

# Stellungnahme zum Antrag

Vorlage Nr.: **2023/0901**  
Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle: **KFG**

## Erweiterungsbau Theaterhaus in der Kaiserallee 11d Antrag: CDU

Gremium	Termin	TOP	ö	nö
Planungsausschuss	26.10.2023	2		X
Gemeinderat	28.11.2023	19	x	

### Kurzfassung

Das Theaterhaus genießt auf der heutigen Fläche lediglich Bestandsschutz. Der Bebauungsplan setzt eine Grünfläche fest.

Zusätzlich muss eine Finanzierung für die Kosten der Erstellung eines Anbaus und des Betriebs der neu entstehenden Flächen realistisch absehbar sein. Erst dann ist eine Konzepterstellung – zeitnah zu einer möglichen Umsetzung – sinnvoll. Angesichts der derzeitigen und mittelfristig absehbaren Haushaltslage ist die Suche nach einem Ersatzstandort für eines der Theater ein verfolgenswerter Ansatz.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:		Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:	
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates		Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.	
CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFG	

## Ergänzende Erläuterungen

### 1. Die Stadtverwaltung stellt das 2020 vom Gemeinderat beschlossene Zukunftskonzept für das Theaterhaus im entsprechenden Ausschuss vor

Die Erstellung eines Zukunftskonzepts für das Theaterhaus, welches sich seit September 2021 im Eigentum der städtischen Tochtergesellschaft Karlsruher Fächer GmbH (KFG) befindet, fußt auf der Prämisse, zeitnah realisierbare Lösungsvorschläge für die akute Raum- und Flächennot der drei Theater, die dort ihre Spielstätten haben, unterbreiten zu können. Dies setzt wiederum entweder die Möglichkeit der Erweiterung des Gebäudes oder die Verringerung des Nutzungsumfangs durch die Verlagerung eines der Theater voraus.

Insbesondere die erstgenannte Option wurde im Kontext der Übertragung des Theaterhauses an die KFG noch einmal geprüft, mit folgendem Ergebnis:

#### Planungsrechtliche Rahmenbedingungen:

Der rechtskräftige Bebauungsplan 607 „Kaiserallee 11“, rechtskräftig seit 21.09.1984 setzt für die Flächen, auf denen sich das Gebäude befindet und die an das Gebäude direkt angrenzen eine öffentliche Grünfläche fest. Planungsidee war es, dem erhaltenswerten ehemals von den Stadtwerken genutzten Gebäude, das schon zur Erstellung des Bebauungsplans das Sandkorntheater beherbergte, innerhalb der Grünanlage Bestandsschutz einzuräumen. Die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 607 kann vom Bauordnungsamt und Stadtplanungsamt erst abschließend geprüft werden, wenn der Umfang, der für den Theaterbetrieb notwendigen Anbauten bekannt ist.

Unabhängig von dieser Prüfung wird vorab auf weitere Problemstellungen hingewiesen. Das Gebäude, sowie die nördlich des Bolzplatzes bestehende Fassade sind inzwischen geschützte Kulturdenkmale. Außerdem stellt die Nottingham Anlage eine wichtige Grün- und Freifläche innerhalb der Stadt dar. Des Weiteren verläuft angrenzend an das Gebäude in Nord-Süd-Richtung unterhalb des Bolzplatzes eine Fernwärmeleitung, welche nicht überbaut werden darf.

Sollte hier durch umfassende Gebäudean- oder umbauten eine Bebauungsplanänderung notwendig werden, wird diese aufgrund der oben genannten Rahmenbedingungen aus fachlicher Sicht sehr kritisch gesehen. Des Weiteren müssen sich neue Bebauungspläne in die Prioritätenliste der laufenden und anstehenden Bebauungspläne im Stadtplanungsamt einreihen und können somit nicht zeitnah begonnen werden.

Das Grundstück, das sich im Eigentum der KFG befindet, entspricht zudem lediglich der Grundfläche des bestehenden Gebäudes.

#### Wirtschaftliche Rahmenbedingungen:

Aufgrund ihrer Gesellschaftsform kann die KFG zudem nur aus eigener Initiative tätig werden und Investitionen in die Wege leiten, wenn ein wirtschaftlicher Erfolg zumindest vorstellbar ist, sprich, über entsprechende Erlöse eine Refinanzierung möglich ist. Dies ist bei den im Theaterhaus verorteten Kultureinrichtungen nicht der Fall.

Es gab bis dato und vor dem Hintergrund des Haushaltskonsolidierungsprozesses kein Signal an die KFG für ein mögliches abweichendes Finanzierungsmodell durch Unterstützung des städtischen Haushalts – weder für die Investition in einen Anbau noch für die Beteiligung an zusätzlich entstehenden Betriebskosten.

Hinzu kommt, dass besonders im Hinblick auf den Kostenrahmen, aber auch im Hinblick auf die sich sehr schnell verändernden Vorschriften für Versammlungs- und Betriebsstätten, eine jetzige Planung zum tatsächlichen Realisierungszeitpunkt voraussichtlich bereits überholt wäre.

**Fazit:**

Zusammenfassend bedeutet dies, dass weder gültiges Planungsrecht für eine umfassende Erweiterung vorliegt, noch die notwendigen Investitionsmittel existieren, um bauliche Maßnahmen zur Erweiterung des Theaterhauses zu realisieren. Auch aus dem Betrieb von mehr Fläche resultierende Mehrkosten im Betrieb sind momentan nirgends abbildbar.

Die Verwaltung sieht aus den oben genannten Gründen keine Grundlage für den Einstieg in umfassende Planungen für die Erweiterung des Gebäudes, beispielsweise mittels einer Machbarkeitsstudie.

Entsprechend wurden im April 2022 auch die im Theaterhaus beheimateten Theater informiert und notwendige Anpassungsarbeiten am Bestand (z.B. Ertüchtigung der Fenster, Anpassung der Toilettensituation etc.) besprochen. In diesem Gespräch wurde angeregt, nach einer Ausweichfläche – vielleicht im Zuge der Bemühungen um die Attraktivierung der Innenstadt – für eines der Theater zu suchen. Dies war auch Hintergrund der Prüfung des Gebäudes des Badischen Konservatoriums.

**2. Die Stadtverwaltung stellt in diesem Zusammenhang vor, welche Möglichkeiten hinsichtlich des Planungs- und Bauordnungsrechts bestehen, um einen Erweiterungsbau am Theaterhaus zu realisieren.**

Es deutet sich an, dass der Raumbedarf der Theater so groß ist, dass eine Befreiung mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit nicht zulässig ist. Sowohl Art auch als Maß der baulichen Nutzung entsprechen nicht dem gültigen Planungsrecht. Die vorhandene Bebauung des gesamten Grundstückes ist nur aus Gründen des Bestandsschutzes zulässig.

Es sollte über die Auslagerung eines der Theater nachgedacht werden, sobald eine Finanzierung für ein solches Vorhaben vorstellbar ist.