

Sanierung des Deutschen Theaters in München abgeschlossen

Harmonisches Zusammenspiel von Licht und Farbe

Grund für die (Mindest-)Sanierung des Deutschen Theaters und des Vordergebäudes waren die seit dem Jahr 2000 festgestellten Mängel an Bausubstanz, Sicherheits- und Haustechnik. Die verschiedensten baurechtlichen Vorschriften wie zum Beispiel die Bayerische Bauordnung, die Versammlungsstättenverordnung, Vorschriften zum Brandschutz, Denkmalschutz und Arbeitsschutz, stellten an ein Gebäude wie das Deutsche Theater eine Vielzahl von zu erfüllenden Anforderungen und Auflagen. Dass diese Anforderungen erfüllt werden, muss nach Abschluss von Planung und Baudurchführung unter anderem mit dem so genannten statischen Nachweis und dem Brandschutznachweis bestätigt werden.

Der Umfang und die Vielzahl an durchzuführenden Sanierungs- und Reparaturmaßnahmen hatten zur Folge, dass für die Gebäude insgesamt eine Baugenehmigung beantragt und erteilt werden musste. Dadurch ging der so genannte Bestandschutz verloren. Das hatte wiederum zur Folge, dass eine weitere Anzahl an Anlagen, die eigentlich nicht hätten angefasst werden müssen, ebenfalls überholt oder erneuert werden mussten, damit sie die geltenden Vorschriften erfüllen. Unabhängig davon war der überwiegende Teil dieser Anlagen überaltert, sodass sehr kurzfristig ohnehin eine Erneuerung notwendig gewesen wäre.

Mit allen Maßnahmen wurde insgesamt erreicht, dass Gebäude und technische Anlagen unter anderem durch die zuständigen Behörden, die Feuerwehr, den TÜV, Sachverständige und das Gewerbeaufsichtsamt abgenommen und wieder zum Betrieb freigegeben werden konnten. Nebeneffekt dieser Maßnahmen war natürlich eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit, Optimierung der betrieblichen Abläufe und des Erscheinungsbildes.

Im Jahr 2000 beauftragte der Stadtrat die Verwaltung, den Sanierungsbedarf für den gesamten Gebäudekomplex „Deutsches Theater“ festzustellen. In den Jahren 2000 bis 2003 wurde daraufhin die Bausubstanz ausführlich untersucht. Die Untersuchungen deckten einen Sanierungsbedarf von 138,4 Millionen



Zuschauersaal mit Brüstung und Lichtvouten.

FOTOS TM AUSBAU GMBH

soziales zur Sicherung des Theaterbetriebes bis Ende 2007.

Parallel zur Investorensuche erarbeitete auf Wunsch von Oberbürgermeister Christian Ude (SPD) das Baureferat zusammen mit der Deutschen Theater Grund- und Hausbesitz GmbH (DTGH) und Fachplanern ein Konzept zur Reduzierung des Schließungsrisikos und zum vorläufigen Weiterbetrieb des Theaters bis zum 31. Dezember 2007.

Stadtrat lehnte Verkauf ab

In den Jahren 2004 bis 2006 wurden die zum vorläufigen Weiterbetrieb des Theaters unumgänglich notwendigen Maßnahmen vor allem im Bereich Statik und Brandschutz umgesetzt.

Im Rahmen der Investorensuche wurde zunächst der Markt sondiert. Im Anschluss daran er-

folgte ein beschränktes Bietverfahren, an dem sich drei Bieterkonsortien beteiligten. Um rechtliche und finanzielle Risiken für die Landeshauptstadt auszuschließen, beschloss der Stadtrat im Januar 2006 den Verkauf des Deutschen Theaters unter Ergänzung der bestehenden Rahmenbedingungen erneut und weltweit auszuschreiben.

Das Ergebnis des zweiten Ausschreibungsverfahrens wurde dem Stadtrat im Februar 2007 mit dem Vorschlag, mit einem Bieter konkrete Verkaufsverhandlungen zu führen, vorgelegt. Letztendlich beschloss der Stadtrat, das Deutsche Theater nicht aus städtischer Hand zu geben. Er lehnte den Verkauf des Deutschen Theaters ab, hob die Ausschreibung auf und beauftragte die DTGH und die Verwaltung mit der Erstellung eines Mindestsanierungskonzepts und der Darstellung des erforderlichen Kostenaufwands. Das Mindestsanierungskonzept verzichtete im Gegensatz zur Planung 2003 unter anderem auf die Erneuerung der Bühnentechnik oder eine Ausweitung der Theatergastronomie.

Bis zum Frühjahr 2008 wurde auf der Grundlage aller bekannten Untersuchungsergebnisse eine erneute Vorplanung nach dem in weiten Teilen reduzierten Nutzerbedarf durchgeführt, ein Gesamtkonzept für die notwendige Mindestsanierung des Gebäudekomplexes erarbeitet und eine Kostenschätzung erstellt. Im Mai 2008 beschloss der Stadtrat die Mindestsanierung des Deutschen Theaters. Dafür wurde ein Zuschussbetrag von 79,5 Millionen Euro zur Verfügung gestellt.

Mit der Durchführung der Baumaßnahme wurde die DTGH beauftragt. Mit der Planung wurde das Münchner Architekturbüro doranth post architekten beauftragt.

Seit Januar 2014 erstrahlt das Deutsche Theater in München nach umfassenden Umbau- und Renovierungsarbeiten nun in neuem Glanz. Für die sehr aufwändigen und technisch äußerst anspruchsvollen Renovierungsarbeiten bei dem renommierten deutschen Ausbau Wettbewerb, der 9. Saint-Gobain Rigips Trophy, hat die Firma TM Ausbau GmbH aus Puchheim im Februar dieses Jahres den 1. Preis in der Hauptkategorie Trockenbau aus über 140 Bewerbungen gewonnen.

„Die Firma TM Ausbau existiert bereits seit 50 Jahren, aber ein so einzigartiges und gleichzeitig so prominentes Bauvorhaben, auf

dass sozusagen ganz München schaut, bekommt man nicht allzu oft zum Abwickeln“, erinnert sich der verantwortliche Bauleiter von TM, Martin Sedlmair. Mit der Planung begann das TM Team bereits Anfang 2011 und machte bis zum November 2013 den kompletten Innenausbau vom Silbersaal, den Technikräumen über das Foyer und natürlich den Zuschauersaal.

Das Deutsche Theater stand und steht seit Ende des 19. Jahrhunderts mit seinem Programm für erfolgreiche Musicals und aufregende Tanzbälle. In die Jahre gekommen, benötigte das Gebäude nicht nur einen neuen Anstrich, sondern eine Generalsanierung an der Bausubstanz sowie in der Sicherheits- und Haustechnik. Der gesamte Umbau stand unter den bauhistorischen und raumakustischen Vorgaben, die es zu erfüllen galt, um

den ästhetischen Ansprüchen und der Modernität gerecht zu werden.

Um den Zuschauerraum beispielsweise vor störenden Geräuschen aus der Technik zu schützen, wurde die Decke aus übereinander liegenden Akustikdecken in verschiedenen Höhen gefertigt. Das heißt, das TM Team musste die gesamte Deckenfläche in schallsorbierende und schallreflektierende Teilflächen umsetzen und diese dann auch noch in großen Höhen an die Decke passgenau montieren.

Montagegenauigkeit war auch bei der Anbringung der dreidimensional geformten Gipskarton-Lochdecke erforderlich, die als Lichtkanäle mit integrierter Beleuchtung scheinbar nahtlos von der Decke in die Wandflächen übergehen und den Saal mit seinen rot gestrichenen Decken- und Wandflächen in ein kontrastreiches Licht tauchen. Der Zuschauer sieht nach der Fertigstellung ausschließlich ein gelungenes harmonisches Zusammenspiel von Licht und Farbe und weniger die unsichtbaren Trennfugen und Unterkonstruktionen.

Die Frage nach der Sicherheit für die Zuschauer im großen Saal war eine zusätzliche Herausforderung. Die Wandverkleidungen mussten im unteren Bereich einerseits sehr stabil sein, um möglichen hohen Anpralllasten aufgrund großer Menschenansammlungen bei den Fluchtwegen standzuhalten und dennoch einem harmonischen optischen Gesamteindruck entsprechen. In ei-

INFO Ausschreibung

Dieses Bauprojekt wurde über den Bayerischen Staatsanzeiger und www.staatsanzeiger-ervices.de ausgeschrieben.

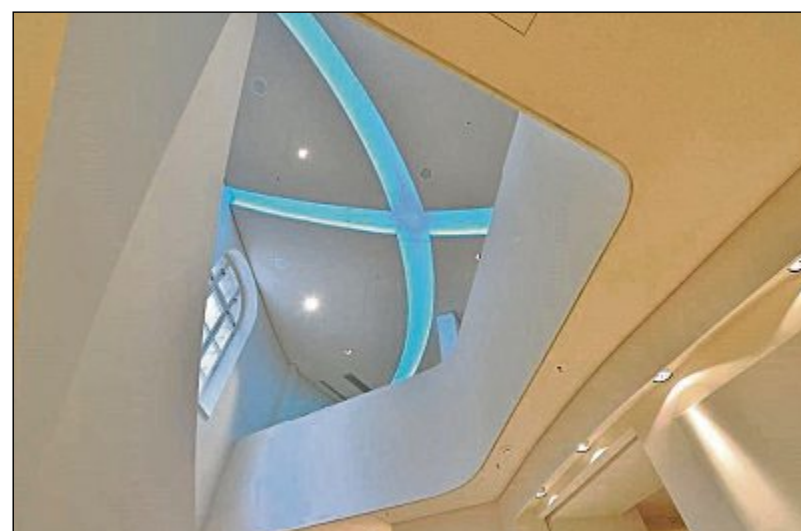
ner so genannten Sandwichbauweise, mehrere Konstruktionen werden übereinander montiert, konnten Resonanzabsorber als Wandverkleidung im oberen Bereich gefertigt werden, um so den Sicherheitsbestimmungen zu entsprechen.

Auch im Foyer wird das Besondere sofort sichtbar. Ein Farbenspiel in Weiß, Grün, Blau und Rot begrüßt jeden Besucher und lässt ihn „erleuchten“. Anders als im großen Zuschauersaal sind hier die Lichtkanäle und geschwungene Deckenelemente auf weißen Wänden montiert und leuchten je nach Wunsch unterschiedlich.

Das Konzept ging auf: Ein historisches Gebäude, mitten in der Stadt, mit der Technik und den Anforderungen von heute, bezogen auf Schall- und Brandschutz, auf den neuesten Stand zu bringen. Zudem wurde in Gestaltung und Form etwas Modernes erschaffen, was der Besucher beim Betreten des denkmalgeschützten Gebäudes definitiv nicht erwartet. > BSZ



Das Foyer.



Blick vom Untergeschoss ins Foyer.

Euro auf und führten im April 2003 zu dem Vorschlag, das Theater zu schließen und den Immobilienbestand zu veräußern. Diesem Antrag folgte der Stadtrat nicht. Die Entscheidung über den Fortbestand des Deutschen Theaters wurde bis zur Vorlage eines abschließenden Berichts über potenzielle Investoren zurückgestellt.

Als Reaktion auf die mögliche Schließung des Deutschen Theaters entwickelten sich in der Bürgerschaft Aktivitäten zum Erhalt der Bühne. Die Bürgerinitiative „Rettet das Deutsche Theater“ begann mit dem Sammeln von Unterschriften als Grundlage für ein mögliches Bürgerbegehren. Im Dezember 2003 beschloss der Stadtrat ein mehrstufiges Verfahren zur Suche nach Investoren durch das Kommunalreferat sowie einen Investitionszuschuss für Sofortmaßnahmen und Provi-

MÜLLER-BBM

Raumakustisches 3D-Modell · Deutsches Theater, München

Für ein klangvolles Zusammenspiel von Architektur, Raumakustik und Technik

Bestandsaufnahme · Simulationen · Labormessungen · Hallraummessungen

Müller-BBM GmbH
Robert-Koch-Straße 11 Telefon +49 89 85602-0
82152 Planegg/München Fax +49 89 85602-111 www.muellerbbm.de

Kompetenz im Ausbau

TM Gruppe

TM Ausbau GmbH

Boschstr. 2a
D-82178 Puchheim
Tel.: +49 (0) 89 800 93-0
www.tm-gruppe.eu

ALLES UNTER EINEM DACH

Trockenbau • Komplettbau • Ladenbau • Boden