

BESCHLUSSVORLAGE V0257/23 öffentlich	Referat	Referat IV
	Amt	Referat für Kultur und Bildung
	Kostenstelle (UA)	3001
	Amtsleiter/in	Engert, Gabriel
	Telefon	3 05-18 00
	Telefax	3 05-18 03
	E-Mail	kulturreferat@ingolstadt.de
Datum	08.03.2023	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Umwelt und Nachhaltigkeit/Ausschuss für Kultur und Bildung	16.03.2023	Vorberatung	
Stadtrat	28.03.2023	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Standort für ein neues Kleines Haus und Interimsspielstätte - Machbarkeitsuntersuchungen
(Referent: Bürgermeisterin Dr. Deneke-Stoll, Frau Wittmann-Brand, Herr Engert)

Antrag:

1. Die Machbarkeitsuntersuchungen zu möglichen Standorten für ein neues Kleines Haus werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Standorte Turm Baur und Ludwigstraße (ehem. Kaufhof Gebäude) werden bis zur Entscheidungsreife weiterentwickelt und konkretisiert erneut im 3. Quartal 2023 zum Beschluss vorgelegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Eigentümerin des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes konkrete Kaufpreisverhandlungen zu führen.

In Vertretung

gez.

Dr. Dorothea Deneke-Stoll
Bürgermeisterin

gez.

Gabriel Engert
Berufsmäßiger Stadtrat

gez.

Ulrike Wittmann-Brand
Stadtbaurätin

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt:	
	<input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<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.		

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Wurde eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt: ja nein

Wenn nein, bitte Ausnahme kurz darstellen und begründen

Begründung der Ausnahme

Die Beschlussvorlage führt nicht zu einer Entscheidung sondern beauftragt die Verwaltung lediglich verschiedene Varianten weiter zu untersuchen. Erst bei Festlegung auf eine Variante kann eine Nachhaltigkeitseinschätzung durchgeführt werden.

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

wenn ja,

<input checked="" type="checkbox"/> freiwillig	<input type="checkbox"/> gesetzlich vorgeschrieben
<input checked="" type="checkbox"/> einstufig	<input type="checkbox"/> mehrstufig
Wenn bereits bekannt, in welcher Form und in welchem Zeitraum soll die Beteiligung erfolgen: 16.03.2023 öffentliche Präsentation der Ergebnisse der Machbarkeitsuntersuchungen und Diskussion mit den Bürger/innen.	

Kurzvortrag:

Bericht

Mit Beschluss vom 08.12.2022, (V0942/22) wurde die Verwaltung beauftragt, drei Standorte für das neue Kleine Haus genauer zu prüfen.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass grundsätzlich an jedem der geprüften Standorte das künftige "Kleine Haus" bezogen auf das notwendige Raumvolumen und die Funktionalität realisiert werden kann.

Die einzelnen Standorte besitzen jeweils einen eigenen städtebaulichen Charakter, was bedeutet, dass auch das Theater bezogen auf seinen jeweiligen Ort und dessen Kontext einen eigenen Charakter erhalten wird.

Standort 1 (Turm Baur)

Die Machbarkeitsuntersuchung zeigt auf, dass das beeindruckende historische Bauwerk des Turm Baur in eine Theater-Spielstätte umgebaut werden kann. Grundlegende technische wie organisatorische Vorüberlegungen lassen den gesicherten Schluss zu, dass gemeinsam mit der Sanierung der "Remise", in der gegenwärtig das Kleine Haus untergebracht ist, ein Gebäudeensemble für das neue Kleine Haus mit Probebühnen, Cafe und zum Teil Werkstätten in direkter Nähe zum Donauufer entstehen kann.

Herausforderungen:

Für die Musikschule, die im Turm Baur derzeit beheimatet ist, muss eine neue Bleibe gefunden werden. Zur Stärkung des Kulturstandortes Turm Baur wäre es wünschenswert, die Musikschule weiterhin innerhalb des künftigen „Campus“ zu integrieren. Für das vorliegende Konzept bedarf es also weiterer strategischer Überlegungen zum Umgang mit der Musikschule. Auch die Unterbringung von technischen Räumen und den Werkstätten in Gänze müsste an diesem oder einem anderen Standort noch abschließend geklärt werden.

Ausblick:

Der Standort hat u.a. hinsichtlich seiner vorhandenen Freiraumqualität Potential, als Ort für Kultur, Musik und Bildung weiterentwickelt zu werden. Nur wenn es gelingt, auch für die Musikschule eine geeignete Lösung zu finden – entweder am Standort oder an anderer Stelle im Stadtgebiet – kann der Standort Erfolg haben. Dies ist im nächsten Schritt abschließend zu untersuchen.

Standort 2 (ehem. Hallenbad)

Die Baumassenstudie hat gezeigt, dass auf dem Grundstück des alten Hallenbads das Raumprogramm des neuen Kleinen Hauses mit Probebühnen dargestellt werden kann. Die Umgebung ist geprägt von Erholungs-, Jugend- und Sportnutzungen mit Frei- und Sportbad und Skateranlagen. Die Nutzung als Theater erfordert eine Umgestaltung des Vorfeldes, die großflächigen Parkierungsanlagen müssten zumindest teilweise neu geordnet werden. Das zusätzliche bauliche Volumen der Werkstätten ist in dieser exponierten Lage am historischen Festungswall städtebaulich nicht verträglich.

Herausforderung:

Mit einem Neubau an diesem Standort muss der direkte städtebauliche Kontext eingebunden und qualitativ neu gestaltet werden. Der Wunsch nach zusätzlichen Parkplätzen am Rande des westlichen, von Wohnnutzung geprägten Altstadtquartieres wird diskutiert und gelöst werden müssen. Die dort bestehende Stadtreinigung muss entweder an einen passenden Standort verlegt oder in das Neubaukonzept integriert werden. Der Standort steht in Konkurrenz zu weiteren Nutzungen, die für die Fläche grundsätzlich sehr geeignet wären, wie z.B. eine Jugendherberge.

Ausblick:

Da an diesem Standort kaum vorhandene Bausubstanz Berücksichtigung finden muss, kann auf dem Areal des ehemaligen Hallenbades das neue Kleine Haus – nach Einigung auf ein Wettbewerbsergebnis - als "sicher realisierbar" eingestuft werden. Sollten die beiden anderen Standorte nicht zu realisieren sein oder unüberwindbare Hürden auftreten, ließe sich an diesem Standort ein Neubau umsetzen.

Standort 3 (Ludwigstraße, ehem. Kaufhof)

Die Konzeptstudie zeigt, dass ein Kleines Haus in der seit Jahren leerstehenden Kaufhofimmobilie möglich wäre. Ein offenes Haus im Herzen der Stadt, in Laufnähe zum bestehenden Stadttheater, wäre für das Theater ein großer Gewinn. Für die Belebung und nachhaltige Entwicklung der Innenstadt stellt der Standort ebenfalls eine große Chance dar. Die Nachnutzung ehemaliger Warenhäuser ist eine spannende Aufgabe und ermöglicht neue Wege zu gehen. Die Machbarkeitsstudie untersucht in unterschiedlichen Varianten, wie auf dem innerstädtischen Grundstück ein Theater integriert werden kann. Neben einem denkbaren Neubau bzw. nahezu dem Gesamterhalt des Gebäudevolumens bieten vor allem die beiden Alternativen eines Teil-Erhalts großes Potential. Die Zwänge, die eine Bestandsnutzung mit sich bringt, könnten anhand eines kreativen Architektur-Entwurfs zum Genius Loci werden und die Theaternutzung in Einklang mit weiteren Nutzungen bringen, z.B. Büros, kleinere Läden oder gar Wohnen.

Herausforderung:

Der geometrische und flächenmäßige Nachweis für die Theaternutzung ist erbracht. Die technischen Rahmenbedingungen wie z.B. Statik, Brandschutz, Gebäudesubstanz sind noch genauer zu untersuchen. Wesentlicher Aspekt, der für eine finale Entscheidungsfindung notwendig ist, wird die Einigung mit der Grundstückseigentümerin sein. Nur wenn die bisher geäußerte Verkaufsbereitschaft auch in ein wirtschaftliches Kaufangebot mündet, ist der Standort für die Stadt realistisch.

Ausblick:

Verkaufsverhandlungen müssen verbindlich geführt werden. Parallel können Gutachten Näheres zur Gebäudestruktur in Erfahrung bringen.

Zusammenfassung:

Aus Sicht des Theaters und der Stadtentwicklung ist ein innenstadtnaher Standort, der das Konzept eines "offenen Hauses" leben kann und das neue Kleine Haus in die Mitte der Stadt rückt, zu bevorzugen. Gleichzeitig sind Aspekte des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden

relevant. Selbstverständlich ist die funktionale Qualität als Theater zentral. Im Sinne einer zukunftsorientierten Umbaukultur ist aus Sicht der Verwaltung der Umgang mit einer bereits vorhandenen Bausubstanz und einem bereits bebauten Grundstück zu bevorzugen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Kaufverhandlungen für die Ludwigstraße zu konkretisieren. Neben dem ehemaligen Kaufhof-Gebäude bietet der Standort am Turm Baur ebenso großes Potential, weshalb parallel die aktuelle Machbarkeitsuntersuchung um eine Lösung für die Musikschule erweitert werden soll.

Für alle drei Standorte ist die Unterbringung von Werkstätten final zu klären sowie ein geschätzter Kosten- und Zeitrahmen zu hinterlegen. Die bisher im Rahmen der Untersuchungen genannten Kosten sind z. T. erste Schätzungen, die noch deutlich detailliert und vergleichbar gemacht werden müssen.

Ziel ist es, bis spätestens zum 3. Quartal 2023 offene Fragen so geklärt zu haben, dass der Stadtrat die Entscheidung für einen Standort treffen kann. Unterstützend wurde die Beratungsfirma Actori beauftragt, die drei zu untersuchenden Standorte vergleichend zu bewerten.

Anlagen

- Untersuchung Turm Baur
- Baumassenstudie Hallenbad, InkoBau
- Konzeptstudie ehem. Kaufhofgebäude