

BESCHLUSSVORLAGE V0139/14 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Referat für Stadtentwicklung und Baurecht
	Kostenstelle (UA)	6107
	Amtsleiter/in	Frau Renate Preßlein-Lehle
	Telefon	3 05-21 00
	Telefax	3 05-21 09
E-Mail	stadtentwicklung+baurecht@ingolstadt.de	
Datum	24.06.2014	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	08.07.2014	Vorberatung	
Kultur- und Schulausschuss	16.07.2014	Vorberatung	
Stadtrat	24.07.2014	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Grundsatzbeschluss Theaterersatzspielstätte
(Referenten: Frau Preßlein-Lehle, Herr Engert, Herr Scherer)

Antrag:

1. Als Standort für die Theaterersatzspielstätten wird der Bereich um die Reithalle und dem Exerzierhaus im Klenzepark festgelegt.
2. Für das Kleine Haus ist im Bereich der Lagerhallen des Freistaates Bayern ein Neubau zu errichten, der temporär während der Theatersanierung als Großes Haus genutzt werden kann.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Schritte zur Grundstücks- und Gebäudeverfügbarkeit und das notwendige VOF-Verfahren für den Neubau durchzuführen.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

gez.

Gabriel Engert
Kulturreferent

gez.

Wolfgang Scherer
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben ca. 20.000.000 €	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input checked="" type="checkbox"/> im VMH bei HSt: 331100.941636.2 Theater, Ersatzspielstätten	Euro: 500.000 €
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input checked="" type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 2015 ff 331100.941636.2 Theater Ersatzspielstätten 2015 2016 2017 2018	Euro: 5.000.000 € 7.500.000 € 6.500.000 € 500.000 €
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von _____ Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von _____ Euro müssen zum Haushalt 20 _____ wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Aufgabenstellung

Da die Sanierung des Theaters vor allem die Bühnentechnik, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie eine Neuorganisation der Funktionsräume betrifft, können die Sanierungsmaßnahmen nicht unter laufendem Theaterbetrieb erfolgen. In vorliegender Sitzungsvorlage wird das erarbeitete Konzept als Ergebnis einer Studie vorgestellt, wie der Theaterspielbetrieb während und nach der Sanierung erfolgen soll. Nicht behandelt wird hier die Auslagerung des Festsaalbetriebs incl. Nebenräume, geplant ist die Unterbringung im Hotel- und Kongresszentrum, sowie des Ausstellungsraums des Kunstvereins, für den noch eine alternative Unterbringung zu untersuchen ist.

Der dauerhafte Umzug der Werkstätten (bis auf eine untergeordnete Reparatur- und Änderungswerkstätte) aus dem Theater in das Gebäude am Brückenkopf ist Teil des Sanierungskonzeptes. Hierzu ist vorab eine Verlagerung des dort untergebrachten Kleinen Hauses erforderlich. Ein weiterer Betrieb am Brückenkopf wäre in der jetzigen Form aufgrund technischer Mängel (Lüftung, fehlende Sanitärbereiche, Lagerflächen) ohnehin unumgänglich.

Als Standort wurde 2013 die Reithalle im Klenzepark zur möglichen Umnutzung ins Auge gefasst. Nach dem bisherigen Sanierungskonzept des Architekturbüros Conn und Giersch in Arbeitsgemeinschaft mit Fachplanern soll die Sanierung des Stadttheaters im Herbst 2016 beginnen. Da trotz umfangreicher Bestandsaufnahme mit Unwägbarkeiten bei Sanierung von Gebäuden aus dieser Bauzeit zu rechnen ist, wird von einer Sanierungszeit von mind. 3 Jahren ausgegangen. Da das Theater ein Baudenkmal ist, besteht auch ein besonderer Abstimmungsbedarf. Erfahrungen bezüglich Theatersanierungen in anderen Städten lassen eher auf eine längere Sanierungszeit schließen.

Raumprogramm und Flächenbedarf

In Abstimmung mit dem Stadttheater, Kultur- und Baureferat wurde folgendes Mindest-Raumprogramm für die Ausweichspielstätten erstellt:

Großes Haus 400 Zuschauer (jetzt 650)
350 m² Zuschauerraum (jetzt 500 m²)
485 m² Hauptbühne (jetzt 755 m²) mit Bühnentechnik
1.850 m² Prohebühnen, Nebenflächen, Arbeitsräume, Verwaltung (jetzt 1.950 m²)
565 m² Sonstige Flächen (Foyer, WC's, Garderoben usw.) (jetzt 1.595 m²)
3.250 m² gesamt (jetzt 4.800 m²)

Gastronomie konzeptabhängig (jetzt 1.045 m²)

Junges Theater 100 Zuschauer **460 m²** (jetzt 550 m²)
Kleines Haus 200 Zuschauer **1.700 m²** (jetziger Zustand nicht aussagekräftig, da wesentliche Funktionsräume fehlen)

Insgesamt entsteht ein Flächenbedarf von mind. 5.400 m², zusätzlich einem noch zu diskutierendem Gastronomieangebot. Um während des ausgelagerten Spielbetriebs und der damit verbundenen Einschränkungen für Zuschauer und Theater nicht noch zusätzlichen baulichen und betrieblichen Aufwand durch verschiedene Standorte zu schaffen, ist es aus Verwaltungssicht erforderlich, den Betrieb an einem Standort zu bündeln.

Es ist bei dem Flächenbedarf insgesamt zu berücksichtigen, dass neben dem Zuschauerraum und der Bühne ein erheblicher Bedarf an Funktionsflächen, Lager, Arbeitsräumen und Büros des Theaters besteht. Überwiegend ist es notwendig, diese Flächen in unmittelbarer Nähe zur Bühne anzuordnen.

Neben der Größe des Zuschauerraums zeichnet sich das Große Haus vor allem durch die Bühnentechnik aus. Nur durch einen Bühnenturm mit vertikalen Zügen kann ein schneller Bühnenumbau und die Ausnutzung des kompletten Bühnenraums in der Dramaturgie umgesetzt werden. Ohne Bühnenturm können nur Stücke mit eingeschränktem Bühnenbild, die eher statisch und improvisiert wirken wie im Kleinen Haus, inszeniert werden. Auch Gastspieltheater wäre ohne Bühnentechnik kaum anzubieten.

Standort Klenzepark

Betrachtet wurde der Bereich um die Gebäude Exerzierhaus und Reithalle sowie den Lagerhallen westlich der Reithalle.

- Reithalle
1916 erbaut als Militärreithalle, denkmalgeschützt, Eisenbetonkonstruktion, 1989 saniert
Nutzung als Ausstellungsfläche, im Eigentum Freistaat Bayern
Nettogrundfläche ca. 700 m², Außenmaße 19 m x 39 m

Vom Landesamt für Denkmalpflege wurde ein möglicher Anbau mit einem Bühnenturm und weiteren Räumen an der Südseite der Reithalle unter Verlust der noch intakten südlichen Giebelwand sehr kritisch beurteilt. Da in diesem Bereich auch alte, nach erster Einschätzung wertvolle Bäume stehen, ist die Reithalle in den Theaterbetrieb einzubeziehen ohne eine bauliche Erweiterung

- Exerzierhaus
1897 erbaut, denkmalgeschützt, Sichtziegelmauerwerk, nach 1988 saniert, u.a. neues Dach, Nutzung als Ausstellungs- und Veranstaltungshalle, im Eigentum Freistaat Bayern
Nettogrundfläche ca. 720 m², Außenmaße 13 m x 61 m
- Lagerhallen
Neuzeitlich, kein Denkmalschutz, schlechter Bauzustand, Nutzung als Lagerhalle für Bayr. Armeemuseum (Fahrzeuge), im Eigentum Freistaat Bayern
Fläche der Lagerhallen 0,8 ha
Dr. Reiß, Leiter des Bayr. Armeemuseum, steht einer Verlagerung der Sammlung offen gegenüber. In dem städt. Teil der Immelmannkaserne stehen ausreichend Lagerhallen in einem weit aus besseren baulichen Zustand ab Mitte 2015 zur Verfügung, wenn die Stadt Ingolstadt ihr Vorkaufsrecht ausübt. Mit der Immobilienverwaltung des Freistaates werden derzeit Gespräche über mögliche Regelungen der Nutzungen des Areals südlich des Klenzeparks geführt.

Durch die Tilly-Tiefgarage und die Haltestellen am Brückenkopf ist eine ausreichende Erschließung gegeben. Durch die Bahnunterführung besteht auch die Möglichkeit, Stellplätze und Bus an der südlichen Ringstraße zu erreichen. Barrierefreie Zufahrtsmöglichkeit sind in der konkreten Bauplanung zu berücksichtigen.

Andere Standorte in der Stadtmitte stehen nicht zur Verfügung. Der Standort des Hallenbad Mitte wurde in die Betrachtung von Alternativstandorten einbezogen. Da das Hallenbad nicht ohne massive Eingriffe in die Bausubstanz zu einem temporären Großen Haus umgebaut werden kann, dann aber die anderen beiden Theater im Umfeld keinen Raum finden, wurde das Hallenbad als Theaterersatzspielstätte verworfen.

Die Lage im Klenzepark ist ebenfalls günstig zur neuen Lage der Werkstätten im Haus E am Brückenkopf.

Theaterbetrieb Klenzepark

Alle Überlegungen kommen zu dem Ergebnis, dass die vorteilhafteste und bezüglich des Zeitplans günstigste Lösung der Neubau eines dauerhaften Kleinen Hauses ist, dass so gestaltet wird, dass es temporär 400 Zuschauer aufnehmen kann und einen Bühnenturm aufweist. Im weiteren Planungsprozess ist mit einem, in dem erforderlichen VOF-Verfahren ausgewählten, Planer zu untersuchen, wie dies möglichst kostengünstig und, flächeneffizient so umgesetzt werden kann. Ziel ist ein Rückbau zum Kleinen Haus ohne großen baulichen Aufwand, wenn das Große Haus nach der Sanierung wieder zurückzieht. Als Standort kommt die Fläche der derzeitigen Lagerhallen im Klenzepark in Betracht. Hier besteht von der Fläche her auch die Möglichkeit, zusätzliche Container während der Auslagerung aufzustellen. Diese werden in jedem Fall erforderlich, denn im temporären Großen Haus werden nicht alle notwendigen Räume untergebracht werden können. Aber ein Containerstandort in dem Bereich der 0,8 ha Fläche ist weniger nachteilig als eine Teilnutzung der Tillywiese für diese temporären Bauten. Zu klären ist noch der Umfang der Gastronomie, unter Umständen ist hierfür ein eigenes Gastronomiezelt zweckmäßig.

Wenn nun der Neubau, der eigentlich für das Kleine Haus gedacht ist, zwischengenutzt wird für das Große Haus, müssen für das Kleine Haus mit 200 Zuschauern und das Junge Theater mit 100 Zuschauern Ausweichräume hergerichtet werden. Für diese Nutzungen eignen sich Exerzierhaus und Reithalle sehr gut, da beide Gebäude vom Zuschnitt her für die entsprechenden Bühnen und Zuschauerräume geeignet sind. Dabei sind zwei Möglichkeiten im weiteren Planungsprozess noch genauer zu untersuchen:

- Junges Theater (Vorstellungen tagsüber) und Kleines Haus (Abendvorstellungen) gemeinsam im Exerzierhaus mit gemeinsamen Foyer. Die Reithalle kann dann für Probebühnen, Lagerräumen, etc. genutzt werden.

- Das Kleine Haus zieht in die Reithalle, Junges Theater und Probebühnen kommen in das Exerzierhaus.

Bei beiden Möglichkeiten erfolgen keine äußeren baulichen Eingriffe in den beiden denkmalgeschützten Gebäuden, aber es erfolgt ein Innenausbau sowie Technikausstattung (Heizung, Lüftung, Sanitär). Die erforderlichen Nebenräume beim Kleinen Haus sind in Containern / Zelte unterzubringen.

Für die derzeit in beiden Gebäuden durchgeführten Veranstaltungen etc. sind Ersatzstandorte zu finden. Dabei sind das Hotel- und Kongresszentrum, das MKKD in der Gießereihalle oder die Halle 9 in die Betrachtung einzubeziehen.

Der geschätzte Kostenrahmen für die oben dargestellten Maßnahmen (Bau- und Planungskosten Neubau, Herrichten Exerzierhaus und Reithalle, Anmietung temporärer Container / Zelte) beträgt bei einer Sanierungsdauer von 3 Jahren ca. 20 Mio. brutto. Grundstückskosten sind dabei nicht enthalten.

Übersicht Umzugsszenario ab 2015

1. Kleines Haus zieht vorübergehend in Reithalle oder Exerzierhaus, Herrichten ab sofort
2. Umbau Haus E am Brückenkopf, so dass Werkstätten dauerhaft einziehen können
3. Neubau neben Reithalle, Container und Zelte für Funktionsräume
4. Großes Haus zieht temporär in den Neubau,
5. Junges Theater zieht temporär in Exerzierhaus (zusammen mit Kleinem Haus bzw. alternativ Kleines Haus in die Reithalle)
6. Sanierung Theater
7. Nach Sanierung ziehen Großes Haus und Junges Theater zurück ins Stadttheater
8. Rückbau des Neubaus zum Kleinen Haus
9. Dauerhafter Einzug Kleines Haus in den Neubau neben Reithalle

Weiteres Vorgehen

Da der Neubau für die Ersatzspielstätte Großes Haus aufgrund der Höhe der Baukosten über dem Schwellenwert liegt, ist als nächster Schritt ein europaweites VOF-Verfahren zur Vergabe der Planungsleistung erforderlich. Dieses ist umgehend durchzuführen, um den vorgestellten Zeitplan einzuhalten. Gleichzeitig sind Planungsleistungen zu vergeben, um Reithalle und Exerzierhaus zu ertüchtigen.

