

<b>Beschlussvorlage</b>	Datum: 08.03.2013	
Entscheidendes Gremium: <b>Bürgerschaft</b>	fed. Senator/-in: OB, Roland Methling bet. Senator/-in: S 3, Dr. Liane Melzer	
Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		
<b>Standortentscheidung für einen Theaterneubau in der Hansestadt Rostock</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
15.05.2013	Bürgerschaft	Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

Die Bürgerschaft beschließt:

1. Der Neubau eines Theaters in der Hansestadt Rostock soll im Bereich Christinenhafen/Am Bussebart erfolgen.
2. Der genaue Standort einschließlich seiner Umfeldgestaltung und der Einbindung in den städtischen Raum ist im Rahmen eines Städtebaulichen Ideenwettbewerbes zu ermitteln.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 2 KV M-V

bereits gefasste Beschlüsse:

Nr. 2011/AN/2156 vom 18.05.2011

Nr. 2011/BV/2825 vom 07.12.2011

Nr. 2012/BV/3494 vom 20.06.2012

**Sachverhalt:**

Die Hansestadt Rostock plant den Neubau eines Theaters. Die Ausführungen in der Expertise vom 15.07.2003 zu einem gewünschten Vier-Sparten-Theater wurden 2012 aktualisiert und auf Grundlage des durch die Bürgerschaft beschlossenen Wirtschaftsplanes 2012 (Beschluss Nr. 2011/BV/2825) in der Konzeption Theaterneubau in der Hansestadt Rostock zusammengefasst. Mit Beschluss der vorgenannten Konzeption durch die Bürgerschaft vom 20.06.2012 bildet dieses Konzept die Grundlage für die weiteren Planungsschritte für den Neubau eines Vier-Sparten-Theaters in Rostock (Beschluss Nr. 2012/BV/3494).

Das inhaltliche Konzept für die Ausrichtung des Volkstheaters geht von einem Vier-Sparten-Theater mit einer großen und einer kleinen Bühne sowie den jeweils notwendigen Hinter- und Seitenbühnen einschließlich aller anderen notwendigen Funktions- und Nutzflächen aus.

Für eine erste Baumassenstudie durch ein Rostocker Architekturbüro mit Erfahrung im Bereich Theaterbau wurden in enger Zusammenarbeit mit dem Volkstheater Rostock die in der „Konzeption Theaterneubau in der Hansestadt Rostock“ vom 20.06.2012 (Beschluss Nr. 2012/BV/3494) benannten Orientierungsvorgaben herangezogen.

In Auswertung der Abstimmung mit den Fraktionen am 12.02.2013 wird die Baumasse unter Einbeziehung des Theaterfachplaners Herrn Prof. Friedrich vor Auslobung des Wettbewerbes noch einmal präzisiert.

Für die Baumassenstudie wurden zunächst die inhaltlichen Vorgaben der Konzeption verräumlicht. Die Anordnung der 2 Bühnen kann in 2 Varianten erfolgen. In Variante 1 erfolgt die Anordnung der Bühnen mit den Rückwänden zueinander, hierbei wird die Hinterbühne gemeinsam genutzt. Das Volumen des Baukörpers beträgt 125 m in der Länge, 55 m in der Breite und 20 m in der Höhe, der Bühnenturm der Großen Bühne hat eine Höhe von 26 m. Es entstehen hier 2 voneinander getrennte Foyers und Eingangssituationen. In Variante 2 erfolgt die Anordnung der Bühnen nebeneinander, hierbei wird eine Seitenbühne gemeinsam genutzt. Das Volumen des Baukörpers beträgt 87 m in der Länge, 85 m in der Breite und 20 m in der Höhe, der Bühnenturm der Großen Bühne hat eine Höhe von 26 m. Es entsteht ein gemeinsam zu nutzendes Foyer.

Der Standort Rosengarten befindet sich im historischen Umfeld des ursprünglichen Theaterbaus der Hansestadt Rostock und verfügt über eine sehr gute Anbindung an den MIV und ÖPNV. Die für das geplante Vier-Sparten-Theater notwendige Baumasse muss an diesem Standort jedoch als städtebaulich unverträglich eingeschätzt werden. Jede der beiden Varianten stellt einen unzulässigen Eingriff in das Einzeldenkmal Rosengarten dar. Unter Beachtung der Baukörperanforderungen und daraus resultierender Grundstücksverfügbarkeit ist die Realisierung eines Baukörpers mit den für ein Vier-Sparten-Theater notwendigen Abmessungen an diesem Standort nicht möglich. Aus diesem Grund wird der Standort Rosengarten in den weiteren Planungsschritten nicht weiter berücksichtigt. Die Baumassenstudie hat für die Standorte Christinenhafen und Bussebart ermittelt, dass auf Grund des vorhandenen Flächenangebotes an beiden Standorten die Einordnung des Baukörpers möglich ist. (Baumassenstudie siehe Anlage 1)

Die Standortentscheidung zwischen den verbleibenden Standorten Am Bussebart und Christinenhafen ist die Grundlage für alle weiteren Vorbereitungs- und Planungsprozesse und den Neubau selbst.

Eine Standortentscheidung soll dabei nach Möglichkeit nach objektiven Kriterien erfolgen. Diese können in verschiedene Gruppen mit zahlreichen Unterkriterien unterteilt werden:

- Stadtentwicklung
- Städtebau
- Kosten
- Zeitfaktor

In Abhängigkeit von der Wichtung dieser Kriteriengruppen wird sich das Ergebnis wesentlich unterscheiden.

Die Kriterien Kosten und Zeitfaktor stellen „harte Fakten“ dar. Baukosten sind durch die Größe und Ausstattung eines Gebäudes und seines Umfeldes bestimmt, Zeiträume von Planungs- und Genehmigungsprozessen unterliegen vorgeschriebenen Verfahren mit festen Fristen. Beide sind nur in geringem Umfang beeinflussbar.

Die sich aus den harten Standortbedingungen ergebenden Unterschiede und die daraus resultierenden Vor- oder Nachteile des einen gegenüber dem anderen Standort sind kaum veränderbar. Die beiden Kriterien Kosten und Zeit sollten aus Sicht der Verwaltung allerdings bei einem so herausragenden und auf lange Sicht einmaligen Bauvorhaben in der Hansestadt Rostock mit der Stadt selbst als Bauherrin nicht alleinig zur Entscheidung für den einen Neubaustandort führen.

Die Entscheidung für den vordergründig preiswerteren und schnelleren Standort ist der scheinbar unkompliziertere Weg, nimmt aber möglicherweise der Stadt die Chance, mit dem eigenen Bauvorhaben eines Theaterneubaus ein für viele Jahrzehnte und damit über mehrere Generationen hinaus sichtbares Zeichen zu setzen. Dabei wird die Standortfrage in den Kontext der Stadtentwicklung einer knapp 800-jährigen Hansestadt mit hervorragenden Bautraditionen und solidem Städtebau gestellt.

Diese Kriteriengruppen- Stadtentwicklung und Städtebau- werden, ohne vor allem die Baukosten aus den Augen zu lassen, dem Vorhaben Theaterneubau in besonderem Maße gerecht.

Aus diesem Grund wird empfohlen, eine Entscheidung unter Berücksichtigung von städtebaulichen und Stadtentwicklungsaspekten zu treffen.

Die Entwicklung der Hansestadt Rostock am und zum Wasser ist ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung. Die bestehenden Potenziale der Wassernähe in direkter Nachbarschaft zur historischen Altstadt sind dabei in besonderem Maße für die städtebauliche Entwicklung zu nutzen. Die Stadtreparatur durch das Schließen bestehender Baulücken in der Innenstadt sowie die Realisierung neuer Bauflächen im Stadthafen sollen sich in herausragenden städtebaulichen und architektonischen Lösungen widerspiegeln. Die Hansestadt Rostock als Bauherr ist dabei beispielgebend für Baukultur und setzt Zeichen für die Zukunft. Dies kann sie in ganz besonderem Maße mit dem Neubau eines Theaters realisieren.

Der Stadthafen war aufgrund seiner Funktion als Umschlagplatz aus militärischen und hoheitlichen Gründen bis 1990 im Allgemeinen nicht zugänglich. Mit der Öffnung nach der Wende 1989/90 wurde der Wandel in der Nutzung der Uferkante vom gewerblich-militärischen Hafen zum touristisch genutzten urbanen Stadthafen mit Hafenpromenade eingeleitet. In der 1. Fortschreibung zum Rahmenplan „Stadthafen Rostock“ sind die Ziele für den Bereich „Stadthafen – Zone II“ aktualisiert und formuliert worden. Für den Bereich Christinenhafen sieht der Rahmenplan einen Bereich für eine mögliche Bebauung vor. Das Baufeld im Christinenhafen ist mit dem Symbol „Konkretisierung der Baufelder erforderlich“ gekennzeichnet.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Situation im Bereich Christinenhafen hat die Hansestadt Rostock 2008 sogenannte Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB als Grundlage für die mögliche Ausweisung eines Sanierungsgebietes für diesen Teil des Stadthafens durchgeführt, in deren Ergebnis das Vorliegen von städtebaulichen Missständen festgestellt wurde. Auf dieser Grundlage wurde ein entsprechender Antrag auf Gewährung von Städtebaufördermittel bei einer Ausweisung eines Sanierungsgebietes beim zuständigen Ministerium gestellt. Im Antwortschreiben vom 03. April 2009 teilte das Ministerium mit: „Die Erweiterung für das Gebiet „Zentraler Bereich Stadthafen“ wird zunächst zurückgestellt. Aus Sicht des Ministeriums ist es für die Verbindung zwischen Hafen und Stadt außerordentlich wichtig, die städtebauliche Zielsetzung für den Hafbereich, die Überquerung der L22 und den möglichen Standort des Theaterneubaus in einem Gesamtkonzept zu formulieren. Um eine funktionell und gestalterisch willkürliche Ansiedlung von Gebäuden in diesem sensiblen Bereich der Stadt zu verhindern, sollte, wie bereits mit Ihrer Stadt einvernehmlich erörtert, ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt werden...“.

Der Bereich Am Bussebart liegt seit den Zerstörungen des 2. Weltkrieges brach. Mit der Errichtung der Langen Straße erhielt der Bereich eine neue Dimensionierung, die hier jedoch noch keinen Abschluss gefunden hat. Die große Lücke im Stadtgefüge stellt einen gravierenden städtebaulichen Missstand dar, sie beeinträchtigt die Baustruktur und das Gesamterscheinungsbild der Innenstadt. In der 2. Fortschreibung zum Städtebaulichen Rahmenplan Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ sind die Ziele für den Bereich aktualisiert und formuliert worden. Für den Bereich Lange Straße/Bussebart/Fischerbastion ist ein Baufeld dargestellt. Dieses ist ebenfalls entsprechend in der weiteren Planung zu konkretisieren. Für den Bereich Am Bussebart wurde zum Zeitpunkt der Rahmenplanfortschreibung das Ziel des Theaterneubaus formuliert (siehe Beschluss Nr. 0399/02-BV).

Die Stadtrepatur Am Bussebart gehört neben der Bebauung der Nordseite des Neuen Marktes zu den besonderen städtebaulichen Entwicklungszielen in der Innenstadt, insbesondere durch die einmalige Chance, die Innenstadt städtebaulich mit dem zentralen Bereich des Stadthafens am Christinenhafen und damit direkt mit der Wasserkante an der Warnow zu verbinden.

Diese besondere Chance gewinnt dadurch zusätzlich an Dimension, dass mit einem Theaterneubau neue öffentliche Nutzungen mit einem über die Stadtgrenzen hinausgehenden Wirkungskreis wesentliche Inhalte sein können und damit die Anziehungskraft für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt genauso wie für Touristen stärken können. Die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Innenstadt insgesamt und des Stadthafens als besondere urbane Zone der Innenstadtentwicklung unserer Zeit wird durch die Ansiedlung von regional und überregional bedeutsamen Einrichtungen erhöht. Der Neubau des Theaters in diesem Bereich ist ein wesentlicher Beitrag zur Stärkung des Rostocker Stadtbildes und ein wichtiger Stadtimagefaktor.

Die räumlich enge Verbindung der beiden städtebaulich defizitären Standorte Christinenhafen und Am Bussebart einschließlich der Suche nach städtebaulichen Lösungen für das trennende Element der vierstreifigen Straße Am Strande/Warnowufer (L22) bieten der Stadt die besondere Möglichkeit, herausragende städtebauliche Lösungen mit ganzheitlichem Ansatz im Rahmen einer zusammenhängenden Betrachtung für diesen gemeinsamen Bereich von der Langen Straße bis zur Uferkante der Warnow im Stadthafen zu finden.

Das bestgeeignete Instrument ist dafür der städtebauliche Ideenwettbewerb, der durch die Verwaltung vorgeschlagen wird. Im Rahmen dieses Wettbewerbes sollte dann der optimale Standort für den Theaterneubau in diesem Raum gefunden werden. Mit der Auslobung selbst hat die Stadt alle Möglichkeiten in ihrer Hand, die Bedingungen für den Wettbewerb zu formulieren und damit wesentlich die Qualität der Ergebnisse zu gewährleisten.

Mit dem Beschluss Nr. 2011/AN/2156 vom 18.05.2011 wurde dieser Vorschlag der Verwaltung durch die Bürgerschaft aufgegriffen und der Oberbürgermeister im Punkt 5 des Beschlusses beauftragt, „... für den Raum Christinenhafen/Am Bussebart ... einen Wettbewerb durchzuführen zur Einordnung eines Theaterneubaus mit Darstellung der städtebaulichen Auswirkungen (zum Beispiel: Weihnachtsmarkt u. a.)“.

Die Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbes für den Bereich Christinenhafen/Bussebart versetzt die Stadt in die Lage, neben einer städtebaulich hochqualifizierten Entscheidungsgrundlage vor allem nachfolgende begleitende Fragestellungen planerisch zu klären:

1. Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der L22, Ermittlung der Vorgaben hinsichtlich des Immissionsschutzes. Eine Untersuchung zur Verbesserung der Querungsmöglichkeiten der L22 liegt vor und wurde der Öffentlichkeit präsentiert. Die Ergebnisse werden in die weiteren Planungsschritte einfließen.
2. Gewährleistung der notwendigen hohen Qualität der Gestaltung des gesamten Umfeldes
3. Neuorganisation der Flächeninanspruchnahme und der inhaltlichen Ausgestaltung der HanseSail und des Weihnachtsmarktes, des Festplatzes (Zirkus Fantasia, etc.) und weiterer Veranstaltungen im Stadthafen und Am Bussebart im Sinne der Gewährleistung des hohen gestalterischen und funktionalen Anspruches an ein Theaterumfeld im Bereich Christinenhafen/Am Bussebart
4. Verkehrsorganisation (Zu- und Abfahrtsverkehre, Öffentliche Stellplätze, Reisebusstellplätze, Anbindung ÖPNV bzw. Umweltverbund, etc.)
5. Klärung der technischen bzw. bautechnischen Voraussetzungen (Baugrund, Hochwasserschutz, etc.).

Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft hat im November 2011 eine Baugrundeinschätzung für die drei mit dem Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2011/AN/2156 vom 18.05.2011 zu untersuchenden potenziellen Neubaustandorte Am Rosengarten, Am Bussebart und Christinenhafen beauftragt (Anlagen 2 und 3). Es handelt sich dabei um kein Baugrundgutachten, sondern lediglich um eine erste Einschätzung des Baugrundes auf der Grundlage bereits vorhandener Daten nebst grober Kostenschätzung bestehend aus den Positionen Erdarbeiten, Tiefgründung, Verbau, Wasserhaltung und Denkmalpflege.

Da in der ersten Fassung der Baugrundeinschätzung noch von einer geringeren Baumasse gemäß Expertise vom 15.07.2003 ausgegangen wurde, ist die Baugrundeinschätzung gemäß dem inhaltlichen Konzept für die Ausrichtung des Volkstheaters und der damit verbundenen größeren Baumasse für die beiden Standorte Christinenhafen und Am Bussebart aktualisiert worden. Dabei wurden Varianten für die beiden betrachteten Baukörpermodelle (langgestreckt mit gemeinsamer Hinterbühne und 2 Foyers sowie kompakt mit gemeinsamer Seitenbühne und gemeinsamen Foyer) mit ein bzw. zwei Untergeschossen dargestellt. Im Ergebnis unterscheiden sich die Varianten der Baukörper für den jeweiligen Standort und die gleiche Zahl der Untergeschosse brutto jeweils um ca. 200.000 Euro. Die Variante mit einem Untergeschoss am Christinenhafen ist in der Summe der betrachteten Kosten am günstigsten, da trotz höherer Gründungskosten im Vergleich zum Bussebart Kosten für Verbau und denkmalpflegerische Maßnahmen entfallen (Aufschüttungsgebiet) und Erdarbeiten und Wasserhaltung günstiger sind. Das resultiert daraus, dass auf Grund des Hochwasserschutzes das Gebäude angehoben wird und sich das 1. Untergeschoss über dem Grundwasserstand befindet. Realistischer ist allerdings die Variante mit 2 Untergeschossen, die dann gegenüber dem Bussebart allerdings knapp 850.000 Euro teurer ist. Bei einer geschätzten Gesamtbausumme von ca. 56 Mio. Euro beträgt die Differenz von 850.000 Euro allerdings nur ca. 1,5 %, (Baugrunduntersuchung siehe Anlagen 4 bis 8, Aktualisierung 08.03.2013)

Auf der Grundlage einer Gesamtplanung unter Beachtung vorgenannter Punkte kann die Umsetzung der Einzelmaßnahmen dann konkret entschieden werden. Neben inhaltlichen Aspekten sind ebenso Fragen der zeitlichen Einordnung der Einzelmaßnahmen und deren Finanzierung zur Entscheidung zu bringen.

Es wird daher vorgeschlagen, zunächst zur planerischen Klärung der oben genannten und weiteren Fragestellungen sowie vor allem zur Findung eines optimalen Standortes innerhalb des Bereiches Christinenhafen/Am Bussebart folgende Arbeitsschritte durchzuführen:

1. Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes zur Findung des Mikrostandortes des Theaters einschließlich zukünftiger Gestaltung des Umfeldes im Bereich Christinenhafen/Am Bussebart
2. Durchführung eines hochbaulichen Wettbewerbes für den Baukörper des Theaters

Mit dem städtebaulichen Wettbewerb sollen städtebauliche Aspekte der Einordnung des Theaterneubaus und möglicher weiterer Baukörper untersucht sowie mögliche verkehrliche Erschließungen und freiraumplanerische Aspekte dargestellt werden. Dabei sollen auch erste Ansätze und Ideen für die Nutzung und Gestaltung des Umfeldes in Wasser- und Altstadtnähe überprüft werden. Durch den Ideenwettbewerb erhält die Hansestadt Rostock einen Ideenpool mit optimiertem zeitlichem und finanziellem Aufwand. Auf dieser Grundlage kann eine hochbauliche Planung für das Gebäude begonnen werden.

Mit den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbes ist in Auswertung der Erfahrungen mit dem Wettbewerb Mittelmole und der Vorbereitung des Wettbewerbes für die Nordseite des Neuen Marktes etwa 5 Monate nach der Auslobung zu rechnen. Unter Berücksichtigung einer 4 bis 5 monatigen Vorbereitungsphase bedeutet dies einen Gesamtzeitaufwand von 9 bis 10 Monaten ab Entscheidung der Bürgerschaft für diesen Weg, um die sich damit die Vorbereitung/Realisierung des Theaterneubaus im Christinenhafen im Vergleich zum Bussebart verlängern würde. Dies sollte aus Sicht der Verwaltung im Verhältnis zur Gesamtvorbereitungs- und Realisierungszeit für das Theater eine deutlich untergeordnete

Rolle spielen.

Gleiches gilt für das Kriterium „Kosten“, da der Unterschied zwischen beiden betrachteten Standorten, wie im Text beschrieben, im Vergleich zu den Gesamtinvestitions- und Planungs- bzw. Vorbereitungskosten mit 1,5 % deutlich unter 5 % liegt.

Eine belastbare Kostenbetrachtung für den Theaterneubau insgesamt kann ohnehin erst auf Grundlage einer hochbaulichen Planung für das Gebäude erstellt werden.

### Finanzielle Auswirkungen:

Teilhaushalt: 61

Produkt: 51103

Bezeichnung: Sonstige Aufwendungen für die Inanspruchnahme von Rechten und Diensten – Aufwendungen für Dienstleistungen durch Dritte  
Bezeichnung:

Investitionsmaßnahme Nr.:

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
<b>2013</b>	56290010		150.000 €		150.000 €

Roland Methling

### Anlage/n:

1. Baumassenstudie
2. Baugrunduntersuchung, Dezember 2011
3. Baugrunduntersuchung, Dezember 2011, Lageplan
4. Baugrunduntersuchung, 08.03.2013
5. Baugrunduntersuchung, 08.03.2013, Verortung Bussebart
6. Baugrunduntersuchung, 08.03.2013, Verortung Christinenhafen
7. Baugrunduntersuchung, 08.03.2013, Bohrprofile Bussebart
8. Baugrunduntersuchung, 08.03.2013, Bohrprofile Christinenhafen