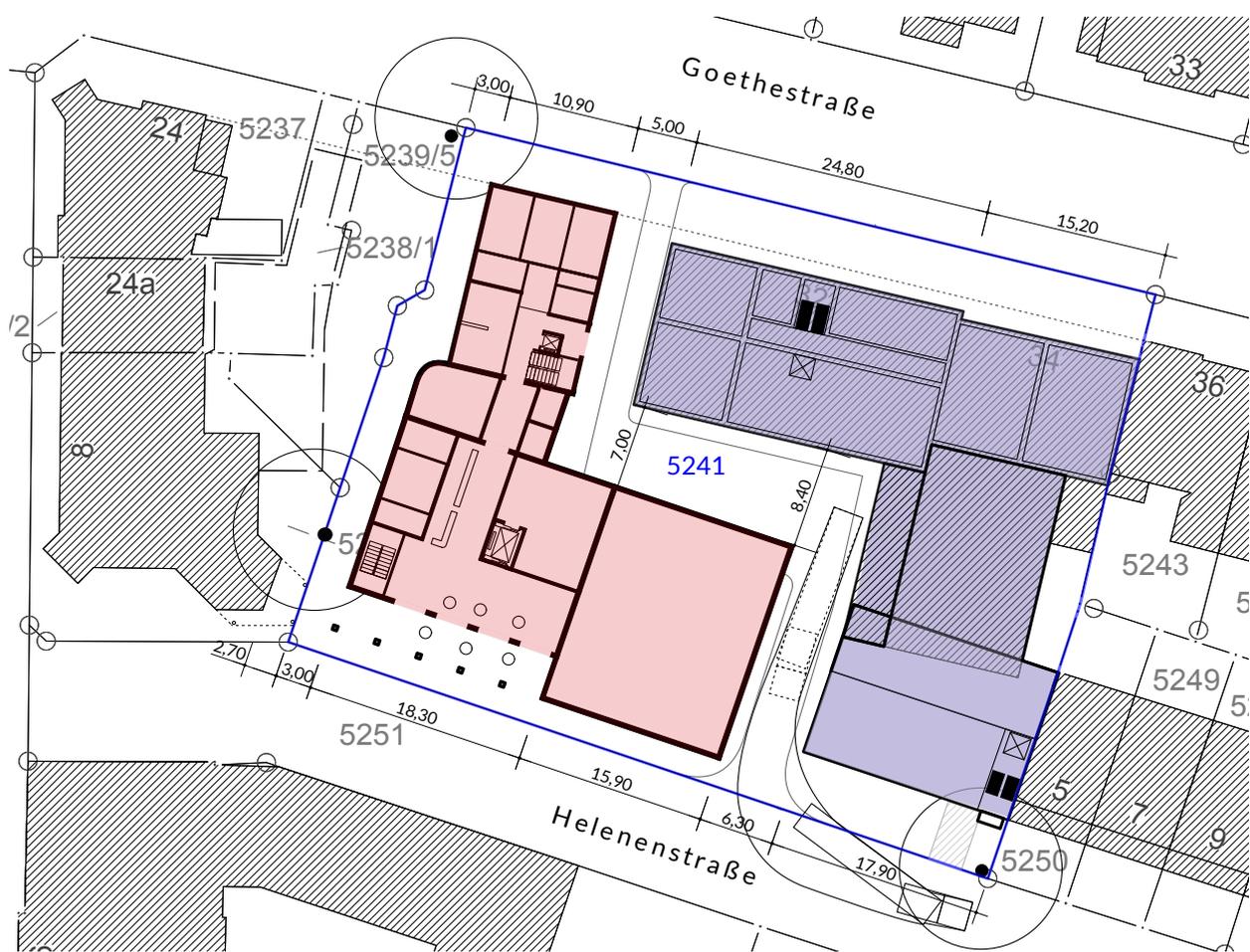
Neben den notwendigen Technik- und Hausmeisterräumen gibt es hier Werkstätten, Lagerflächen und Platz für Fundus.



Querschnitt durch das Gebäude

Die Anforderungen an die Raumhöhen sind bei Bühnenräumen, Seminarräumen und Gästezimmern sehr unterschiedlich. Um dem gerecht zu werden, wurde das Gebäude in drei Abschnitte geteilt: Das Gästehaus mit *sechs* Ebenen vom Keller bis zum Dach, das Seminarhaus mit *fünf* Ebenen und das Bühnenhaus mit *drei* nutzbaren Ebenen. Hier bleibt das DG ungenutzt (Es ist zu Wartungszwecken über eine Stiege vom Atelier aus zugänglich). Der Sanitär-Verbindungsbau ist

höhenmäßig an das Seminarhaus angegliedert. In dem oben dargestellten Schnitt ist abzulesen, wie über Aufzüge und Treppen alle Etagen miteinander verbunden sind und welche Geschosshöhen (= Raumhöhe + darüber liegende Decke) die Ebenen haben. Insgesamt sind die Raumhöhen angenehm bemessen, hier gäbe es nochmals Einsparpotential, jedoch ist eine ausreichende Raumhöhe wichtig für die kreative Atmosphäre und den Entfaltungsspielraum.



Die Theaterwerkstätten und der geplante Fundusanbau sind in blau dargestellt. In der Einfahrt zur Helenenstraße ist die Schleppkurve des LKW zu sehen, der die Container vom Fundus zum Theater bringt und Material liefert.

Zusammenwirkung von Produktionshaus und den Werkstätten des LTE

Für das Landestheater Eisenach bedeutet das Produktionshaus des Thüringer Theaterverbandes sicherlich eine große Veränderung. Um das große Raumprogramm des Produktionshauses unterzubringen, muss das Grundstück stark ausgereizt werden. Damit werden natürlich auch die Bewegungsspielräume der Theaterwerkstätten eingeschränkt, ebenso Rangierflächen, Blickbeziehungen und Lichteinfall. Diese

Einschränkungen sind tragbar, weil aus dem Zusammenspiel der beiden Häuser ein Mehrwert für beide entstehen soll. Das Landestheater wird von der Nutzung der Studiobühne und des Tansaales samt Infrastruktur profitieren, das Produktionshaus hingegen vom Fundus und den Werkstätten des Landestheaters. Darüber hinaus sind auch weitere Synergien wahrscheinlich. Dennoch ist bei der Konzeption des Baus sowie



Blick auf die Theaterwerkstätten des Landestheaters: oben aus der Goethestraße, unten von der Heleenstraße. Die Anbauten werden alle entfernt. Anstelle der alten Fundushalle mit Trafohaus in der rechten Bildmitte wird der neue Fundus des Landestheaters entstehen.

des Betriebes empfehlenswert, auf eine eindeutige Trennung der Verantwortlichkeiten und der Betriebskosten zu achten, um Reibeflächen und mögliche Konfliktherde gar nicht erst entstehen zu lassen. Auch die Nutzung des wenigen Außenraumes sollte klar geregelt werden. Das Landestheater plant zur Zeit die Erweiterung der Werkstätten um einen neuen Fundusanbau. Diese Planungs- und Bauarbeiten

überschneiden sich gegebenenfalls mit denen des Produktionshauses. Hier sollten sich die Planer und Nutzer zu den jeweils frühestmöglichen Zeitpunkten untereinander abstimmen, auch um eventuelle Leitungswege und gemeinsame Verkehrsflächen zu koordinieren.



Auf und hinter der westlichen Grenze des Grundstückes befinden sich zwei mächtige alte Linden

Grenzungenauigkeiten und ernster Konflikt mit hochwertigem Baumbestand

Das Grundstück wird durch drei mächtige und stadtbildwirksame Laubbäume geprägt, die sich alle in der Nähe der Grundstücksgrenze befinden, teils außerhalb. Ein Baum im Südosten, einer im Südwesten und einer im Nordwesten. Die beiden letzteren stehen in erheblichem Konflikt mit dem Bauvorhaben. Der nordwestliche kann mit entsprechendem baulichen Mehraufwand (Baugrube mit Spundwänden, Kellerwände aus Halbfertigteilen...) nach Möglichkeit erhalten werden, falls die Untere Umweltschutzbehörde nicht zu dem Schluss kommt, dass hier eine Schädigung unvermeidlich ist und eine Ersatzmaßnahme erfolgen muss. In jedem Falle bedarf es aber einer intensiven Abstimmung mit dem Eigentümer des Grundstückes 5239/5, da dieser auch Eigentümer des Baumes ist. Hier muss gegebenenfalls mit ernsthaftem finanziellen Ausgleich gerechnet werden. An dieser Stelle ließe sich gegebenenfalls auch

nochmal mit dem Entwurf reagieren, in dem das Büro- und Gästehaus auf die Baulinie der Werkstätten zurückgenommen und das Raumprogramm entsprechend verkleinert wird.

Die südwestliche Linde hingegen würde die Baumaßnahme nicht überstehen und müsste vorher gefällt werden. Diese wurde schon beim Bau der Tiefgarage und des Eckhauses Delphi (Grundstück 5239/7) in den 90er Jahren in Mitleidenenschaft gezogen und wurde mit viel Aufwand geschützt und gerettet. Es sind kaum weitere Maßnahmen denkbar, wie der Baum zusammen mit dem nun geplanten Neubau erhalten werden könnte. Hier gibt es jedoch eine weitere Unklarheit: Ohne vorherige genaue Einmessung ist nicht eindeutig zu klären, wer Eigentümer des Baumes ist. Die Eintragung im Plan ist nur der vermutete Standort. Die Peilung per Augenschein entlang



Rechts hinter dem Elektrokasten im Vordergrund ist ein weißes Stück Zaun zu sehen, der den Eindruck einer Nachbargrenze vermittelt. Die tatsächliche Grenze hingegen verläuft am Ende des aufgestellten Anbaus (rote Linie). Die mächtige Linde steht auf der Grenze.

Die Eintragung der beiden Bäume auf dem Auszug aus der Liegenschaftskarte unten sind nur geschätzte Standorte. In transparentem Blau der geplante Baukörper.



der Grenzbebauung lässt vermuten, dass sich der Stammansatz des Baumes überwiegend auf dem Grundstück des Landestheaters befindet. Auch an dieser Stelle muss man sich auf eine anspruchsvolle Verhandlung vorbereiten. Andererseits scheint es seitens des Eigentümers vermutlich beider genannter Nachbargrundstücke eine geringfügige Überbauung des Theatergrundstückes und eine Grenzbebauung an der Helenenstraße (1.u.2. OG) zu geben. Beides sind Einschränkungen, zu denen uns keine Vereinbarungen bekannt sind, Baulastenverzeichnis und Grundbuch sind ohne Einträge. Diese Punkte sollten ebenfalls im Zuge der Grenzfeststellung geklärt werden. Dabei sind auch brandschutztechnische Fragen zu prüfen. Für die Fällung der 1-2 Bäume ist in jedem Falle mit einer Ersatzmaßnahme (z.B. Fassadenbegrünung der nördlichen Innenhof-Fassade, Baumpflanzungen am Theaterparkplatz) und/oder einer Ersatzzahlung zu rechnen.

Weitere Projektbeschreibungen

Bestandsbeschreibung Grundstück, vorbereitende Maßnahmen

Das Grundstück zwischen Goethe- und Helenenstraße liegt dicht am Theaterplatz. Es wird dominiert von dem Gebäude der Theaterwerkstätten, das zu DDR-Zeiten in massiver Bauweise errichtet wurde. Ansonsten befinden sich auf dem Grundstück eine Vielzahl von Garagen und abgängigen Nebengebäuden, sowie der baulich minderwertige, jüngere Anbau einer Metallwerkstatt. Die alte Fundushalle ist ebenso in schlechtem Zustand. Das Trafohaus hat veraltete Technik und muss umstrukturiert werden. Es gibt bereits einen bewilligten Förderbescheid zur Sanierung des durch Brand beschädigten Werkstattgebäudes und für einen neuen Anbau der Fundushalle. In diesem Zuge soll auch das Trafohaus an die Helenenstraße versetzt werden. Dieses Projekt ist jedoch nicht Gegenstand dieser Studie, sondern wird gesondert beantragt, sobald ein Planungsbüro per VgV beauftragt worden ist. Zur Umsetzung beider Projekte würden alle weiteren Nebengebäude und Anbauten entfernt werden. Die Vielzahl an anspruchslosen Kleinbauten und Garagenzeilen auf dem Grundstück sind zur Zeit ein städtebaulicher Missstand.

Grundstückseigentum, Grundbuch

Mit Vollmacht der Kulturstiftung Meiningen Eisenach wurde ein Grundbuchauszug eingeholt. Das Flurstück 5241 wurde unter der laufenden Nummer 4 mit einer Größe von 2.913 m² eingetragen. Es befindet sich seit 2009 im Eigentum der Kulturstiftung Meiningen-Eisenach mit Sitz in Meiningen. Weder in der Zweiten, noch in der Dritten Abteilung befinden sich Eintragungen, das Grundstück ist damit lastenfrei. Es müsste eine Einigung darüber erzielt werden, auf welcher Basis der Thüringer Theaterverband auf dem Grundstück der Kulturstiftung ein Gebäude errichten dürfte. Möglich sind der Erwerb, Erbpacht oder andere Formen der Überlassung. Kosten hierfür sind im Rahmen dieser Studie nicht erfasst!

Baulasten

Laut Auskunft aus dem Eisenacher Baulastenverzeichnis vom 30.6.2020 ist auf dem Grundstück keine Baulast eingetragen.

Vermessung und Geländehöhen

Eine Vermessung des Grundstückes liegt noch nicht vor. Es scheint zunächst flach, hat jedoch etwas Topografie: die Helenenstraße liegt höher als die Goethestraße. Die vorliegende Bedarfsanalyse und Machbarkeitsstudie hat der Einfachheit halber das Grundstück als eben angenommen und darin das Raumprogramm konzipiert.



Abstandsflächen

Das geplante Gebäude nutzt die zur Verfügung stehende Fläche und den städtebaulich noch vertretbaren Raum maximal aus. Die üblichen Abstandsflächenberechnungen würden das Gebäude in dieser Dimension nicht zulassen. Nach der neueren ThürBO §6,1.2 i.V.m. §34 ist es hingegen möglich, den Abstand nach dem Gebot der Einfügung zu bewerten. Das Aufstellen eines Bebauungsplanes sollte nicht erforderlich sein. Bei den Trauf- und Firsthöhen orientieren sich die Neubauten an der Nachbarbebauung Abbe-Gymnasium, ehemalige Feuerwache, Eckgebäude Restaurant Delphi, Eckgebäude Goethestraße, Theaterwerkstätten. Hier liegen die Traufhöhen zwischen 11 und 12 m, so wie beim geplanten Gästehaus und beim Seminarhaus. Lediglich das Bühnenhaus hat eine höhere Traufhöhe als die Nachbargebäude. Dies wird gerechtfertigt durch die exponierte öffentliche Nutzung. Da das Dach hier flacher ist, bleibt die Firsthöhe jedoch im Rahmen der Nachbarbebauung. Die Firstrichtungen folgen dem natürlichen Verlauf der Blockrandbebauung. Der verbindende WC-Trakt zwischen den Gebäuden erhält ein Flachdach mit Dachterrasse um die Idee der Blockrandbebauung zur verstärken.

Erschließung

Die wichtigsten Medien wurden bei den Versorgungsbetrieben abgefragt:

Strom und Gas: Laut Auskunft und Planausschnitt der EVB vom 11. März 2020 ist das Grundstück mit beiden Medien erschlossen. Es befindet sich eine große Trafo-Station auf dem Grundstück, die aber im Zuge der laufenden Neuplanung der Fundushalle umverlegt werden soll. Hier ist eine Abstimmung aller Beteiligten noch empfehlenswert. Es wird angestrebt, das Gebäude klimaneutral zu errichten, daher wird der Gasanschluss vermutlich nicht genutzt werden.

Trink- und Abwasser: Laut Auskunft vom TAV vom 16.3.2020 ist die Abwasserentsorgung möglich. Die Einleitmenge von Regenwasser ist auf 106 l/s*ha beschränkt. Es ist ein Antrag an den TAV zu richten. Die Wasserversorgung erfolgt derzeit über einen Anschluss DN 1 1/2 " St in der Goethestraße. Eine weitere Bebauung auf dem Flurstück ist möglich. Es ist ein Antrag an den TAV zu richten. Ein Planausschnitt liegt vor.

Übrige Medien: hier wurde keine weitere Anfrage gestellt, aber in der Goethestraße liegen alle notwendigen Kabel für Telekommunikation und schnelles Internet. Ohne Planausschnitt.

Denkmalschutz

Das Grundstück befindet sich im Bereich der historischen Stadtmauer. Es ist damit zu rechnen, dass beim Ausheben der Baugrube Reste der Stadtmauer gefunden werden. Die Archäologen des TLDA und die Untere Denkmalschutzbehörde (Frau Müller) sind zu beteiligen. Das Planungsgebiet befindet sich in Nähe zu den denkmalgeschützten Gebäuden Theater und Abbe-Gymnasium.

Brandschutz

Am 14.5.2020 wurde bei einem Vor-Ort-Termin mit Herrn Weigelt vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz Eisenach versucht, die wichtigsten Brandschutzanforderungen abzustimmen. Folgende Punkte wurden besprochen:

Gesamtanlage: Gebäudehöhe möglich, da unter 22m. Eine Hausalarmanlage (interne Alarmierung) wird gefordert werden.

Gäste- und Bürohaus an der Goethestraße: Da die Drehleiter zwischen den Häusern nur sehr schlecht einsetzbar ist, sollte in den Geschossen über 7 m Fußbodenhöhe der Zweite Rettungsweg in dem Wohnhaus über Anleitung von der Goethestrasse aus vorgesehen werden. Der Entwurf reagiert auf diese Anforderung, indem er die Gemeinschaftsräume, die für alle Nutzer der jeweiligen Wohnetagen zugänglich sind, mit einem Fenster (Mindestmaß 90 x 120 cm) zur Goethestraße ausstattet. Sollten Dachfenster als Zweiter Rettungsweg dienen, dürfen sie nicht weiter als 1 m von der Traufe entfernt sein. Die Durchfahrtsbreiten von mind. 5 m in den Innenhof sind dann im Entwurf ausreichend.

Seminarhaus an der Helenenstraße: Das Treppenhaus im Seminar- und Probehäus in der Helenenstraße ist rauchdicht geschlossen, auch zu den Foyers. Die Treppe des Gästehauses an der Goethestraße soll als Zweiter baulicher Rettungsweg für die Probebühne und das Seminarhaus genutzt werden. Die Außenwand des Treppenhauses in

der Helenenstraße muss als Brandwand ausgebildet werden, da die Balkone des Nachbarhauses (griechisches Restaurant) bis an die Grenze gebaut wurden.

Studiobühne: Die Studiobühne liegt im Erdgeschoss und kann über Außentüren direkt entflucht werden. Eventuell muss eine Abweichung beantragt werden, da die Studiobühne über 200 qm groß ist und es keine klare Abgrenzung zwischen Szenenraum und mobilem Zuschauerraum gibt. Eine aufwändige und teure Sprinkleranlage sollte möglichst vermieden werden. Zur Entrauchung der Studiobühne sind im oberen Drittel der Raumhöhe offenbare Fenster vorzusehen. Die Türen zu angrenzenden Räumen sind als RS Türen auszuführen.

Barrierefreiheit

Das gesamte Gebäude wird barrierefrei hergestellt. Da es zwei Aufzüge gibt, können auch alle versetzten Etagen der beiden Häuser angefahren werden. Zwei Gästezimmer werden mitsamt Bädern barrierefrei ausgestattet. Im Übrigen wird angestrebt, alle Forderungen der UN-Behindertenrechtskonvention bei der Gestaltung des Gebäudes zu berücksichtigen.

Besucherverkehr

In einem früheren Entwurf gab es für die Besucher nicht ausreichend Platz, sich vor dem Eingang zum Foyer, vom Theaterplatz kommend, zu versammeln. Hier wurde im Entwurf darauf reagiert, indem der Innenhof verkleinert und an der Helenenstraße eine teils überdachte Aufweitung vorgesehen wurde. Diese funktioniert analog zur Terrasse des benachbarten griechischen Restaurants. Dahinter schließen sich Foyer, Garderoben und Studiobühne an.

Stellplätze

Um das Produktionshaus in der Innenstadt anzusiedeln, in unmittelbar räumlichem Zusammenhang mit den Werkstätten des Landestheaters, muss das knapp bemessene Grundstück voll mit

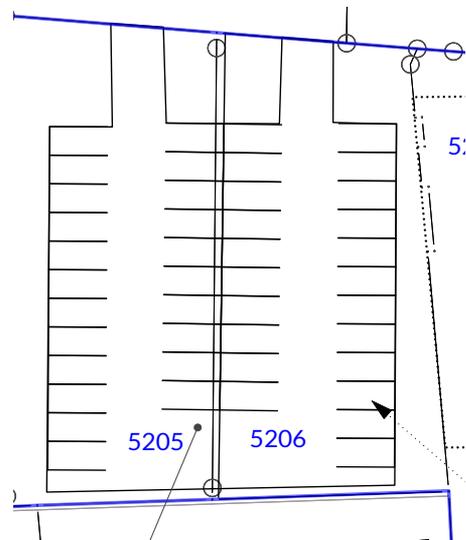
Nutzflächen ausgebaut werden. Es können daher gar keine Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Folgender Berechnungsansatz könnte vorgetragen werden:

Büros (110 qm EG und 30 qm OG) 140 m², 1 SP je 35 m²= 4 SP | Gästebetten: 17 (Hotel 1SP je 4 Betten, Jugendherberge 1 SP je 10 Betten) Annahme: 1 SP je 5-6 Betten = 3 SP | *Veranstaltungen*: max. 120 Pers. Annahme: sonstige Veranstaltungsräume 1 SP je 8 Plätze = 15 SP
 Summe: 22 SP

Im Alltagsbetrieb außerhalb der öffentlichen Veranstaltungen würden demnach etwa sieben Stellplätze (4 + 3) für das Gebäude erforderlich werden. In Abstimmung mit dem Landestheater könnte aller Voraussicht nach diese Anzahl von Fahrzeugen dauerhaft auf dem großen Stellplatz neben dem Theater gesichert werden. Diese Stellplätze würden mit Schildern „Theaterverband“ gekennzeichnet werden. Gegebenenfalls müsste eine solche Nutzung per Baulast abgesichert werden. Im Falle von Veranstaltungen würde aus verschiedenen Gründen bei der Planung darauf geachtet werden, dass Aufführungen des Landestheaters und des Produktionshauses nicht zur gleichen Zeit stattfinden. Hauptsächlich, damit sich das Publikum nicht zwischen zwei Angeboten entscheiden muss und keine Konkurrenz entsteht, im Nebeneffekt kann aber auch der Parkplatz abwechselnd für beide Veranstaltungen in vollem Umfang genutzt werden. Auf dem Parkplatz des Landestheaters stehen ca. 44 Stellplätze zur Verfügung.

Im Übrigen verweist der Theaterverband darauf, dass seine Klientel überwiegend mit dem ÖPNV anreist. Darüber hinaus wird er auch in seinen Informationsmedien darauf hinweisen, dass das Parkhaus in der nahegelegenen Uferstraße genutzt werden soll.

Im Innenhof sollte eine geeignete Anzahl an Fahrradstellplätzen vorgesehen werden.



Stellplatzanlage des Landestheaters

Energie

Eine Vorgabe des Bauherrn wird sein, dass das Gebäude ökologisch errichtet und weitestgehend klimaneutral betrieben werden soll. Um das zu ermöglichen, ist in den Baukosten ein eigener, zusätzlicher Faktor vorgesehen, der einen entsprechenden Spielraum ermöglicht. Eine Erschwernis bedeutet die geringe verbleibende Freiraumfläche, auf der Aggregate wie beispielsweise Luft-Wasser-Wärmetauscher errichtet werden können.

Altlasten, Schadstoffe

sind bislang nicht bekannt, es wurden aber auch noch keine Anfrage beim THALIS (Thüringer Altlasten-Informationssystem) gestellt. Auf dem Grundstück sind jedoch viele Garagen und es ist damit zu rechnen, dass Betriebsstoffe in den Boden gelangt sind. Eine Untersuchung auf PAK u.a. Schadstoffe wird empfohlen.

Bauvoranfrage

Im Juli 2020 wurde eine Bauvoranfrage mit diesem Projekt eingereicht. Die Stellungnahmen der Ämter lagen zu Redaktionsschluss noch nicht vor.



Vogelschau über der Goethestraße auf das neue Ensemble; Arbeitsmodell auf einem Luftbild

Berechnung von Flächen und Rauminhalten nach DIN 277

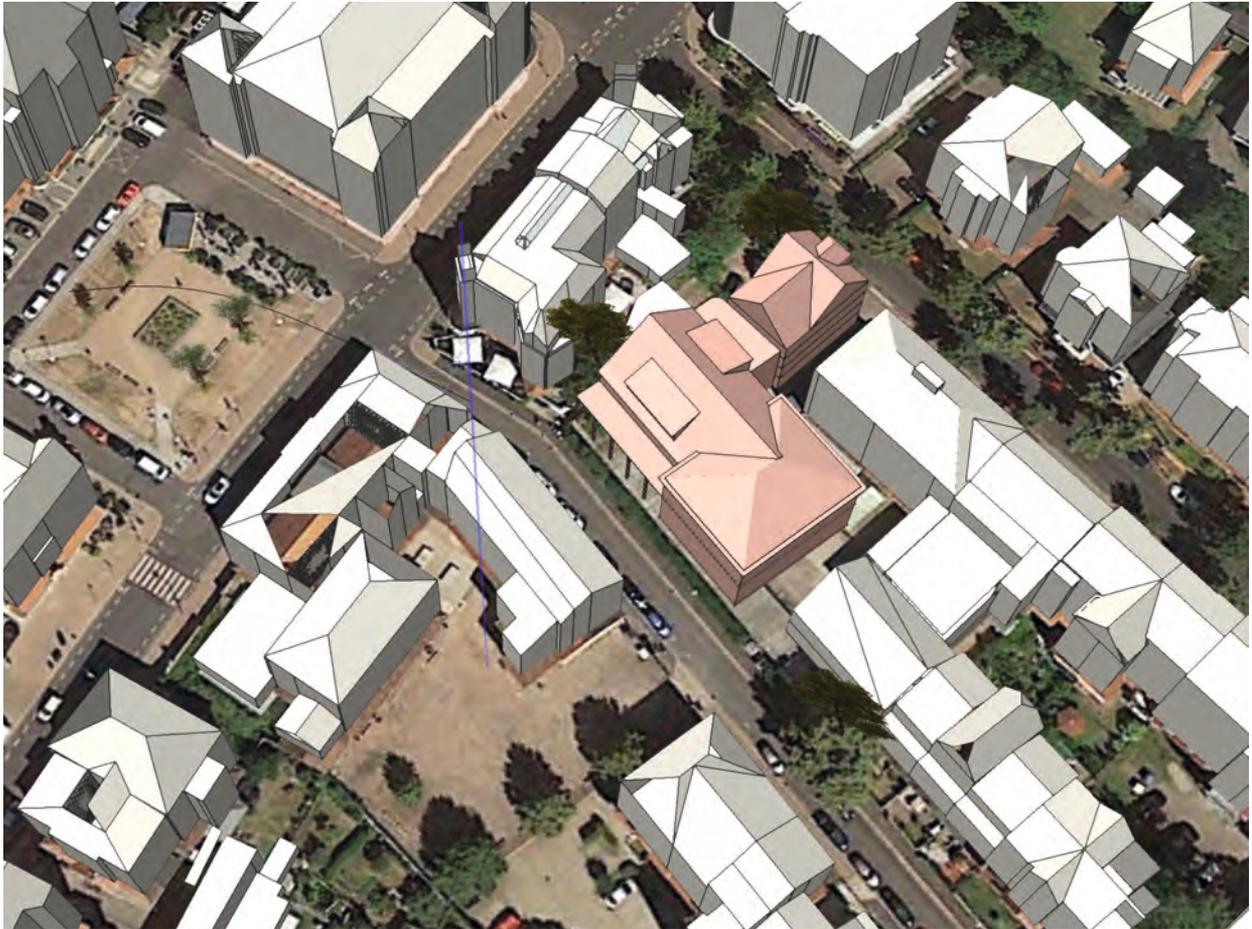
Die nebenstehende Berechnung der Bruttogeschossflächen und der Bruttorauminhalte ist für den Nutzer nur von geringem praktischen Wert. Sie dient jedoch der später folgenden Ermittlung der Baukosten, in der diese Parameter eingesetzt und mit Kostenkennwerten verknüpft wer-

den. Bei der Berechnung wird der Baukörper in zwei verschiedene Sinnabschnitte gegliedert: Erstens in den Bereich Studiobühnen und Seminarhaus mit Sanitär-Verbindungsbau und zweitens in den Bereich Büro- und Gästehaus. Der letztgenannte wird mit geringeren Kostenkenn-

Bauteil	Länge/ Faktor	Breite/ Fläche	BGF (m ²)	Höhe/ Volumen	Faktor	BRI (m ³)
1. Studiobühnen, Seminarhaus, Verbindungsbau			2.543			11.950
Keller Studiobühne+ Seminarhaus	1	583,2	583	3,40	1,0	1.983
Keller Verbindungsbau	1	67,0	67	3,40	1,0	228
EG Seminarhaus	1	286,6	287	3,90	1,0	1.118
EG Studiobühne	1	296,6	297	7,80	1,0	2.313
EG Verbindungsbau	1	67,0	67	3,90	1,0	261
1.OG Seminarhaus	1	286,6	287	3,90	1,0	1.118
1. OG Studiobühne	1	296,6	297	5,50	1,0	1.631
1.OG Verbindungsbau	1	67,0	67	3,90	1,0	261
2. OG Seminarhaus	1	286,6	287	4,00	1,0	1.146
2.OG Verbindungsbau	1	67,0	67	4,00	1,0	268
DG Seminarhaus (nur BGF)	1	238,7	239			
DG Seminarhaus (nur BRI, vom Modell errechnet)	1			955,00	1,0	955
Dach Bühnenhaus (nicht nutzbar, nicht auf BGF anrechenbar)	1	296,6		4,50	0,5	667
2. Büro- und Gästehaus			1.014			3.102
Keller	1	174,0	174	3,40	1,0	592
EG	1	174,0	174	3,00	1,0	522
1.OG	1	174,0	174	3,00	1,0	522
2.OG	1	174,0	174	3,00	1,0	522
3.OG	1	174,0	174	3,00	1,0	522
DG (nur BGF)	1	144,0	144			
DG (nur BRI, vom Modell errechnet)				422,00	1,0	422
						0
Summe			3.557			15.052

werten konzipiert als der aufwändigere öffentliche Theater- und Seminarbau. Anhand dieser Kennwerte lässt sich das Projekt leichter mit anderen Förderprojekten vergleichen. Die Zahlen zeigen, insbesondere beim Bruttorauminhalt, dass das Projekt seit der Bedarfsanalyse noch

einmal angewachsen ist. Das liegt in der Präzisierung des Raumprogramms einschließlich der Raumhöhen und der genaueren Definition der Abläufe und Raumzusammenhänge begründet. Entsprechend sind natürlich auch die Baukosten angestiegen.



Vogelschau über der Helenenstraße (Arbeitsmodell auf einem Luftbild)

Flächen des Raumprogramms nach DIN 277

Das Raumprogramm im hier vorgestellten Entwurf entspricht nun fast genau den Vorgaben des Theaterverbandes. Anhand dieser Tabelle kann der Beispielenwurf noch einmal im Detail auf seine ausreichende Bemessung geprüft werden. Da für den Fördermittelgeber in der Regel schon zu einem frühen Zeitpunkt die Ermittlung der Nettoraumflächen relevant ist, sind hier alle

Räume flächenmäßig erfasst. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass es sich um eine gewisse Scheingenauigkeit handelt, da der Entwurf noch nicht ausgereift genug ist, um eine Berechnung anzustellen, die üblicherweise erst zum Ende der Leistungsphase 3 erfolgt. Dennoch ist sie dazu geeignet, die Realisierbarkeit des Vorhabens zu belegen.

Nr.	Raum	NUF1 Wohn.u. Aufth.	NUF2 Büro	NUF3 Prod./ Werkst.	NUF4 Lagern/ Vert.Verk	NUF5 Bildung Unt./K.	NUF6 Heilen/ Pflegen	NUF7 sonst. ehm.NNF	TF Technik	VF Verkehr	NRF Netto- raumfl.	NUF 1-7	NUF 1-6 ehem.HNF	Anzahl Gäste- zimmer
	Summen	728,28	123,41	195,86	352,63	895,68	0,00	229,81	120,50	394,41	3.050	2.526	2.296	14
1	EG (Ebene 1)	160,61	89,66	8,17	64,94	275,50	0,00	42,01	0,00	81,23	722	641	599	0
100	Studiosaal					275,50					276	276		
101	Foyer mit Information und Garderobe	124,98									125	125		
102	Nebenraum Studiobühne				64,94						65	65		
103	Aufzug Produktion									8,00	8	0		
104	Treppenhaus Süd									14,28	14	0		
105	Service	17,99									18	18		
106	Service	10,33									10	10		
107	Service			8,17							8	8		
108	WC							30,47			30	30		
109	WC							6,00			6	6		
110	WC							5,54			6	6		
111	Flur									16,43	16	0		
112	Treppenhaus Nord									14,29	14	0		
113	Aufzug Nord									2,00	2	0		
114	Eingang Nord									13,95	14	0		
115	Flur Nord									8,76	9	0		
116	Büro künstl. Leit., Dispo, Prod.manag.		28,73								29	29		
117	Büro techn. Leit.		9,85								10	10		
118	Büro kaufm. Leit., Buchhalt.		17,79								18	18		
119	Büro Geschäftsstelle		16,69								17	17		
120	Büro Geschäftsstelle		16,60								17	17		
121	WC									3,52	4	0		
122	Personal	7,31									7	7		
2	Ebene 2 (1.OG)	192,00	33,75	0,00	13,57	128,93	0,00	36,83	0,00	41,79	449	405	368	2
200	Foyer mit Bar/ Teeküche	90,00									90	90		
201	Treppenhaus Süd									14,28	14	0		
202	Seminarraum groß					83,76					84	84		
203	Seminarraum klein					45,17					45	45		
204	Aufzug Produktion									8,00	8	0		
205	WC							8,46			8	8		
206	Landing	29,72									30	30		
207	WC							15,51			16	16		
208	Lagerraum				13,57						14	14		
209	Treppenhaus Nord									14,12	14	0		
210	Aufzug Nord									2,00	2	0		
211	TH Flur									3,39	3	0		
212	Büro Service, Vermittlung, Marketing		33,75								34	34		
213	WC Büro							5,15			5	5		
214	Wohnraum u. -flur	48,41									48	48		
215	Gästezimmer	12,21									12	12		1
216	Bad							3,82			4	4		
217	Bad							3,89			4	4		

Nr.	Raum	NUF1 Wohn.u. Aufth.	NUF2 Büro	NUF3 Prod./ Werkst.	NUF4 Lagern/ Vert.Verk.	NUF5 Bildung Unt./K.	NUF6 Heilen/ Pflegen	NUF7 sonst. ehm.NNF	TF Technik	VF Verkehr	NRF Netto- raumfl.	NUF 1-7	NUF 1-6 ehem.HNF	Anzahl Gäste- zimmer
218	Gästezimmer	11,66									12	12		1
219	Lift Podestzugang									2,31	2	0		
3	Ebene 3	189,00	0,00	0,00	44,99	336,37	0,00	57,05	11,30	75,28	714	627	570	4
300	Foyer mit Bar/ Teeküche	90,00									90	90		
301	Treppenhaus Süd									14,28	14	0		
302	Flur									16,35	16	0		
303	Seminarraum mittel					64,97					65	65		
304	Nebenraum Probeküche				44,99						45	45		
305	Probeküche					150,17					150	150		
306	Tanzsaal					121,23					121	121		
307	Aufzug Produktion									8,00	8	0		
308	WC							8,46			8	8		
309	Umkleide Herren							8,44			8	8		
310	Dusche Herren							6,19			6	6		
311	Umkleide Damen							8,32			8	8		
312	Dusche Damen							5,64			6	6		
313	WC								11,30		11	0		
314	Flur									16,68	17	0		
315	Treppenhaus Nord									17,97	18	0		
316	Aufzug Nord									2,00	2	0		
317	Bad							8,00			8	8		
318	Gästezimmer	15,00									15	15		1
319	Gästezimmer	10,00									10	10		1
320	Bad							4,00			4	4		
321	Wohnen+Wohnflur	50,00									50	50		
322	Gästezimmer	12,00									12	12		1
323	Bad							4,00			4	4		
324	Bad							4,00			4	4		
325	Gästezimmer	12,00									12	12		1
4	Ebene 4	98,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	19,11	0,00	19,97	137	117	98	4
5	Treppenhaus Nord									17,97	18	0		
6	Aufzug Nord									2,00	2	0		
7	Bad							7,57			8	8		
8	Gästezimmer	14,71									15	15		1
9	Gästezimmer	9,76									10	10		1
10	Bad							3,83			4	4		
11	Wohnen+Wohnflur	49,78									50	50		
12	Gästezimmer	12,21									12	12		1
13	Bad							3,82			4	4		
14	Bad							3,89			4	4		
15	Gästezimmer	11,66									12	12		1
5	Ebene 5 (DG)	88,55	0,00	0,00	9,93	154,88	0,00	18,61	0,00	53,30	325	272	253	4
500	Treppenhaus Süd									8,89	9	0		
501	Flur									19,76	20	0		
502	WC							7,13			7	7		
503	Lagerraum				7,94						8	8		

Nr.	Raum	NUF1 Wohn.u. Aufth.	NUF2 Büro	NUF3 Prod./ Werkst.	NUF4 Lagern/ Vert.Verk	NUF5 Bildung Unt./K.	NUF6 Heilen/ Pflegen	NUF7 sonst. ehm.NNF	TF Technik	VF Verkehr	NRF Netto- raumfl.	NUF 1-7	NUF 1-6 ehem.HNF	Anzahl Gäste- zimmer
504	Atelier					77,27					77	77		
505	Atelier					77,61					78	78		
506	Aufzug Produktion									8,00	8	0		
507	Treppenhaus Nord									14,65	15	0		
508	Aufzug Nord									2,00	2	0		
509	Bad							5,06			5	5		
510	Gästezimmer	9,72									10	10		1
511	Gästezimmer	14,02									14	14		1
512	Wohnen+Wohnflur	46,73									47	47		
513	Gästezimmer	8,33									8	8		1
514	Bad							6,42			6	6		
515	Gästezimmer	9,75									10	10		1
516	Lagerraum				1,99						2	2		
6	KG - Ebene 6	0,00	0,00	187,69	219,20	0,00	0,00	56,20	109,20	122,84	702	463	407	0
600	Treppenhaus Süd									14,28	14	0		
601	Flur									33,09	33	0		
602	Hausmeister			18,42							18	18		
603	Hausmeister			12,24							12	12		
604	Hausmeister			11,25							11	11		
605	Technik								30,97		31	0		
606	Technik								32,64		33	0		
607	Technik								31,72		32	0		
608	Lagerraum/Fundus				42,52						43	43		
609	Lagerraum/Fundus				44,73						45	45		
610	Lagerraum/Fundus				43,65						44	44		
611	Lagerraum				7,73						8	8		
612	Flur									25,67	26	0		
613	Aufzug Produktion									7,81	8	0		
614	Werkstätten			20,88							21	21		
615	Werkstätten			8,87							9	9		
616	Werkstätten			65,91							66	66		
617	Werkstätten			50,12							50	50		
618	Flur									9,56	10	0		
619	WC/Bad/Reinigung							18,42			18	18		
620	Lagerraum				31,01						31	31		
621	Treppenhaus Nord									18,21	18	0		
622	Aufzug Nord									2,00	2	0		
623	Lagerraum				13,81						14	14		
624	Flur									12,22	12	0		
625	Technik								13,87		14	0		
626	Wäsche							9,85			10	10		
627	Lagerraum				35,75						36	36		
628	Lagerraum							16,60			17	17		
629	Lagerraum							11,33			11	11		
630	Technik								6,67		7	0		



Blick vom Theaterplatz in die Helenenstraße auf den überdachten Platz vor Seminarhaus und Studiobühne

Reine Baukosten Studiobühne und Seminarhaus

Das Produktionshaus ist vom Theaterplatz aus deutlich zu erkennen. Das mächtige Bühnenhaus wirkt tief in das Straßenbild der Helenenstraße und in den öffentlichen Raum hinein. Ein Vorplatz, überdacht von einem großzügigen Balkon, empfängt die Besucher aus Richtung Theaterplatz auf kürzestem Wege. Von hier aus werden eine kleine und eine größere Studiobühne erschlossen, einschließlich kleiner Foyers, Seminarräume, Garderoben und WC-Anlagen. Im geräumigen Keller finden Technik, Werkstätten und Requisiten Platz, unter dem Dach sind Atelierräume. Dieses Gebäude sollte von hoher architektonischer Qualität sein, es sollte große

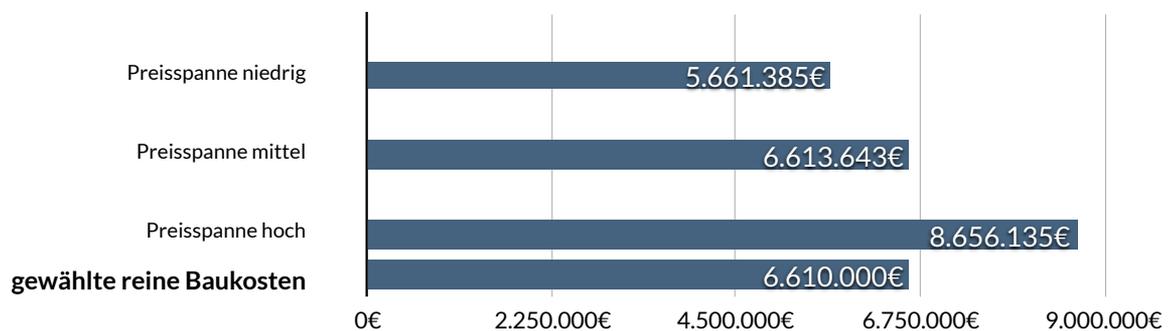
Strahlkraft auf Quartier und Stadt ausüben. Im Hintergrund ist eine mögliche Fassade des geplanten Fundusgebäudes des LTE zu sehen.

Die Kostenschätzung beruht auf statistischen Kennwerten des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern GmbH, die mittels der vorangegangenen Erhebung von Bruttorauminhalt (BRI) und den Bruttogeschossflächen (BGF) hochgerechnet wurden. Die Kosten sind daher unabhängig von der Gestaltung. Die gewählten reinen Baukosten entsprechen denen von aktuellen Theaterbauten in mittlerer Preisspanne.

Studiobühne und Seminarhaus mit Zwischenbau

Ermittlung der reinen Baukosten (KG 300 und 400), Festlegung des Standards

	Bruttorauminh. (m3)	Bruttogrundfl. (m2)	reine Baukosten gemittelt
Entwurfsgrößen	11.950,29	2.542,85	
Preisspanne niedrig	490 €	2.150 €	
reine Baukosten (Euro)	5.855.642 €	5.467.128 €	5.661.384,80 €
Preisspanne mittel	560 €	2.570 €	
reine Baukosten (Euro)	6.692.162 €	6.535.125 €	6.613.643,45 €
Preisspanne hoch	655 €	3.730 €	
reine Baukosten (Euro)	7.827.440 €	9.484.831 €	8.656.135,23 €
gewählt: nach BKI, Theaterbauten, Bundesdurchschnitt 2019			6.610.000 €
Regionalfaktor Eisenach			0,94
Zulage klimaneutrales Bauen			1,05
vermutete Baukostensteigerung bis 2022, auf Basis Baupreisindex (ca. 4%/a)			1,12
erwartete reine Baukosten für Eisenacher Region im Jahr 2023			7.306.958 €
angenommene reine Baukosten (Brutto in Euro) gesamt (gerundet):			7.307.000 €





Blick durch die Goethestraße auf das Büro- und Gästehaus. Links im Bild die Werkstätten des Landestheaters

Reine Baukosten Büro- und Gästehaus

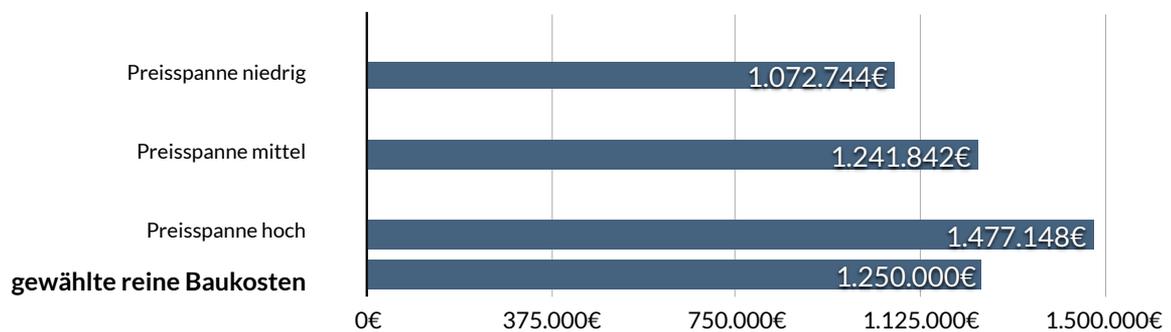
An der Goethestraße soll der Wohncharakter der schönen Allee gestärkt und die Proportion der dort üblichen Wohnhäuser aufgenommen werden. Hier sind folgerichtig die Gästezimmer und -wohnung angeordnet. Im Erdgeschoss und ggf. auch im 1. Obergeschoss befinden sich die Büros des Theaterverbandes. Dieser Bau soll sicher so preisgünstig wie möglich hergestellt werden, dennoch sollte er von der Proportion und der straßenzugewandten Seite ein wenig repräsentativ wirken. Der Bau sollte zurückhaltend sein, seine Wohnfunktion rechtfertigt nicht die Auffälligkeit eines öffentlichen Gebäudes wie das Produktionshaus an der Helenenstraße.

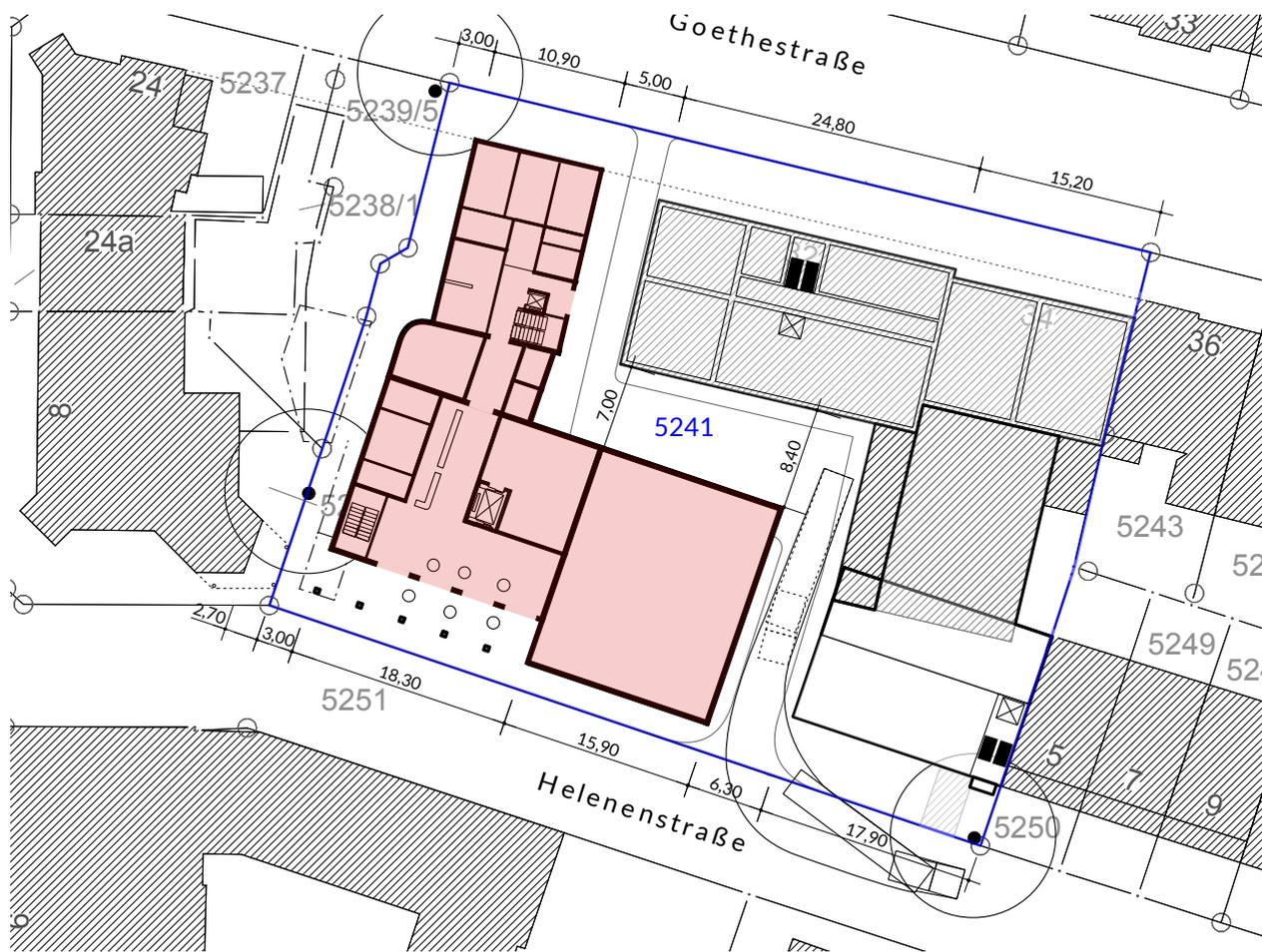
Die gewählten reinen Baukosten entsprechen dem eines Mehrfamilienhauses im mittleren Standard und in mittlerer Preisspanne. Sie werden durch den Regionalfaktor Eisenach bereinigt, der mit ca. 94% unter dem Bundesdurchschnitt liegt. Für die ökologische und klimaneutrale Herstellung werden 5% aufgeschlagen. Die Kostendaten haben den Stand von 2019. Um die Zeitdifferenz bis zum Jahr der Ausschreibung der Gewerke zu erfassen, wurde der aktuelle Baupreisindex von ca. 4%/a aufgeschlagen, also 12%. Das beinhaltet natürlich die Unsicherheit jeder Prognose. Das Ergebnis wurde auf Tausend Euro gerundet.

Büro- und Gästehaus

Ermittlung der reinen Baukosten (KG 300 und 400), Festlegung des Standards

	Bruttorauminh. (m3)	Bruttogrundfl. (m2)	reine Baukosten gemittelt
Entwurfsgrößen	3.101,60	1.014,00	
Preisspanne niedrig	355 €	1.030 €	
reine Baukosten (Euro)	1.101.068 €	1.044.420 €	1.072.744,00 €
Preisspanne mittel	415 €	1.180 €	
reine Baukosten (Euro)	1.287.164 €	1.196.520 €	1.241.842,00 €
Preisspanne hoch	485 €	1.430 €	
reine Baukosten (Euro)	1.504.276 €	1.450.020 €	1.477.148,00 €
gewählt: nach BKI, mittlerer Standard, Mehrfam-H., Bundesdurchschnitt 2019			1.250.000 €
Regionalfaktor Eisenach			0,94
Zulage klimaneutrales Bauen			1,05
vermutete Baukostensteigerung bis 2022, auf Basis Baupreisindex (ca. 4%/a)			1,12
erwartete reine Baukosten für Eisenacher Region im Jahr 2023			1.381.800 €
angenommene reine Baukosten (Brutto in Euro) gesamt (gerundet):			1.382.000 €





Lageplan des Grundstücks mit Schleppkurve der LKW-Lieferzufahrt

Geschätzte Projektkosten im Überblick

Die reinen Kosten für die Gebäude sind auf den vorangegangenen Seiten ermittelt worden. Sie bilden die Kosten der Kostengruppen 300 und 400 ab. Hinzu kommen Arbeiten im Vorfeld bei der Errichtung und Erschließung des Grundstückes. Bis auf die Werkstatt müssen alle Gebäude

abgerissen und ein oder zwei große Bäume gefällt werden. Neben den Außenanlagen sind auch Kosten für eine professionelle Ausstattung vorgesehen, für Veranstaltungen, Proben, Seminar-, Gäste-, und Bürobetrieb. Die Baunebenkosten sind als prozentuale Pauschale an die

Zeile Nr.	Kosten-gruppe	Bezeichnung der Kostengruppe	Euro - Betrag brutto	Bemerkungen
1	100	Grundstück	30.000 €	
2			0 €	Grundstück im Eigentum der Kulturstiftung Meiningen-Eisenach. Kosten für die Nutzung oder den Erwerb des Grundstückes sind hier nicht erfasst!
3		Ablösung dinglicher Rechte	30.000 €	Verhandlungssache Nachbarbaum, fiktive Kostenannahme
3	200	Herrichten und Erschließen	57.000 €	
4		Abrissarbeiten	20.000 €	Garagen
		Oberflächen entfernen	10.000 €	Asphalt etc.
5		Fällarbeiten u. Baumschutz	12.000 €	2 starke Bäume
6		Anpassungen Leitungen	15.000 €	evtl. Umverlegung Elektroleitung
7	300	Bauwerk - Baukonstruktionen (Roh- u. Ausbau)	6.502.724 €	
8			s.u	Summe aus unten stehenden Beträgen der KG 300
9	400	Bauwerk - Technische Anlagen	2.186.276 €	
10			s.u	Summe aus unten stehenden Beträgen der KG 400
11	KG3+4	Studiobühne und Seminarhaus mit Zwischenba	7.307.000 €	100 %
12	300	Bauwerk - Baukonstruktionen	5.451.022 €	74,6 %
13	400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.855.978 €	25,4 %
14		300+400 reine Baukosten		100 %
15	KG3+4	Büro- und Gästehaus	1.382.000 €	100 %
16	300	Bauwerk - Baukonstruktionen	1.051.702 €	76,1 %
17	400	Bauwerk - Technische Anlagen	330.298 €	23,9 %
18		300+400 reine Baukosten		100 %
19	KG3+4	Bauwerk gesamt (Rohbau, Ausbau und TGA)	8.689.000 €	Summe Einzelgebäude
20	500	Außenanlagen	50.000 €	
21		pauschal	50.000 €	Oberflächenbefestigung, Tore/ Einfriedung, Entwässerung, Begrünung, Eingriffsausgleichsmaßn.
22	600	Ausstattung und Kunstwerke	1.413.450 €	
23		Produktionshaus EG, Saal u. Bühne	791.400 €	Alle Ausstattungskosten
24		Probeküche	276.200 €	wurden vom TTV ermittelt.
25		Foyer, Garderobe, Maske	23.350 €	Dort ist eine detaillierte
26		Hinterbühne, Nebenräume, Lager	41.600 €	Zusammenstellung verfügbar.
27		Büro	49.600 €	
28		Beratungsraum	1.500 €	
29		Serverraum, Archiv	13.000 €	
30		Seminarräume	42.800 €	
31		Ateliers	24.000 €	
32		Teeküchen	5.000 €	
33		Nebenräume	49.000 €	
34		Gästezimmer, -wohnung, -küchen	96.000 €	
35	700	Baunebenkosten	2.180.250 €	
36		25% der KG 300 und 400	2.172.250 €	
37		Baumersatzzahlungen	8.000 €	an die Stadt Eisenach
38	100-700	Gesamtkosten	12.419.700 €	
39	100-700	Gesamtkosten gerundet	12.420.000 €	

reinen Baukosten gekoppelt. Wichtig ist hier noch die Kostengruppe 1: Das Grundstück ist im Eigentum der Kulturstiftung Meiningen Eisenach, in deren Stiftungsrat das Land Thüringen vertreten ist. Die Modalitäten zu Grunderwerb/Überlassung/Erbpacht müssen auch auf politi-

scher Ebene verhandelt werden und sind kostenmäßig hier nicht erfasst. Zu den Grundstückskosten gehört auch die Ablösung dinglicher Rechte, hier die weiter vorn schon genannten Baum- und Grenzfragen. Diese Kosten lassen sich nur schwer schätzen.



Folgekostenberechnung

Die Kostenkennwerte der Folgekosten sind anhand der BKI Nutzungskosten Gebäude (Statistische Kostenkennwerte 2017/18) ermittelt worden und haben den Kostenstand 3. Quartal 2016. Dies ist die aktuellste, verfügbare Ausgabe. Die auf diese Weise gewonnenen Folgekosten wurden weiter unten auf die kommenden Jahre hochgerechnet. Diese Preisindizes sind auf 2% nur grob angenommen, da ein Mischindex aus Instandhaltungs-, Dienstleistungs- und Energiekosten sehr viel Abweichungspotential birgt. Ohne die Gebäudetechnik zu kennen, die in Zeiten der Umstellung auf klimafreundliche

Techniken einem starken Wandel unterworfen ist, bleiben die Prognosen weiter ungenau. Die rot dargestellten Kostengruppen 100 (Kapitalkosten) und 200 (Objektmanagementkosten) müssen vom Bauherren/Betreiber angegeben werden. Die Summe aller Kostengruppen gibt die Nutzungskosten des jeweiligen Gebäudes an. **Wenn der Theaterverband für die Nutzung eine Miete entrichten muss, ist diese zu den Folgekosten noch hinzu zu rechnen. Ein Mietzins ist in der nebenstehenden Tabelle nicht enthalten!**

1. Studiobühnen, Seminarhaus, Verbindungsbau

KG	Kostengruppe nach DIN 18960	m² BGF	€/m² BGF/ Jahr	m³ BRI	€/m³ BRI/ Jahr	€/ Jahr	Bemerkungen
100	Kapitalkosten	2.543	€	11.950	€	€	vom Bauherren zu berechnen
200	Objektmanagementkosten	2.543	€	11.950	€	€	vom Bauherren zu berechnen
300	Betriebskosten	2.543	26,00 €	11.950	6,30 €	70.700 €	statist. Kostenkennwert BKI 2017/2018
400	Instandsetzungskosten	2.543	12,00 €	11.950	2,70 €	31.390 €	statist. Kostenkennwert BKI 2017/2018
300+400	Folgekosten		38,00 €		9,00 €	102.090 €	Summe Folgekosten pro Jahr
100-400	Nutzungskosten					€	vom Bauherren zu berechnen

2. Büro- und Gästehaus

KG	Kostengruppe nach DIN 18960	m² BGF	€/m² BGF/ Jahr	m³ BRI	€/m³ BRI/ Jahr	€/ Jahr	Bemerkungen
100	Kapitalkosten	1.014	€	3.102	€	€	vom Bauherren zu berechnen
200	Objektmanagementkosten	1.014	€	3.102	€	€	vom Bauherren zu berechnen
300	Betriebskosten	1.014	20,00 €	3.102	5,60 €	18.824 €	statist. Kostenkennwert BKI 2017/2018
400	Instandsetzungskosten	1.014	9,00 €	3.102	2,40 €	8.285 €	statist. Kostenkennwert BKI 2017/2018
300+400	Folgekosten		29,00 €		8,00 €	27.109 €	Summe Folgekosten pro Jahr
100-400	Nutzungskosten					€	vom Bauherren zu berechnen

Summen

KG	Kostengruppe nach DIN 18960	€/ Jahr	Bemerkungen
100	Kapitalkosten	€	vom Bauherren zu berechnen
200	Objektmanagementkosten	€	vom Bauherren zu berechnen
300	Betriebskosten	89.525 €	statist. Kostenkennwert BKI 2017/2018
400	Instandsetzungskosten	39.675 €	statist. Kostenkennwert BKI 2017/2018
300+400	Folgekosten	129.200 €	Summe Folgekosten pro Jahr
100-400	Nutzungskosten	€	vom Bauherren zu berechnen

Prognosen

Jahr	angenommene Preissteigerung	€/ Jahr	Bemerkungen
2016	0 %	129.200 €	Ausgangsdaten 3. Quartal 2016, BKI Kostenkennwerte (s.o.) OHNE MIETZINS!
2020	8,4 %	140.053 €	heute
2025	2 %	142.854 €	
2026	2 %	145.711 €	
2027	2 %	148.625 €	
2028	2 %	151.598 €	
2029	2 %	154.630 €	
2030	2 %	157.722 €	

Nächste Schritte

Ein Produktionshaus des Thüringer Theaterverbandes neu zu errichten, ist für das Land und für Eisenach eine großartige Chance. Wichtig ist bei der weiteren Entwicklung eine enge Einbindung aller Beteiligten. Das Projekt verlangt vielen örtlichen Mitspielern einiges ab und muss daher beständig und gut kommuniziert werden. Dazu gehören in erster Linie das Landestheater und die Kulturstiftung Meiningen Eisenach, die Grundstückseigentümer und -nutzer sind. Die raumgreifende Nutzung des Produktionshauses muss neben den Einschränkungen auch zu einem Gewinn für das Landestheater werden. TTV und LTE müssen beide ein überzeugendes lebenspraktisches Szenario der gemeinsamen Arbeit auf dem Grundstück vor Augen haben. Aber auch die Nachbarn, das Bauordnungsamt, das Amt für Stadtentwicklung, das Sachgebiet Baumschutz in der Abteilung Umwelt – alle müssen Kompromis-

se schließen, um das überaus wünschenswerte Projekt an diesem Standort zu ermöglichen. Das erfordert auch eine ausreichende und gute Planungszeit. Daher sollte die Entscheidung, ob dieses Projekt realisiert wird, nicht zu lange hinausgezögert werden. Kommt es zu einer schnellen Willensbildung, könnte das Projekt auch schon etwas früher angestoßen werden, dann bliebe willkommener Zeitpuffer für Planungs- und Bauzeit. Sobald die Entscheidung gefallen ist, sollten parallel zum Vergabeverfahren die Grundstücksvermessung, die Baugrunderkundung und die Verhandlungen über Grundstück und Bäume angegangen werden. Mit den Nachbarn und Baumbesitzern sollte schon vorher ein guter Kontakt aufgenommen werden, da hier noch eine Imponderabilie verborgen ist, deren Folgen man gerne früher schon einschätzen möchte. Möge dem Projekt guter Erfolg beschieden sein!



IMPRESSUM:

Herausgeber:

Thüringer Theaterverband e.V.
Landesverband der freien Theaterszene in Thüringen
Mangelgasse 18, 07407 Rudolstadt
Tel. (03672) 48 85 164
info@thueringer-theaterverband.de
www.thueringer-theaterverband.de

vertretungsberechtigter Vorstand:

Frank Grünert, Annegret Bauer, Daniel Rockstuhl

Geschäftsführung:

Mathias Baier (Kulturmanager)

Projektleitung:

Kathrin Schremb (Kulturmanagerin)

Autorenschaft:

Architekturbüro v. Trott zu Solz
Goethestraße 18, 99817 Eisenach

Lektorat:

Kay Gürtzig, Julia Heinrich

Für das Landestheater Eisenach:

Andris Plucis (Künstlerische Leitung)
Diana Merbach (Verwaltungsleitung)

Gestaltung:

Architekturbüro v. Trott zu Solz

Umschlaggestaltung:

Johanna Schuhmacher

Bildnachweis:

Soweit nicht anders bezeichnet liegen die Bildrechte der Darstellungen beim Architekturbüro v. Trott zu Solz.

2. Umschlagseite: Candy Welz

S. 19: Joachim Dette

S. 35: Lutz Edelhoff

3. Umschlagseite: Mathias Baier

