

Stadt Reutlingen



Stadt Reutlingen · BMA III · Postfach 2543 · 72715 Reutlingen

Landratsamt Reutlingen
Herrn Pflumm
Verwaltungsdezernent
Bismarckstraße 47
72764 Reutlingen

| LANDRATSAMT REUTLINGEN DEZERNAT 1 | | |
|--------------------------------------|-----------|---|
| Eingang: | | |
| 31. MAI 2013 | | |
| VZ | b. R. | |
| 01/1 | z. K. | |
| 01/2 | z. Bearb. | |
| 11 | z. d. A. | |
| 12 | A. E. | X |
| 13 | b. Stn. | X |
| 14 | | |
| Kopie: | | |

Verwaltungsdezernat

E I N G E G A N G E N
Kreisschul- und Kulturamt

03. Juni 2013

Reutlingen, 24.05.2013

Kreishaushalt 2014

Antrag auf Investitionsförderung für die 2. Spielstätte des Theaters Reutlingen Die Tonne gGmbH auf dem Areal der Listhalle

Sehr geehrter Herr Pflumm,

vielen Dank für Ihr Antwortschreiben vom 14.03.2013. Ich erlaube mir Ihnen den Antrag auf Investitionsförderung für die 2. Spielstätte des Theaters Reutlingen Die Tonne gGmbH auf dem Areal der Listhalle in Form dieses Schreibens fristgerecht zu überreichen.

Das Theater Reutlingen Die Tonne benötigt eine angemessene dauerhafte Spielstätte als Ersatz für das Provisorium in der Planie 22a, das seit über 10 Jahren Bestand hat. Durch den Abriss der Friedrich-List-Halle ist ein neues Theatergebäude an dieser Stelle günstiger zu realisieren als am jetzigen Standort. Damit das Theater Die Tonne seine hochwertige künstlerische Arbeit und das erreichte Niveau halten bzw. weiterentwickeln kann, ist eine Optimierung und Verbesserung der harten Faktoren notwendig und unerlässlich. Das Theater Die Tonne ist im Landkreis Reutlingen und Tübingen bekannt und beliebt und setzt – im Hinblick auf den Spielplan des Landestheaters Württemberg-Hohenzollern Tübingen Reutlingen (LTT) – weitere Akzente für das

Theaterleben in der Region. Es unterstreicht damit seine überregionale Bedeutung im Landkreis. Der Gemeinderat der Stadt Reutlingen hat in seiner Sitzung am 18.12.2012 beschlossen, dass als Standort für die 2. Spielstätte des Theaters das Areal der Listhalle festgelegt wird und die Kostenobergrenze von 7,8 Mio. Euro nicht überschritten werden darf. Die Beschlussvorlage liegt als Anlage diesem Schreiben bei.

Die zu finanzierenden Gesamtkosten für den Neubau belaufen sich auf 7,6 Mio. Euro.

Ich möchte Sie bitten, den Antrag auf Investitionsförderung für die 2. Spielstätte des Theaters Reutlingen Die Tonne gGmbH auf dem Areal der Listhalle in den Kreishaushalt 2014 aufzunehmen. Als Mitgesellschafter des Theaters muss es auch dem Landkreis ein Anliegen sein, die Aufführungsmöglichkeiten zu fördern.

Über einen höchstmöglichen Zuschuss für den Neubau durch den Landkreis Reutlingen wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen



Robert Hahn
Bürgermeister

Anlage

| | | | | |
|---|--------------|--|-----------------|-----------------|
| Stadt Reutlingen 65 Gebäudemanagement Reutlingen Gz.: 65-1/pg-cs | | 12/110/01 zu TOP 5 nÖ VKSA 04.12.12 zu TOP 3 nÖ BVUA 06.12.12 | | 29.11.2012 |
| Beratungsfolge | Datum | Behandlungszweck/-art | | Ergebnis |
| BVUA | 29.11.2012 | Einbringung | nichtöffentlich | |
| FiA | 29.11.2012 | Einbringung | nichtöffentlich | |
| VKSA | 29.11.2012 | Einbringung | nichtöffentlich | |
| VKSA | 04.12.2012 | Vorberatung | nichtöffentlich | |
| BVUA | 06.12.2012 | Vorberatung | nichtöffentlich | |
| FiA | 11.12.2012 | Vorberatung | nichtöffentlich | |
| GR | 18.12.2012 | Entscheidung | öffentlich | |
| <p>Beschlussvorlage Theaterräume in Reutlingen – Dauerhafte Sicherung der zweiten Spielstätte des Theaters Reutlingen Die Tonne gGmbH - Anfrage der FDP-Fraktion vom 19.06.2012 - Anfrage der FWV-Fraktion vom 14.06.2012 - Antrag/Anfrage der CDU-Fraktion vom 10.05.2012 - Antrag SPD-Fraktion vom 08.05.2012 - Interfraktioneller Antrag vom 09.06.2011</p> | | | | |
| <p>Bezugsdrucksache 12/005/77; 12/005/73; 12/005/62; 12/005/60; 11/110/01; 11/005/24.1; 11/005/24; 10/056/04; 10/056/01; 10/005/61.1; 10/005/28.1; 09/097/01; 09/042/01.1; 09/042/01; 09/033/01; 09/005/30.1; 09/005/11.1; 08/074/02; 08/074/01; 08/019/01.1; 08/019/01; 07/126/01; 07/037/02; 07/037/01; 07/007/08; 07/005/61.1; 07/005/15.1; 05/119/01; 05/009/01.1; 05/009/01; 04/072/02; 04/005/23.1; 92/45/3</p> | | | | |

Beschlussvorschlag

1. Als Standort für die dauerhafte zweite Spielstätte des Theaters wird das Grundstück Jahnstraße 6 (ehemaliges Areal Listhalle) festgelegt.
2. Das funktionale Raumprogramm der heutigen Spielstätte Planie 22a wird bei der erforderlichen Neuplanung abgebildet.
3. Die Verwaltung wird beauftragt - unter Einbeziehung eines geeigneten Architekten - die neue Spielstätte zu planen und dem Gemeinderat einen entsprechenden Baubeschluss zur Genehmigung vorzulegen. Die Kostenobergrenze wird auf 7.800.000 Euro einschl. MwSt. (Stand 2012) für die Investition festgelegt. In der Gesamtsumme sind die erforderlichen Baumaßnahmen, die notwendige Ausstattung, Außenanlagen und Planungskosten für den Standort Jahnstraße enthalten.

Finanzielle Auswirkungen

| HHJ | HHST | Betrag in € | über-/ außerplanm. | Auswirkung | Erläuterung |
|------|---------------------|--------------|-----------------------|------------|---|
| 2013 | 2.330.9411.000-0106 | 2.000.000,00 | | | Wird in die Änderungsliste zum HH 2013/14 aufgenommen. |
| 2014 | 2.330.9411.000-0106 | 5.000.000,00 | | | |
| 2015 | 2.330.9411.000-0106 | 800.000,00 | | | |

Deckungsvorschlag

| HHJ | HHST | Betrag in € | Auswirkung | Erläuterung |
|-----|------|-------------|------------|--|
| | | | | Im HH-Entwurf 2013/2014 und in der Finanzplanung sind bei der Haushaltstelle 2.3300.9411.000-0106 insgesamt 6,4 Mio. Euro eingestellt. Bisher noch nicht im HH-Entwurf eingestellt sind weitere 0,2 Mio. Euro, die aus vorhandenen Rücklagemitteln der Tonne gGmbH finanziert werden, sowie Grundstückserlöse infolge des Verkaufs von Grundstücken im Dienstleistungspark Orschel, über die die restlichen 1,2 Mio. Euro finanziert werden. Auf die GR-Drucksache 12/001/08 wird verwiesen. Sowohl die Rücklagemittel der Tonne als auch die Grundstückserlöse werden in die Änderungsliste zum HH 2013/2014 aufgenommen. |

Begründung

1. Kernaussagen:

- Reutlingen braucht eine angemessene dauerhafte Spielstätte für das Theater „Die Tonne“ als Ersatz für das Provisorium in der Planie 22a. Die Forderung der Reutlinger Kulturkonzeption nach Stärkung der Theaterszene ist nach wie vor Grundlage städtischer Planungen und durch Beschlüsse des Gemeinderates bekräftigt. Die Schaffung einer dauerhaften Spielstätte war schon 2005 im Gesamtpaket städtischer Investitionen in Veranstaltungs- und Kulturräume enthalten, die die Oberbürgermeisterin dem Gemeinderat vorlegte, und war auch Grundlage des Bürgerentscheids zur neuen Stadthalle von 2006. Zu diesem Paket gehörte die Sanierung des franz.K, der Neubau der Stadthalle und das Theater in der Tonne.
- Nichts tun geht nicht.
Eine Verlängerung des Tonne-Provisoriums in der Planie über das Jahr 2014 hinaus ist nicht möglich. Gesetzliche, zum Teil neue Bestimmungen u.a. zum Personenschutz und zur Statik, lassen eine weitere Nutzungserlaubnis des

Theaterbetriebs nicht zu. Der ehemalige Nähssaal ist statisch nicht für eine dauerhafte Theaternutzung geeignet.

- Eine reine Altbaulösung, also die Sanierung der Theaterräume an der jetzigen Stelle in der alten Heinzelmann-Fabrik, würde mehr als 8,2 Mio. Euro kosten. Die Summe ist deshalb so hoch, weil geltende öffentlich-rechtliche Vorschriften zu beachten sind. Eine Verbesserung der Raumsituation würde mit einer solchen Sanierung nicht erreicht. Die ersten Untersuchungen hatten gezeigt, dass eine vollständige Verortung des Theaters im Altbau zwar Charme hat, aber weder wirtschaftlich noch funktional den Erfordernissen eines Theaterbetriebs gerecht wird.
- In der Diskussion blieb zuletzt ein Theateranbau am Standort Planie angrenzend zur Urbanstraße, der mit einem Teil des bisherigen Altbaus kombiniert werden sollte. Der Gemeinderat entsprach im September 2011 einem interfraktionellen Antrag von CDU, FWV und SPD, das Architekturbüro Achatz mit einer Kostenermittlung für dieses Theaterprojekt Neubau/Altbau zu beauftragen. Die Kosten sollen 5 Mio. Euro nicht überschreiten. Außerdem beschloss der Gemeinderat einen zusätzlichen Theatersaal mit 300 Plätzen nicht umzusetzen, stattdessen wurde der Theatersaal mit einer Kapazität von 150 bis 200 Plätzen geplant. (GR-Drucksache 11/005/24.1)
- Umfangreiche gründliche Überprüfungen und Berechnungen durch das Büro Achatz und die Verwaltung ergaben ein klares und ernüchterndes Ergebnis: Für diesen Preis ist ein funktionierendes Theater weder im Altbau zu sanieren noch neu zu bauen.
- Der im interfraktionellen Antrag genannte Raumbedarf für Theater- und Proberäume ist an der Planie nur in einem Kostenrahmen von mindestens 8,5 Mio. Euro (Angaben Atelier Achatz Architekten) zu realisieren. Die Stadt geht von noch höheren Kosten aus (9,5 Mio. Euro). Bei jeder Betrachtungsweise liegen die Kosten weit über der vom Gemeinderat genannten Kostenobergrenze.
- Die Verwaltung hat unter dem Eindruck dieser Zahlen nach einer wirtschaftlich darstellbaren und in der Bevölkerung akzeptierten Lösung für einen dauerhaften Theaterbetrieb gesucht. Umfangreiche Fragen der Gemeinderatsfraktionen an die Verwaltung im Sommer 2012 hatten eine ähnliche Stoßrichtung mit dem Willen, eine sinnvolle Lösung für das Theater zu finden. Dazu zählt auch der Antrag der FDP-Fraktion auf Prüfung des Standortes Listhalle. Dieser Standort war bereits in der Vorlage der Verwaltung 2005 zum Gesamtpaket städtischer Investitionen enthalten.
- Die Verwaltung schlägt nach gründlicher Abwägung aller Fakten vor, den geplanten Standort Planie 22a aufzugeben und nach dem Abriss der Listhalle auf dem Areal an der Jahnstraße ein neues Theatergebäude zu erstellen. Der Neubau soll das bisherige Raumangebot der zweiten Spielstätte in der Planie garantieren und in zeitgemäßer Bauweise umsetzen. Grundsätzlich sind zu einem späteren Zeitpunkt modulare Erweiterungen möglich.
- Mit rund 7,8 Mio. Euro ist ein solcher Neubau an dieser Stelle günstiger zu realisieren als in der Planie. Das gilt vor allem dann, wenn man in der Gesamtbetrachtung einkalkuliert, dass das bisherige attraktive Grundstück in der Oststadt z.B. für Wohnbebauung frei wird. Die dort zu erzielenden Grundstückserlöse könnten zur Finanzierung des Theaterneubaus auf dem Listhallengelände verwendet werden. Der vorgeschlagene Standort dort weist bereits ausreichend Stellplätze und Parkmöglichkeiten auf, so dass die Stellplatzproblematik entfällt. Außerdem ist, anders als in der Oststadt, nicht mit Anwohnereinsprüchen und Nachbarschaftsklagen zu rechnen. Ein rechtsgültiger Bebauungsplan liegt für das Grundstück an der Jahnstraße vor, dort kann sofort mit dem Bau begonnen werden.

- Das Grundstück Listhalle steht nach Abbruch der Listhalle zur Verfügung, so dass zügig mit konkreten Planungen und einem baldigen Baubeginn gerechnet werden kann, sobald der Gemeinderat grünes Licht gibt. Die Verwaltung hat Finanzierungsmittel in den Entwurf des Doppelhaushaltes 2013/14 eingestellt.

2. Wo kommen wir her?

2003 wird im 2. OG des Gebäudes Planie 22a, die sogenannte zweite Spielstätte der Tonne, als befristetes Provisorium eingerichtet. Wegen der begrenzten Tragfähigkeit der Decken des ehemaligen Nähsaales und unzureichender Rettungswege wird die Nutzlast, sprich die Zahl der Theaterbesucher, begrenzt.

2005 legt die Oberbürgermeisterin dem Gemeinderat ein Gesamtpaket städtischer Investitionen in Kultur- und Veranstaltungsräume vor, das aus den Stadthallenrücklagen finanziert wird, darunter 2 Mio. Euro für das Theater Die Tonne. Motto: Vernetzung statt Verdrängung. Zu diesem Gesamtpaket gehören der Umbau des soziokulturellen Zentrums franz.K, der Neubau der Stadthalle und die Sicherung eines dauerhaften Betriebs der 2. Spielstätte Tonne, wie er auch in der Kulturkonzeption postuliert wird. (GR-Drucksache 05/120/01)

2006 kommt es auf der Grundlage dieses Investitionspaketes in Kulturräume zu einem Bürgerentscheid, der grünes Licht für die Aufnahme von Planungen für eine neue Stadthalle gibt.

2008 beschließt der Gemeinderat, der provisorischen zweiten Spielstätte der Tonne ein dauerhaftes Nutzungsrecht zu verschaffen. Darüber hinaus wurde beschlossen, anderweitig aufgegebene Funktionsräume, Lager und Werkstattflächen dem Standort in der Planie dauerhaft zuzuordnen und die Planungen für die zweite Spielstätte des Theaters so anzulegen, dass modulare Erweiterungen zu einem Theaterzentrum möglich sind. (GR-Drucksache 08/019/01)

2009 beauftragt ein Auswahlgremium, dem auch Vertreter des Gemeinderates angehören, das Münchner Architekturbüro Atelier Achatz Architekten mit den Architektenleistungen. In der Folgezeit entstehen viele Varianten für ein Theater am Standort mit und ohne Erweiterung zum Theaterzentrum. Je nach Variante liegen die Kostenschätzungen zwischen 9 und 20 Mio. Euro.

2010 wird dem Gemeinderat das städtebauliche Sanierungskonzept Planie 20-22 vorgestellt. Ein Beschluss wird vertagt. (GR-Drucksache 10/056/01)

2011 entscheidet der Gemeinderat auf der Grundlage eines interfraktionellen Antrags von CDU, FWV und SPD, einen zusätzlich zur 2. Spielstätte des Theaters Reutlingen die Tonne einzurichtenden 300er-Theatersaal nicht umzusetzen. Gleichzeitig soll die bisherige 2. Spielstätte der Tonne mehr als die bisher vorgesehenen 150 Sitzplätze erhalten, was einer Forderung des Theaters aus der Kulturkonzeption entspricht, und zudem eine zweite Probestühne gebaut werden. Als Kostenobergrenze werden 5 Mio. genannt. (GR-Drucksache 11/005/24.1)

2012 zeigt sich, dass das gewünschte Theater zu diesem Preis nicht zu bekommen ist und neue Überlegungen notwendig werden. Ein entsprechender Antrag der FDP und Fragen der Fraktionen von CDU, FWV und SPD liegen vor.

3. Wo stehen wir heute?

3.1 Theaterspielstätte heute

Eine Verlängerung des Tonne-Provisoriums ohne Perspektive für eine dauerhafte Lösung in angemessener Zeit über das Jahr 2014 hinaus ist nicht möglich. Gesetzliche Bestimmungen, u.a. zum Personenschutz und zur Erdbebennorm, lassen eine weitere Nutzungserlaubnis des Theaterbetriebs nicht zu. Der ehemalige Nähsaal ist statisch nicht für eine dauerhafte Theaternutzung geeignet. Die ständigen Verschärfungen der Anforderungen an Versammlungsstätten machen den Betrieb eines Provisoriums für das Theater Die Tonne im Gebäude Planie 22a über das Jahr 2014 hinaus nicht mehr möglich.

4. Welche Alternativen haben wir?

4.1 Bisher diskutierte Möglichkeiten

4.1.1 Umbau im Bestand/Sanierung (Alternative 1)

Für eine zeitlich und inhaltlich unbegrenzte baurechtlich gesicherte Nutzung sind die geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu erfüllen. Dazu gehören Bestimmungen, die die Aufrüstung des Gebäudetragerwerkes betreffen, wie Standsicherheit, Tragfähigkeit und Erdbebensicherheit. Außerdem müssen im Falle der Gebäudesanierung neue Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) beachtet werden, ebenso Lärmschutzbestimmungen und die Versammlungsstättenverordnung, die dauerhafte Flucht- und Rettungswege, Entrauchung, Belüftung und Sicherheitsbeleuchtung vorschreibt. Es ist also eine Ertüchtigung aller Bauteile (Dach bis Keller) erforderlich, wobei die alte Bausubstanz dennoch bestehen bleibt.

Zusätzliche Probleme dieser Alternative entstehen durch das Vorhandensein großer Nebenflächen, die den Betrieb unwirtschaftlich machen. Da durch die beschriebene Maßnahme die Spielstätte selbst betroffen ist, muss für die Umbauphase von rund zwei Jahren eine Ersatzspielstätte gefunden und betrieben werden. Auf dem Grundstück selbst stehen die baurechtlich erforderlichen Parkierungsflächen nicht zur Verfügung – auch hier sind weitere Maßnahmen und Flächen die Voraussetzung für den weiteren dauerhaften Betrieb. Zudem schränken vorhandene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte die Entwicklung der Theaterstätte weiter ein.

Aufgrund der vorhandenen, heterogenen Bausubstanz aus den vergangenen 70 Jahren sind die zu erwartenden Folgekosten deutlich höher im Vergleich zu einheitlicher und zeitgemäßer Bauweise.

Insgesamt ist mit reinen Herstellungskosten einschl. Nebenkosten von rund 7,7 Mio. Euro zu rechnen. Weitere rund 260.000 Euro sind notwendig, um Stellplätze für die Theaterbesucher zu schaffen. Dazu kommen Kosten für die Bereitstellung und den Betrieb einer Interimspielstätte von mindestens 300.000 Euro für die Dauer von zwei Jahren, insgesamt also rd. 8,26 Mio. Euro. Die Beibehaltung des Standortes erschwert die spätere Verwertbarkeit des Grundstücks.

4.2 Kombination Altbau/Neubau an der Planie/Urbanstraße (Alternative 2)

Der Standort Planie/Urbanstraße entspricht dem aktuellen Stand der Planung und der Beschlusslage des Gemeinderates. Mit der 2010 im Gemeinderat vorgelegten städtebaulichen Gesamtkonzeption sollte die Planie als „Herzstück der Oststadt“

saniert und weiterentwickelt werden. Man versprach sich eine Aufwertung des „urbanen Charakters dieses Quartiers“ mit attraktivem Wohnungsbau, Kultureinrichtungen und nicht störendem Gewerbe.

Architektenentwürfe für eine Sanierung von Teilen des Altbaus sowie eines Theaterneubaus an der Urbanstraße liegen vor und wurden dem Gemeinderat präsentiert. Das Büro Atelier Achatz hat in der Präsentation der aktuellen Planung in einer nicht-öffentlichen Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses im April 2012 Gesamtbaukosten (incl. Tiefgarage) von rd. 8,5 Mio. Euro angegeben. In dieser Summe sind lediglich 15% für Unvorhergesehenes enthalten. Die Verwaltung geht von noch höheren Baukosten aus, da „Unvorhergesehenes“ bei einer Altbausanierung immer zu erwarten ist und ein hohes Kostenrisiko darstellt. Aufgrund der hohen Kosten hat der Gemeinderat im November 2011 beschlossen, den in der Kulturkonzeption geforderten Theatersaal nicht zu realisieren und einen Kostendeckel von 5 Mio. Euro über das Projekt zu legen. Als Ersatz dafür sollte eine zweite (Probe-)Bühne, die auch für Aufführungen nutzbar ist, gebaut werden.

Wesentliche Gesichtspunkte zur Bewertung

Funktionen und Standort bleiben erhalten, der Theatersaal steht in neuer Form und Fläche - als Neubau an der Urbanstraße - zur Verfügung. Selbstverständlich ist allerdings die Ertüchtigung aller Bauteile (Dach bis Keller), die in den Bestandsbauten weiter genutzt werden, erforderlich. Teile des Bestands in Richtung Planie werden abgebrochen.

Als weiteren wesentlichen Punkt macht das Planungsrecht mit einem möglichen Normenkontrollverfahren und einer Bebauungsplanänderung einen entsprechenden Zeitvorlauf (ca. 2 Jahre bis Baubeginn) erforderlich (s. GR-Drucksache 11/110/01 v. 25.11.2011). Grunddienstbarkeiten (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) bestehen weiterhin, auch hier sind die Folgekosten des Betriebs aufgrund der Altbausubstanz höher.

Kosten:

Herstellungskosten einschl. Nebenkosten: 8,5 – 9,5 Mio. EUR

Die verbleibenden Grundstücksteile am Standort Planie werden bei einem Verkauf erwartbar weniger Erlösen als eine durchgängige, zusammenhängende Fläche z.B. für ein Wohnquartier an der Planie.

4.3 Zwischenbilanz

Man kann das Thema drehen und wenden, wie man will, neu berechnen und umplanen. Es bleibt die nüchterne und ernüchternde Tatsache, dass für 5 Mio. Euro das Theater am Standort Planie nicht zu realisieren ist, weder als Alt- noch als Neubau.

Anders als beim Neubau der Stadthalle und beim Umbau des franz.K lässt sich eine dauerhafte Spielstätte für die Tonne nicht im vorgesehenen Kostenrahmen schaffen. Weder die im Jahr 2005 genannten 2 Mio. Euro aus den Stadthallenrücklagen noch die vom Gemeinderat beschlossenen 5 Mio. Euro reichen aus.

Nach wie vor steht die Stadt im Wort und zu ihrem Wort, eine dauerhafte Spielstätte der Tonne zu schaffen, wie sie im Gesamtpaket städtischer Investitionen in Kultur- und Veranstaltungsräume vorgesehen ist und von der großen Mehrheit des Gemeinderat unterstützt wird.

Die Verwaltung hat unter dem Eindruck dieser Zahlen nach einer wirtschaftlich verantwortbaren Lösung für einen dauerhaften Theaterbetrieb gesucht, der

wesentliche Elemente der Kulturkonzeption berücksichtigt. Sie hat auf die Anfrage der FDP-Fraktion geprüft, ob sich das freiwerdende Gelände der Listhalle für eine Theaterspielstätte eignet, auch und besonders unter Berücksichtigung der Kosten und der Wirtschaftlichkeit des Betriebs.

Die erste Prüfung zielte darauf, welche Theaterräumlichkeiten am Neubaustandort mit einem Kostendeckel von 5 Mio. Euro zu realisieren wären. Das Ergebnis: Die Summe reicht nicht aus, um ein funktionstüchtiges Theater zu erstellen. Da die Tonne momentan in den Räumlichkeiten Planie 22a erfolgreiches Theater anbietet, war die nächste Fragestellung, wie viel ein Neubau mit dem gleichen Funktionsprogramm kosten würde. Anders ausgedrückt: Das vorhandene Theater wurde gedanklich von der Planie auf den Neubaustandort Listhallen-Areal übertragen. Damit wäre der dauerhafte Betrieb der zweiten Spielstätte gesichert, wenn auch ohne Erweiterung zu einem großflächigeren Theaterzentrum.

4.4 Neubau Standort Jahnstraße (Listhalle) (Alternative 3)

Der Standort Listhalle findet sich als Möglichkeit schon in der Gemeinderatsdrucksache zum Neubau der Stadthalle 2005. Dort heißt es zum Thema Theaterstandort: „Möglich wäre auch die Erstellung eines Neubaus oder die Umnutzung der Friedrich-List-Halle“. Nun ist seit der Entscheidung für den Neubau einer Stadthalle Konsens, dass eine Modernisierung der Listhalle nicht sinnvoll ist, weswegen der Gemeinderat den Abbruch beschlossen hat.

Das Grundstück kommt aber unter Umständen für einen Theaterneubau in Frage. Erste Berechnungen und Gespräche mit dem Büro Atelier Achatz haben ergeben, dass sich der jetzige Bestand der Tonne, also Bühnen- und Zuschauerflächen (Saalgröße bis 200 Personen) sowie Lagerräume in einem Neubau an der Jahnstraße realisieren ließe. Die Kosten für einen Neubau werden mit 7,8 Mio. Euro (Stand: 2012) beziffert und liegen damit unter den Kosten, die für den Standort Planie ermittelt wurden. Auch besteht hier eine Erweiterungsoption.

Ein Vorteil des Standorts Jahnstraße liegt auch darin, dass kein Bebauungsplanverfahren mit möglichen Zeitverzögerungen und damit verbundenen Kostensteigerungen erforderlich ist.

Die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für einen Theaterneubau am Standort Jahnstraße sind gegeben. Eine Realisierung wäre aufgrund des bestehenden Rechts sofort möglich. Zwar besteht auch am Standort Planie 22a Baurecht, die spezifische Gemengelage mit der Art der Umgebungsbebauung (überwiegend Wohnbebauung) sowie die mit dem Neubau benötigte Gesamtbaukörpergröße würde jedoch ein Bebauungsplanverfahren (voraussichtlich mind. zwei Jahre mit zahlreich zu erwartenden Einsprüchen mit eventuell ausschließendem Normenkontrollverfahren) erfordern.

Wie bei der Umsetzung der aktuellen Planung des Büros Achatz am Standort Planie 22a / Urbanstraße würde auch bei einem Theaterneubau am Standort Jahnstraße keine Beeinträchtigung des Theaterbetriebs während der Bauzeit erfolgen.

Unter städtebaulichen Gesichtspunkten stellt das nach dem Abbruch der Listhalle unbebaute Grundstück an der Jahnstraße einen geeigneten Standort für eine Theaternutzung dar. Die exponierte Lage des Grundstücks mit direktem Blick auf die Altstadt und die Stadthalle, die Einbindung in einen bestehenden Grünzug, die gute Erschließung und die bestehenden Umgebungsnutzungen wirken sich positiv für diesen Standort und die angedachte Nutzung aus. Über lange Jahre hinweg hat sich gezeigt, dass eine öffentliche Nutzung in Form eines kulturellen Veranstaltungsortes an dieser Stelle sehr gut funktioniert und vom Bürger angenommen wird.

Es besteht eine gute Verkehrsanbindung, insbesondere durch ÖPNV. Die vorhandenen Stellplätze im Parkhaus Pomologie können genutzt werden, wodurch

der Bau einer Tiefgarage nicht erforderlich ist. Durch den Bürgerpark besteht eine attraktive Fußwegeverbindung aus der Innenstadt.

Wesentliche Gesichtspunkte zur Bewertung

Mit einem Theaterneubau stehen alle Funktionen und das Gebäude in neuer Form und Fläche zur Verfügung. Aufgrund der Neukonzeption sind Kompromisse bezüglich vorhandener Altbausubstanz oder Raumzuschnitte nicht mehr notwendig. Damit wird eine wirtschaftliche Planungslösung mit klar kalkulierbaren Folgekosten möglich. Ein weiterer Vorteil liegt in der modularen Erweiterbarkeit der Gebäudekonzeption. Die Außenflächen sowie der geltende Bebauungsplan bedeuten keine Einschränkungen. Die Lage, die Größe sowie die sofortige Verfügbarkeit des Grundstücks nach dem Abbruch der Lishalle ermöglichen kurzfristig weitere Planungsschritte zur Umsetzung. Die provisorische Spielstätte Planie 22a kann voraussichtlich ohne Einschränkung bis 2014 weiter betrieben werden.

Erschließung und Parkierung sind im nahen Umfeld gesichert, das Parkhaus in der Pomologie steht in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Auch die Anlieferung und die Barrierefreiheit sind erheblich einfacher zu gewährleisten.

Ein Neubau der zweiten Spielstätte der Tonne an der Jahnstraße bedeutet, dass der bisherige Theaterstandort in der Oststadt aufgegeben wird. Weitere Planungen für eine Nachnutzung des Areals und der Flächen an der Planie werden dadurch ohne Einschränkungen möglich.

Beim Vergleich der Wertigkeit der beiden Grundstücke beträgt der Bodenrichtwert im Bereich der Oststadt rd. 450 Euro/m² für ein Mischgebiet, im Bereich der Jahnstraße lediglich 340 Euro/m² für eine Wohnnutzung.

Vergleicht man das Grundstück an der Jahnstraße mit den typischen Grundstücken in dieser Bodenrichtwertzone, so weist es Nachteile wegen Lärmimmissionen durch die benachbarten Schulen, den Sportplatz Rennwiese und der B 312 auf. Weiter beeinträchtigen die Lage an einem Nordhang sowie die ungünstige Erschließung eine Wohnnutzung. (siehe GR-Drs. 12/030/05, Machbarkeitsstudie für Wohnbebauung)

Bei einer Privatisierung der Grundstücke sind aufgrund der oben aufgeführten Aspekte an der Planie deutlich höhere Grundstückserlöse als an der Jahnstraße zu erwarten.

Kosten:

Herstellungskosten einschl. Nebenkosten: rd. 7.760.000 EUR

5. Finanzierung

Zur Finanzierung eines Gesamtpakets städtischer Investitionen in Kulturräume beschloss der Gemeinderat 2005, die bis dahin gebildeten Stadthallenrücklagen zu verwenden. Damals ging man von Investitionskosten für die 2. Spielstätte Tonne in Höhe von 2 Mio. Euro aus. Zwischenzeitlich wurden rd. 600.000 Euro u.a. für den Einbau einer neuen Heizanlage und Planungsaufwendungen eingesetzt, so dass in der Rücklage aktuell noch 1,4 Mio. Euro für die 2. Spielstätte der Tonne zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2011 hat der Gemeinderat infolge eines interfraktionellen Antrags der Fraktionen CDU, SPD und FWV einen Kostendeckel von max. 5 Mio. Euro beschlossen. Im HH-Entwurf 2013/2014 mit Finanzplanung sind 6,4 Mio. Euro für die 2. Spielstätte der Tonne eingestellt.

Aufgrund der nunmehr vorliegenden Planungen und Kostenschätzungen ergeben sich für die Realisierung der 2. Spielstätte auf dem Listhallen-Grundstück, wie oben dargestellt, Kosten von 7,8 Mio. Euro. Gegenüber den im HH-Entwurf 2013/2014 bzw. der Finanzplanung eingestellten 6,4 Mio. Euro ergibt sich demnach ein Mehrbedarf von 1,4 Mio. Euro. 0,2 Mio. Euro dieser Mehrkosten können aus vorhandenen Rücklage-Mitteln der Tonne gGmbH, die zu diesem Zweck gebildet worden sind, finanziert werden.

Somit verbleibt ein bislang nicht finanzierter Mehrbedarf von 1,2 Mio. Euro. Die Verwaltung schlägt vor, hierfür einen Teil der Einnahmen aus dem Verkauf der Grundstücke im Dienstleistungspark Orschel zu verwenden. Dieser Vorgang ist im HH-Entwurf 2013/2014 bislang noch nicht berücksichtigt. Auf die GR-Drucksache 12/001/08 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Die Stadt steht bezüglich einer Mitfinanzierung durch den Landkreis in einem konstruktiven Kontakt zur Verwaltung. Der Kontakt wird zu vertiefen sein, sobald die Entscheidungen seitens der Stadt getroffen sind.

Hinsichtlich der zu erwartenden Betriebskosten für Personal, Sachkosten etc. (ohne Gebäudeunterhalt) wird bei der vorgeschlagenen Alternative eines Neubaus auf dem Listhallenareal davon ausgegangen, dass diese sich nicht maßgeblich gegenüber den jetzigen Aufwendungen verändern werden, da der Betrieb im wesentlichen „nur“ verlagert wird. Dies gilt auch für Alternative 1, nicht aber für Alternative 2, der Erweiterung im Bestand zzgl. des Neubaus an der Urbanstraße.

Für alle Alternativen gilt das aufgrund der guten konjunkturellen Lage im Bereich der Bauwirtschaft Steigerungen des Baukostenindex in den kommenden Jahren zu berücksichtigen sind.

6. Wohin soll es gehen?

Es spricht Vieles dafür, den Standort Jahnstraße für einen Theaterneubau vorzusehen. Es zeigt sich, dass ein Neubau mit einem Nutzungskonzept, das sich am Beschluss des Gemeinderates vom 29.09.2011 entsprechend des interfraktionellen Antrags orientiert, planerisch, baulich und betrieblich möglich ist. Mit 7,8 Mio. Euro ist ein solcher Neubau unter allen geprüften Alternativen die wirtschaftlich günstigste. Das bezieht sich auf die Baukosten wie auf die Betriebskosten. Nicht zu unterschätzen ist auch das bestehende Planungsrecht, das Sicherheit gibt und einen zügigen Baubeginn möglich macht. Auch städtebaulich ergibt dieser Standort Sinn, schafft er doch über Stadthalle und Bürgerpark eine attraktive Kultur-Verbindung vom Tübinger Tor zur Pomologie. Nicht zuletzt ist ein Neubau an der Jahnstraße im Interesse des Theaters, weil die Tonne so zur versprochenen modernen dauerhaften zweiten Theaterspielstätte kommt. Auch wenn nicht alle Wünsche hinsichtlich eines Theaterzentrum in der vorübergehend diskutierten Größe erfüllt werden, ist der skizzierte Theaterneubau ein Meilenstein in der Tonne-Theatergeschichte und eine wesentliche Bereicherung des Reutlinger Kulturlebens. Wie bisher werden auch künftig Tonne-Leitung und Tonne-Verein informiert und mit in die Planungen einbezogen.

gez.

Barbara Bosch

Anlage: Präsentation 29.11.2012, S. 1-15