

Stuttgart, 12.02.2019

Theaterhaus Stuttgart Ergänzungsbau

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	19.02.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	20.02.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.02.2019

Beschlussantrag

1. Von der Weiterentwicklung zum Planungskonzept Ergänzungsbau für das Theaterhaus Stuttgart auf dem Pragsattel wird Kenntnis genommen.
2. Dem aktualisierten Raumprogramm mit einer Programmfläche (NGF) von ca. 8.070 m² wird zugestimmt.
3. Auf Grundlage des vorgenannten Raumprogramms wird die Verwaltung mit der Durchführung eines Vergabeverfahrens zur Planerbeauftragung (VgV-Verfahren) als einphasiger, nichtoffener hochbaulicher Planungswettbewerb beauftragt. Hierfür sind Mittel von rd. 500.000 € erforderlich, die im THH 230 des Amts für Liegenschaften und Wohnen, Projekt-Nr. 7.233147 - Theaterhaus Stuttgart, Erweiterungsbau - zur Verfügung stehen. Über das Ergebnis des Wettbewerbs wird im Gemeinderat berichtet.
4. Der Ertüchtigung der Halle T 1 im Bestand wird zugestimmt. Die Mittel werden zum Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet.

Begründung

1. Vorgang Beschlüsse

Der Gemeinderat nahm vom Planungskonzept der Verwaltung zur Planung eines Ergänzungsbaus für das Theaterhaus am Pragsattel am 17.12.2015 (GRDRs 1334/2015) Kenntnis und beauftragte die Verwaltung mit der planerischen Weiterentwicklung bis Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung) ausgehend von den in der Beschlussvorlage formulierten Grundsätzen.

Die dafür notwendigen finanziellen Mittel wurden im Doppelhaushalt 2018/2019 bereitgestellt.

2. Ausgangssituation

Das Theaterhaus hat sich seit seinen Anfängen Mitte der 80er Jahre in Stuttgart-Wangen zu einem Flaggschiff des Stuttgarter Kulturlebens entwickelt. Auf dem Pragsattel, wurde das bisherige (teilweise denkmalgeschützte) Verwaltungsgebäude, in dem die Jugendverbände und die Verwaltung des Theaterhausvereins untergebracht sind, renoviert, ein Neubau für Musik der Jahrhunderte errichtet, sowie durch den Umbau der Rheinstahlhalle vier Spielstätten, eine multifunktional nutzbare Sporthalle sowie Räumlichkeiten für Werkstätten, Lager, Garderoben erstellt. Im März 2003 wurde das Theaterhaus seiner Bestimmung übergeben.

Das Theaterhaus hat sich durch seine vom Publikum hochgeschätzte Programmgestaltung einen überregionalen Ruf erarbeitet, dies bedeutet einen ständigen Anstieg der Besucherzahlen, eine gestiegene Zahl der Aufführungen und eine weitere Auffächerung des Programmes.

Pro Jahr sind mehr als 300.000 Besucher bei Veranstaltungen aller Art anzutreffen: Theater, Tanz, Shows, Konzerte, Comedy, Kabarett, Lesungen, Kongresse, Sportevents... Zudem richtet das Theaterhaus seit 1987 jährlich die Theaterhaus Jazztage aus, sowie seit 2015 das COLOURS International Dance Festival. Mit dem Theaterhaus Schauspielensemble und der Gauthier Dance / Dance Company Theaterhaus Stuttgart erfreut sich das Veranstaltungshaus zweier ausgezeichneten und erfolgreicher Ensembles.

Mit den bestehenden Hallen (T 1 mit ca.1.000, T 2 mit ca. 400, T 3 mit ca. 300 und T 4 mit ca.110 Sitzplätzen), die parallel bespielbar sind, kann das Programm nicht mehr bewältigt werden. Des Weiteren haben sich in der Umgebung des Theaterhauses bauliche und planerische Veränderungen ergeben, die den Theaterhausbetrieb in seiner Funktionsfähigkeit gefährden können (Parkierungsfrage, Lärmthematik). Deshalb soll das Theaterhaus zur Erfüllung des erweiterten Programmangebotes und weiterer Funktionen (z. B. Probenräume, Kulissenlager) sowie zur Lösung der genannten weiteren externen Einflussfaktoren einen Ergänzungsbau erhalten.

Die Freie Tanz- und Theaterszene erhält als unabhängige und autarke Einheit im Ergänzungsbau seine Probe- und Spielstätte.

3. Rahmenbedingungen für die Planung eines Ergänzungsbaus

Das Grundstück für den Ergänzungsbau befindet sich am nördlichen Stadteingang zur Stuttgarter Innenstadt in der "City Prag", am Übergang zum Forschungs- und Technologie-Standort Feuerbach und zeichnet sich durch seine Lage am "grünen U" zwischen Innenstadt und dem Killesberg aus. Es bildet den Kernbereich des Pragsattels. Auf einer Fläche von insgesamt ca. 24.000 m² entsteht in Nachbarschaft zum Theaterhaus, der Mercedes-Benz-Bank und dem Killesberg-Park, ein gemischtes Stadtquartier mit Büros, Dienstleistungen und Wohnen.

Das Theaterhaus (Siemensstraße 11) und das Grundstück für den Ergänzungsbau werden im Norden durch die Siemensstraße, im Osten durch die Rheinstahlstraße, im Süden durch die geplante Wohn- und Gewerbebebauung des Projekts „Wohnen im Theaterviertel sowie im Westen durch die Nutzung des „Friedrichsbau Varietés“ und das sich im Bau befindliche Büro- und Wohngebäude Maybachstraße 18 und 20 begrenzt.

Das Theaterhaus befindet sich auf Flurstück Nr. 2350/1, für den Erweiterungsbau stehen das Flurstück Nr.2350/2 und das Teilflurstück Nr. 7624/1 (Rheinstahlstraße) zur Verfügung.

Für das weitere Programmspektrum neben dem Tanz ist eine zusätzliche große Tanz- und Theaterhalle erforderlich, um für diese Programme ausreichende Kapazitäten zu schaffen. Diese Aufgabe kommt nun der neuen, im Ergänzungsbau vorgesehenen Halle T 5 mit einer vorgesehenen Kapazität von ca. 600 Plätzen bei Reihenbestuhlung zu.

Desweiteren wurden Flächen für die Freie Tanz- und Theaterszene Stuttgart in der jetzigen Planung berücksichtigt und im Raumprogramm aufgenommen. Die Freie Tanz- und Theaterszene soll als eine Einheit angesiedelt und die erkennbare Eigenständigkeit durch einen separaten Zugang zu ihren Räumlichkeiten gewährleistet werden.

Mit dem Ergänzungsbau sollen folgende wesentlichen Anforderungen abgedeckt werden:

- Kapazitätserweiterung mit dem Saal T 5, 600 Plätze (Theaterhaus).
- Schaffung von Räumen für Proben Tanz und für szenische Proben.
- Flächenerweiterung für die Werkstätten.
- Schaffung einer Anlieferungszone für die Logistik (Lärmschutz).
- Flächen für Kulissenlager (Ersatz für Probezentrum Löwentor).
- Integration der Freien Tanz- und Theaterszene in einem organisatorisch autarken Bereich mit dem Aufführungsraum T 6, 150 Plätze.
- Bereitstellung der baurechtlich notwendigen Stellplätze (ca. 220).

a) Städtebaulicher Rahmen / Planungsrecht

Das Theaterhaus und das Grundstück für den Erweiterungsbau befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1996/014. Das Gebiet ist als Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO mit einer GRZ von 0,9 und einer GFZ von 3,2 festgesetzt. Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück des Ergänzungsbaus an der nordwestlichen Ecksituation einen Hochpunkt mit einer Mindesthöhe von 22,5 m vor, der einen städtebaulichen Akzent innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ermöglicht.

Weitere wichtige städtebauliche Parameter sind der Umgang mit dem öffentlichen Raum und Wegebeziehungen, sowie der Sichtachsen und Erschließungen und die Attraktivierung des öffentlichen Raumes durch belebte EG-Zonen.

b) Lärmthematik

Im Rahmen der Umsetzung des Wettbewerbs „Theaterviertel“ entstehen in teilweise unmittelbarer Nachbarschaft zum Theaterhaus ca. 300 Wohneinheiten.

Nach dem vorliegenden lärmtechnischen Gutachten übersteigt der vom Theaterhausbetrieb ausgehende Lärm in den Abend- und Nachtstunden (An- und Abfahrtsverkehr der Besucher und Rangierverkehr beim Verladen der Equipments der Künstler) die gesetzlichen Emissionsgrenzen deutlich. Zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit des Theaterhausbetriebs erfordert die baurechtliche Konfliktbewältigung aktive Lärmschutzmaßnahmen (bauliche Maßnahmen zur Regelung und Eindämmung des Verkehrslärms sowie einen Lärmschutz in Form einer abschirmenden Riegelbebauung).

Die wesentlichen Punkte bei der Planung des Ergänzungsbaus sind aus Sicht des Immissionsschutzes für das Einhalten der Richtwerte folgende Punkte:

- Tiefgaragenzufahrt von Norden (Rheinstahlstraße) auf kürzestem Weg.
- Eingehauste Logistik mit Zufahrt von Norden (Rheinstahlstraße).
- Eingänge Besucher / Foyers auf der vom Wohnungsbau abgewandte Seite.

c) Künstlerische Entwicklung Theaterhaus

Für die im Jahre 2009 am Löwentor angemieteten und funktionsbezogen umgebauten Proberäume für das Tanz- und das Schauspielensemble sowie zur Abdeckung des Bedarfs zur Lagerung von Kulissen endet der Mietvertrag bislang Ende 2018. Derzeit finden Verhandlungen über die Verlängerung des Mietverhältnisses statt. Langfristig ist geplant, dass das Gebäude abgerissen und das Grundstück für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden soll.

Daraus folgt, dass in absehbarer Zeit für Tanz und Schauspiel keine adäquaten Probeflächen und für die Kulissen keine Lagerflächen zur Verfügung stehen werden. Ersatzflächen sind nicht vorhanden. Das Theaterhaus steuert damit auf einen Punkt zu, in dem die bisherige Entwicklung des Hauses beeinträchtigt und gefährdet ist und dies in einer Situation, in der schon die heutige Flächenbelegung an Grenzen stößt.

d) Freie Tanz- und Theaterszene Stuttgart

Insgesamt arbeiten zurzeit weit über 100 freie darstellende Künstler in Stuttgart. Die Benennung „freie darstellende Künste“ und „Freie Szene“ beschreibt die außerinstitutionelle Arbeitsweise.

Die Künstler kommen aus unterschiedlichen Bereichen wie Tanz, Schauspiel, Figurentheater, Performance, aber auch aus der Bildenden Kunst, Musik etc. Sie agieren als Einzelkünstler oder in Gruppen und Kollektiven.

Eine Spielstätte verortet und vernetzt die vielfältigen Aktivitäten der „Freie Szene“. Sie ermöglicht Außenwirksamkeit und Präsenz sowohl innerhalb der Theater- und Kulturlandschaft Stuttgarts als auch überregional und bietet den vielseitigen Produktionsansprüchen unter praktikablen und realistischen Arbeitsbedingungen einen verlässlichen Ort.

Im Raumprogramm des Ergänzungsbaus sind ca. 783 m² Fläche für die „Freie Szene“ angesetzt, darunter ein Aufführungsraum T 6 mit 150 Sitzplätzen, ein Proberaum, Lager, Büro und Nebenräume. Die Flächen wurden mit der Freien Tanz- und Theaterszene abgestimmt.

e) 110 kV–Hochspannungsleitung

Im östlichen Bereich des Baufeldes befindet sich eine 110 kV–Hochspannungsleitung, die nicht überbaut und nicht verlegt werden kann. Eine realisierbare Lösung ist die Verkürzung des vorgesehenen Ergänzungsbaus um ca. 11 m.

f) Aktualisierung des Raumprogramms

Seit Bearbeitung der Machbarkeitsstudie im Jahre 2015 haben sich die Parameter geändert (Grundstücksgröße, Raum- und Funktionskonzept).

Die Integration der Freien Tanz- und Theaterszene Stuttgart sowie die Kürzung des Baukörpers (aufgrund der 110 kV-Leitung) unter Berücksichtigung des gültigen Bebauungsplanes, führten zu einer Überarbeitung der Machbarkeitsstudie 2015.

In enger Abstimmung mit dem Theaterhaus wurde eine Neubewertung und Anpassung des Raumprogramms vorgenommen. Unter Berücksichtigung dieser neuen Parameter ergaben sich im aktualisierten Raumprogramm Flächenänderungen:

- Anpassungen / Korrekturen in den Raumflächen (z. B. Bürogrößen und erforderliche Sozialräume gemäß den Arbeitsstättenrichtlinien).
- Garderoben-/Umkleidebereiche wurden auf die aktuelle personelle Situation der Tanzkompanie (inkl. Gastgruppen) angeglichen.
- Neuberechnung der Foyerflächen.
- Lösen von funktionalen Defiziten in den Bereichen der Künstlerräume und der dazugehörigen betrieblichen Räume (z. B. Probebühnenabmessungen, Physioraum, Vorbauhalle Kulissen etc.).
- Integration der Freien Tanz- und Theaterszene mit aktuell ca. 780 m² Fläche.

Das aktualisierte Raumprogramm sieht eine Programmfläche (NGF) von ca. 8.070 m² vor, dies bedeutet eine Flächenmehrung von ca. 325 m² zum bisherigen Stand der GRDs 1334/2015.

4. Planungskonzept

Unter Berücksichtigung der dargestellten Rahmenbedingungen haben die beiden Nutzer des Theaterhauses sowie die Freie Tanz- und Theaterszene Stuttgart mit der Verwaltung das Planungskonzept funktional sowie das Raumprogramm vertieft weiterbearbeitet und dem Ergebnis zugestimmt.

Die lärmtechnischen Anforderungen und auch die Verkehrsführung sind geprüft und abgestimmt worden.

Die Anforderungen an den Tanzsaal T 5 im Ergänzungsbau (Seitenbühne, Bühnenbreite, Bühnenturm) konnten in der Machbarkeitsstudie beschränkt abgebildet werden. Das Planungsrecht definiert hier die engen Rahmenbedingungen (Tiefe des Baukörpers).

Aufgrund der baurechtlich vorgegebenen Geometrie und der Grundstückstiefe des Ergänzungsbaus (fehlende Seitenbühne, reduzierter Bühnenturm) soll die Halle T 1 im Bestand für den Tanz ertüchtigt werden.

Folgende Maßnahmen sind in Halle T 1 (Bestand) vorgesehen:

- Erneuerung der Tribüne als Teleskoptribüne
- Ausführung eines Seitenbühnenbereiches
- Ausbau der Obermaschinerie / Bühnentechnik
- Austausch und Ertüchtigung des Tanzbodens / Podien / Vorhänge
- Umbau-/Sanierungsarbeiten in den notwendigen Nebenräumen T 1 (Garderoben, Sanitär, Catering etc.)

5. Weiteres Vorgehen

Die überarbeitete Machbarkeitsstudie hat nachgewiesen, dass die aktuellen räumlichen und funktionalen Anforderungen an den Standort Theaterhaus auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück baulich umgesetzt werden können.

Um unter den gegebenen anspruchsvollen Randbedingungen sowohl einen unter gestalterischen, funktionalen, städtebaulichen als auch insbesondere wirtschaftlichen Gesichtspunkten optimalen Lösungsvorschlag für diesen Standort zu erhalten, soll im nächsten Schritt ein Vergabeverfahren zur Planerbeauftragung (VgV-Verfahren) als einphasiger, nichtoffener hochbaulicher Planungswettbewerb ausgeschrieben werden.

6. Energiekonzept

Der geplante Ergänzungsbau unterschreitet gemäß der aktuellen Beschlussfassung die Anforderungen der EnEV 2014 hinsichtlich des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 % und hinsichtlich der thermischen Hülle um mindestens 20 %. Im Sinne der Vorbildfunktion der Stadt wird zudem überprüft, welche Maßnahmen erforderlich sind, um das Gebäude bezüglich der Energieversorgung klimaneutral zu betreiben. Ein energetisches Konzept wird im weiteren Planungsprozess noch entwickelt und mit dem Amt für Umweltschutz abgestimmt. Die Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen wird im Benehmen mit der Stadtkämmerei ermittelt.

Um eine sommerliche Überhitzung im Gebäude zu vermeiden, werden entsprechende Maßnahmen (z. B. außenliegender Sonnenschutz mit Lichtlenkung an den Fassaden des Neubaus) ausgeführt. Die bauliche Umsetzung einer Photovoltaikanlage wird geprüft. Ist diese gegeben, so ist eine Photovoltaikanlage auf der Dach- und/oder Fassadenfläche umzusetzen. Um die zeitliche Differenz zwischen der Stromerzeugung und den Strombedarfsspitzen auszugleichen, ist bei der Variante Klimaneutralität eine Speichertechnologie für den solar erzeugten Strom einzuplanen. Die Planung und Finanzierung der o. g. PV-Anlage inkl. Speichertechnik ist im weiteren Verlauf entsprechend zu klären.

7. Terminplanung

- | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|
| - Veröffentlichung Wettbewerb + VgV | voraussichtlich Frühjahr 2019 |
| - Ergebnis Wettbewerb | voraussichtlich Sommer 2019 |
| - Planungsbeginn | voraussichtlich Herbst 2019 |

Finanzielle Auswirkungen

Entsprechend GRDRs 1334/2015 liegt die geprüfte Kostenschätzung für das Projekt bei 39,83 Mio. € brutto. Davon sind Planungsmittel in Höhe von insgesamt 4,4 Mio. € in den Doppelhaushalten 2016/2017 und 2018/2019 bereits veranschlagt. Die weiteren Kosten von 35,43 Mio. € sind in der aktuellen Finanzplanung ab 2020 berücksichtigt. Außerdem ist das Theaterhaus weiterhin bemüht, Drittmittel zu organisieren.

Wie in GRDRs 1334/2015 ausgeführt ist die Realisierung des Ergänzungsbaus im laufenden Betrieb mit höheren Aufwendungen verbunden, die nicht vollständig über höhere Erträge finanziert werden können. Zur Finanzierung dieses zusätzlichen Betriebsaufwands müsste daher zu gegebener Zeit eine Aufstockung der von Stadt und Land gewährten Betriebskostenzuschüsse erfolgen.

Aufgrund der dargestellten Flächenmehrung und der seit August 2015 eingetretenen realen Baupreissteigerung wird aktuell mit einer Erhöhung der Kosten gerechnet. Nähere Erkenntnisse und belastbare Zahlen werden nach Durchführung des Wettbewerbs und bis zur nächsten Beschlussvorlage vorliegen.

Für die Ertüchtigung der Halle T 1 (Bestandsgebäude) liegt eine erste grobe Kostennahme in Höhe von ca. 6,2 Mio. € brutto vor. Die voraussichtlich erforderlichen Mittel werden zum DHH 2020/2021 angemeldet.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Die Referate StU und AKR haben die Vorlage mitgezeichnet.

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Dirk Thürna
Bürgermeister

Anlagen

Raumprogramm Stand 04.10.2018

<Anlagen>