

STADT NAUMBURG (Saale)



Vorlagen-Nr.:	113/18
Vorlagentyp:	Entscheidung
Einreicher:	Oberbürgermeister
Prüfung:	<input checked="" type="checkbox"/> Barrierefreiheit <input checked="" type="checkbox"/> Gleichstellung
Eingang am:	10.09.2018
Version	1

Teilnahme:	intern:	Frau Freund Herr Neugebauer (Theater Naumburg) Frau Seidel
	extern:	Herr Daberto (Büro Theater Projekte, München)

TOP:	
------	--

<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
--	---

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Liste	Art*	Ergebnis
Technischer Ausschuss	21.11.2018	12.	A	V	mehrheitliche Annahme
Sozial- und Kulturausschuss	27.11.2018	6.	A	V	
Gemeinderat	12.12.2018			B	

Art* I=Information V=Vorberatung A=Anhörung B=Beschlussfassung

Betreff:

Sanierung und Umbau des Stadttheaters

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die langfristige Verlagerung des Theaters in die ehemaligen Hallen des Schlachthofs (Roßbacherstraße 12) und beauftragt die Stadtverwaltung die notwendigen Schritte umgehend einzuleiten.

Finanzielle Auswirkung:

☐ nein ☒ ja, in folg. Höhe: 6,5 Mio. € - 11,2 Mio. €

Deckungsvorschlag: ☒ Haushaltsplan : 2019 ff
☐ über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle: 78 510 100 - Hochbaumaßnahme

Begründung:**Sachverhalt:**

Mit dem Beschluss (216/17) vom 14.12.2018 hat der Gemeinderat die Notwendigkeit einer umfassenden Sanierung der aktuellen Theaterspielstätte – das ehemalige Gasthaus „Goldener Hahn“ am Salztor – anerkannt und sich für einen alsbaldigen Beginn der Sanierungsleistungen ausgesprochen. Des Weiteren wurde die Stadtverwaltung beauftragt zu prüfen, unter welchen Rahmenbedingungen eine Sanierung bzw. ein Umbau des Theaterstandortes möglich ist und welche Kosten entstehen. Hierzu sollten entsprechende Voruntersuchungen eingeleitet werden. Um diesem Auftrag umfänglich gerecht zu werden, wurden folgende Arbeitsschritte vollzogen:

1. Bestandserfassung und Klärung aller Rahmenbedingungen;
2. Erarbeitung eines Raumprogramms für die Theaternutzung sowie einer entsprechenden Aufgabenstellung für einen externen Fachgutachter in einer interdisziplinären Arbeitsgruppe;
3. Vergabe der Planungsleistung zur Erarbeitung einer „Machbarkeitsstudie“;
4. Beauftragung von drei weiteren Gutachten (Vorsondierung Baugrund, Bestimmung der Feuchte und Salzbelastung in der vorhandenen Bausubstanz, Holzschutztechnisches Gutachten);
5. fachliche Begleitung des Planungsbüros und Abschluss der Machbarkeitsstudie im Oktober 2018.

Das Büro „Theater Projekte Daberto + Kollegen Planungsgesellschaft mbh“ aus München konnte sich aufgrund seiner außerordentlichen Fachkenntnisse im Bereich der Neuplanung bzw. der Sanierung von Sonderbauten – insbesondere von Theaterhäusern – bei der Ausschreibung durchsetzen. Die Aufgabenstellung sah den Entwurf von bis zu drei Bebauungsvarianten für den sog. „Goldenen Hahn“ (am Salztor) sowie die Betrachtung des ehemaligen Schlachthofes (Roßbacher Straße 12) vor.

Da der Spielbetrieb während der Bauphase komplett aus dem Bestandsgebäude ausgelagert werden müsste, sollten die leerstehenden Hallen des Schlachthofareals als Interimslösung herangezogen werden. Ein anderer Standort zur Auslagerung steht nicht zur Verfügung. Um einen Kostenaufwand für diese Verlagerung beziffern zu können, war eine Untersuchung beider Standorte notwendig.

Grundsätzlich galt es in der Machbarkeitsstudie ca. 2.000 Quadratmeter Nutzflächen an den jeweiligen Standorten planerisch zu realisieren. Dabei sollten neben dem Hauptbühnenraum mit maximal 120 Zuschauerplätzen auch viele Nebenflächen realisiert werden. Es galt Büroflächen, Werkstatträume, Lagerflächen, Schneiderei und einen Probenraum genauso zu verorten wie ein Foyer, Sozialräume, Kassenbereich, Toiletten sowie Technik und Anlieferung. Die Anforderungen des Raumprogramms sind auf das kleinste Stadttheater Deutschlands zugeschnitten und somit (gegenüber anderen Theaterstandorten) stark reduziert, trotzdem mussten die genannten Funktionen untergebracht werden.

Bevor das Raumprogramm auf das Grundstück am Salztor übertragen wurde, musste der „Goldene Hahn“ zunächst analysiert und eine Reihe von Restriktionen festgehalten werden, dazu gehören u.a.:

- das Bestandsgrundstück ist mit ca. 1.000 m² relativ klein und wird von zwei stark befahrenen Bundesstraßen erschlossen;
- die geschlossene und sehr dichte Wohnbebauung der Nachbargrundstücke macht eine Bebauung der Fläche schwierig (Stichwort: Abstandsflächen);
- eine Neubebauung wäre lediglich als sog. Grenzbebauung an der Grundstücksgrenze möglich, damit ist ein hohes Konfliktpotenzial in der direkten Nachbarschaft verbundenen;
- es bestehen weitere unmittelbar anliegende Nutzungen, wie der große Mause-Kanal in Bereich des Salztors und die Bushaltestelle in der Weimarer Straße, eine deutliche Ausweitung des Baugrundstücks ist somit nicht möglich;
- die vorhandene Gebäudesubstanz ist stark geschädigt, insbesondere durch die immensen Feuchtigkeitsschäden im Dachbereich, dies führt zu deutlichen Mehrkosten;
- es besteht ein schwieriger Baugrund (unter dem gesamten Grundstück liegt Buntsandstein), daher ist die Ausbildung von Untergeschossen mit erhöhten Aufwand und Mehrkosten verbunden;
- das Areal liegt inmitten eines Denkmalbereiches sowie innerhalb der Sanierungssatzung, daher ist der notwendige Neubauanteil in seiner Höhenentwicklung eingeschränkt, die vorhandenen Firstlinien dürfen nicht überschritten werden.

Planung

Das o.g. Planungsbüro hat detaillierte Grundrisse, Schnitte und Ansichten vorgelegt (*siehe Anlagen*). Dabei ist festzuhalten, dass es sich dennoch lediglich um eine Studie zur Machbarkeit handelt und architektonischen Details bzw. gestalterischen Feinheiten in der weiteren Bearbeitungsphase noch verändert und angepasst werden können. Dies sollte bei der Bewertung der Planunterlagen im Anhang berücksichtigt werden.

Objekt: Goldener Hahn – Salztor

Aufgrund der zahlreichen Restriktionen am Salztor war eine Variantenbildung nicht möglich, es bietet sich nur eine Option zur Bebauung (*siehe Anlagen - V1*) an. Diese kann durch einen Grundstückankauf (ca. 60 Quadratmeter eines Nachbargrundstückes) optimiert werden, somit entsteht eine Variation des Bebauungsvorschlages. Dabei ist grundsätzlich festzustellen, dass das Raumprogramm mit wenigen Abstrichen auf dem Grundstück umgesetzt werden kann.

Es könnte unter Erhalt des Haupthauses am Salztor ein hochwertiger Baukörper entstehen, welcher alle Anforderung des Theaterensembles und eines modernen Spielbetriebes erfüllt. Alle Ansprüche an Arbeitssicherheit und Barrierefreiheit wären gewährleistet. Die gemäß der Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze könnten jedoch am Theater bzw. in direkter Umgebung nicht nachgewiesen werden. Dieser Umstand wird partiell durch die optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gemildert.

Aufgrund der vielen Restriktionen, aber auch der rasant gestiegenen Baupreise hat der Fachplaner eine Kostenschätzung für die Sanierung, den Teilabriss sowie die Neubauanteile ermittelt, diese beläuft sich auf ca. 15,2 Millionen Euro. In dieser Summe sind Planungs- und Baukosten sowie Ausstattungskosten und die finanziellen Mittel zur Auslagerung des Theaters während der Bauzeit enthalten. Die Ausstattung (Möbel, Technik etc.) sowie die Kosten für eine Interimslösung sind generell nicht förderfähig und müssten über den kommunalen Haushalt finanziert werden. Andererseits sind Kosten zur Sicherung des Bestandsgebäudes zu 100% förderfähig (*siehe hierzu auch die Tabelle unten*). Eine deutliche Reduzierung dieser Kosten ist aufgrund des hohen Neubauanteils in Kombination mit der komplizierten Grundstückssituation und der notwendigen Interimslösung nicht möglich.

Objekt: Ehemaliger Areal des Schlachthofes – Roßbacher Straße / Markgrafenweg

Im Zuge der Betrachtung des ehemaligen Schlachthofgeländes fiel auf, dass der Standort durch seine vorhandenen Hallenstrukturen sehr gut für eine Theaternutzung geeignet ist und bereits jetzt über einen soliden Sanierungsstand verfügt. Da auf dem Grundstück am Salztor keine Variantenbildung im ursprünglichen Sinne möglich war, wurde die Aufgabenstellung entsprechend angepasst. So konnte eine Vergleichbarkeit für den Entwurf am Salztor hergestellt werden. Das Büro „Theater Projekte“ hat für das Gelände also ebenfalls einen Entwurf sowie eine Kostenschätzung gemäß DIN 276 erarbeitet. Auch bei diesem Entwurf ist festzuhalten, dass das Raumprogramm mit wenigen Abstrichen realisiert werden kann und eine funktionierende Spielstätte mit hoher Qualität entstehen könnte. Auf einen Neubau kann weitgehend verzichtet werden, lediglich das Eingangsgebäude in Verbindung mit einer Technikzentrale müsste neu geschaffen werden. Alle Hallen würden durch die Theaternutzung beansprucht, einzig das ehemalige Verwaltungsgebäude (solitäre Villa) bliebe ungenutzt und könnte anderweitig genutzt werden. Inklusive der Ausstattungselemente würden hier Kosten von ca. 11,5 Millionen Euro anfallen.

Dem Fachplaner war die angespannte Haushaltsituation bekannt, die Stadtverwaltung hat das Büro jedoch klar aufgefordert, eine realistische Planung und entsprechende Kosten vorzulegen. Nur so kann das Projekt durch die politischen Gremien transparent bewertet werden.

Beide Entwürfe können aus Sicht der Stadtverwaltung auf Basis der bestehenden Städtebauförderprogramme – mit einer maximalen Förderung von zwei Dritteln der förderfähigen Kosten - nicht finanziert werden. Das Planungsbüro hat versucht entsprechende Einsparpotenziale aufzudecken und konnte diese beim ehemaligen Schlachthof definieren. Mit einer Reduzierung des Eingangsgebäudes, einigen Umplanungen und der Reduzierung der Ausstattungsqualität ließe sich ein Preis von 8,1 Million darstellen.

Weiteres Vorgehen

Obwohl aus Sicht der Stadtentwicklung ein Theaterstandort in der Innenstadt funktional klar zu bevorzugen ist, bietet das Grundstück im Bahnhofsquartier eine Reihe von Potenzialen und Entwicklungsperspektiven.

Die Hallen des Schlachthofes wurden bereits weitgehend saniert und die Gebäude sind solitär auf einem großzügigen Grundstück gelegen. Auf diesem Gelände ließe sich mit minimalem Risiko eine Baustelle einrichten und ein Umbau realisieren, während der aktuelle Standort (Salztor) weiterhin betrieben würde. Erst nach Abschluss der Bauarbeiten würde ein Umzug des Theaterensembles erfolgen. Des Weiteren ermöglicht das Grundstück die Anlage von ausreichend Stellplätzen und der Nutzung des Außengeländes durch das Theater, aber auch durch andere Veranstalter.

Es wird folgende Verfahrensweise vorgeschlagen: die Bundesregierung hat im Sommer 2018 erneut ein Projektaufruf für die „Investition in nationale Projekte des Städtebaus“ gestartet. Dieses Programm folgt weitgehend den Maßgaben der Städtebauförderung, sieht jedoch eine Förderung von bis zu 90% der Kosten vor. Dieses Programm zielt auf bedeutende Projekte mit einem großen Investitionsvolumen ab und legt einen hohen Qualitätsmaßstab an die Projekte. Aus Sicht der Stadtverwaltung handelt es bei der Revitalisierung des denkmalgeschützten Schlachthofareals in Verbindung mit der prämierten Theaternutzung um ein solch herausragendes Projekt. Daher soll ein entsprechender Förderantrag zum 30.11.2018 beim Bundesministerium gestellt werden. Der notwendige Eigenanteil der Kommune sowie die nicht förderfähigen Kosten können durch das vorhandene Erbe und die finanziellen Zuwendungen des Burgenlandkreises finanziert werden (in Summe 1,5 Mio. €). Das Programm und somit die Bautätigkeit muss im Jahr 2023 abgeschlossen werden (*siehe Tabelle – V2A*), dieser Umstand führt zu einer zügigen Realisierung des Projekts.

Nach einer kurzen Vorstellung der Vorentwürfe zum Theater bei einem zuständigen Vertreter des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr (LSA) wurde eine Bewerbung für dieses Programm ausdrücklich befürwortet und eine fachliche Unterstützung in Aussicht gestellt.

Da dieses Programm regelmäßig überzeichnet ist, soll parallel ein zweiter Antrag im Programm „Stadtumbau Ost“ eingereicht werden, hier können 66,6% Förderung erzielt werden. Dieser Antrag sieht eine Gliederung des Projekts in Bauabschnitte vor. Dabei wird zunächst auf die Herstellung der Werkstatt- bzw. Studiobühne verzichtet, somit bleibt ein Hallensegment vollkommen unangetastet. Dieses könnte in einem zweiten Bauabschnitt realisiert werden. Dennoch würde eine voll funktionsfähige Spielstätte entstehen und dies für Gesamtkosten von 7,69 Millionen Euro (*siehe Tabelle - V2C*). Bei dem klassischen Antragsverfahren wird mit einem deutlich längeren Verfahren gerechnet, hier ist mit einem Abschluss des Projektes nicht vor dem Jahr 2026 gerechnet. Im Programm „Stadtumbau Ost“ ist die Sicherung der Gebäudehülle zu 100% förderfähig, damit minimiert sich der notwendige Eigenanteil der Kommune deutlich (*siehe Tabelle unten*). Der Eigenanteil wird wie beschrieben abgesichert und muss innerhalb des recht langen Verfahrensweges durch Haushaltsmittel weiter ergänzt werden. Insgesamt ist mit einem kommunalen Anteil von insgesamt 2,3 – 2,4 Mio. € zu rechnen.

In der Übersicht (siehe Anlage – Kostenermittlung / Zusammenfassung)

Bezeichnung der Variante	Gesamtkosten	Förderfähige Kosten (Planung und Bau)	Förderfähige Kosten 100% (Sicherung Gebäudehülle)	Eigenanteil Kommune	Weitere Kosten (nicht förderfähig – z.B. Möbel, Interimslös.)
V1A_Salztor – Variante mit Grundstücksankauf optimale Anlage der Anlieferung u. Werkstatt	15.17 Mio. €	14.19 Mio. €	415 T€	4.73 Mio. € (33 % der förderfähigen Kosten)	571 T€ zzkl. des Eigenanteils
V1B_Salztor – Variante ohne Grundstücksankauf leicht eingeschränkte Abläufe sowie Reduzierung der Größe der Werkstätten	14.54 Mio. €	13.56 Mio. €	415 T€	4.629 Mio. € (33 % der förderfähigen Kosten)	566 T€ zzkl. des Eigenanteils
V2A_Schlachthof – Große Variante 90% förderfähig	11,5 Mio. €	11,1 Mio. €	--	1,1 Mio. € (10 % der förderfähigen Kosten)	400 T€ zzkl. des Eigenanteils
V2B_Schlachthof – Reduzierte Variante	8,76 Mio. €	7,67 Mio. €	1,09 Mio. €	2.43 Mio. € (33 % der förderfähigen Kosten)	300 T€ zzkl. des Eigenanteils
V2C_Schlachthof – 1. Bauabschnitt ohne Studiobühne	7,69 Mio. €	6,2 Mio. €	1,09 Mio. €	2,06 Mio. € (33 % der förderfähigen Kosten)	300 T€ zzkl. des Eigenanteils

Fazit

Die beschriebene Verlagerung des Theater ist kostengünstiger und effektiver, schafft eine Entwicklungsperspektive für das Quartier rund um den Bahnhof und ermöglicht ein neues kreatives Milieu mit Strahlkraft, daher empfiehlt die Stadtverwaltung die Verlagerung des Theaterstandortes auf das Areal des ehemaligen Schlachthofes in der Roßbacher Straße. Die parallele Einreichung von zwei Anträgen (zur Generierung von Fördermittel – V2A und V2C) sichert eine möglichst schnelle Umsetzung des Projektes.

Bernward Küper
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Anlage 1: Variante1_Grundrisse "Goldener Hahn" (CD)
- Anlage 2: Variante1_Ansicht "Goldener Hahn" (Weimarer Straße) (CD)
- Anlage 3: Variante1_Schnitt "Goldener Hahn" (CD)
- Anlage 4: Variante1_Kostenaufschlüsselung "Goldener Hahn" (CD)
- Anlage 5: Variante2_Grundrisse ehem. Schlachthof (CD)
- Anlage 6: Variante2_Schnitte ehem. Schlachthof (CD)
- Anlage 7: Variante2_Kostenaufschlüsselung ehem. Schlachthof (CD)