

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 22.03.2022		
Beratungspunkt	Friedhofstraße/ Cinema (Kino) - weitere Nutzung		
Anlagen			
Kontierung			
Gäste			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr.	Sitzung	Datum

Erläuterungen:

Die Donaueschinger Abteilung des Kommunalen Kinos guckloch Villingen-Schwenningen e.V. ist seit 2007 im französischen Cinéma in der Friedhofstraße. Der Verein zeigt Filme im Zwei-Wochen-Rhythmus, so dass pro Jahr ca. 35 Veranstaltungen durchgeführt werden. 2017 hat der Verein eine DCI-konforme Technikanlage und weitere Technik im Wert von 41.000 € investiert. Die Stadt Donaueschingen hat sich an den Kosten mit 10.000 € beteiligt. Der jährliche Zuschuss an den Verein belief sich bis 2020 auf 4.500 € und wurde ab 2021 auf 6.500 € angehoben.

Im Herbst 2017 ging der Verein eine Kooperation mit dem Inhaber des Krone-Theaters Neustadt ein. Der kommerzielle Anbieter gestaltet das Programm an den Wochenenden.

Die Konversions- und Entwicklungsgesellschaft Donaueschingen mbH (KEG) ist seit dem 01.07.2020 Eigentümer der Fläche Friedhofstr. 15d und damit Vermieter. Sie hat im Herbst 2021 das Cinéma der Stadt Donaueschingen zum Kauf angeboten.

Die KEG vermietet das Cinéma bis zum 30.06.2024 an den Kino-Verein.

Die Arbeiten im Konversionsareal „Am Buchberg“ sind nun so weit vorangeschritten und an dem Punkt angelangt, an dem über den Verbleib des Cinéma-Gebäudes zu entscheiden ist. Die bisherigen Planungen sehen einen Abbruch des Gebäudes vor.

Bauliche Einschätzung:

Der Gutachterausschuss der Stadt Donaueschingen stuft den Zustand des Gebäudes des Cinéma mittelmäßig ein.

Hierbei ist allerdings zu beachten, dass der Gutachterausschuss nur augenscheinlich begutachtet hat und keine fachspezifischen Untersuchungen, keine Gutachten und keine Funktionsprüfung technischer oder sonstiger Einrichtungen vorgenommen hat.

Bei einer tiefergehenden Sanierung sind durchaus weitere Mängel zu erwarten. Daher geht das Hochbauamt mit Hinblick auf eine dringend notwendige Sanierung des Gebäudes von einem schlechteren Zustand aus.

Technisch tiefer gehende Untersuchungen oder eine Machbarkeitsstudie für eine Sanierung liegen nicht vor.

Jedoch kann aus Erfahrung bereits die Einschätzung getroffen werden, dass eine grundlegende Sanierung dem Aufwand eines Neubaus nahekommen würde und somit schnell unwirt-

schaftlich wäre. Dies betrifft neben der Bausubstanz insbesondere die haustechnischen Gewerke, den Brandschutz und den Ausbau des Gebäudes. Zu den deutlichen sichtbaren Defiziten werden weitere, bislang versteckte, Mängel erwartet.

Auch ohne eine Sanierung ist von jährlichen Folgekosten auszugehen, die derzeit nur grob abgeschätzt werden können:

- Inspektion und Wartungsarbeiten, ca. 2.500 € / a
- Versicherungen, ca. 1.700 € / a
- Instandhaltung, Reparaturen, ca. 10.000 € / a

Insbesondere die Instandhaltung mit drohenden technischen Defekten und Bauschäden lässt sich schwer einschätzen. Es ist davon auszugehen, dass sich dieser Betrag ohne eine Sanierung zukünftig erhöhen wird.

Das Gebäude hat keine eigene Heizung, sondern wird über die im Feldweibelwohnheim, Villinger Str. 46, verortete Heizung durch eine Nahwärmeleitung mit Wärme versorgt. Die dortige Heizungsanlage ist alt. Ausfälle häufen sich. Mittelfristig wird die Nahwärmeversorgung im Konversionsgebiet gemäß Gestattungsvertrag durch die Energiedienst AG übernommen. Dabei werden anteilige Erschließungs- und Anschlusskosten durch den Eigentümer zu übernehmen sein.

Aktuell werden im Konversionsgebiet durch die KEG in großem Umfang Gebäude abgebrochen. Im Zuge der vorangehenden Erkundungsmaßnahmen hat sich gezeigt, dass die Nahwärmeleitung durch Gebäude durchgeführt ist, die in den nächsten Wochen und Monaten abgebrochen werden. Die KEG ist mit der Energiedienst AG in Kontakt, um eine temporäre Wärmeversorgung bis zur Erschließung durch das neue Nahwärmenetz zu gewährleisten. Dies wird weitere Kosten verursachen.

Die Nebenkosten sind von der Mieterin zu zahlen und daher nicht Teil der Folgekosten. Dennoch sind diese aufgrund des energetisch sehr schlechten Zustands des Gebäudes für die Nutzerin eine Belastung, die zusammen mit dem Mietzins zu erbringen ist.

Der energetische Zustand ist nicht nur in Bezug auf die Energieverbräuche problematisch, es zeigen sich auch deutliche Defizite in Bezug auf Heizleistung und Behaglichkeit im Winter.

Durch die KEG wurden zwar Zwischenzähler eingebaut, eine Auswertung über einen längeren Zeitraum ist jedoch noch nicht abschließend erfolgt, weshalb die Nebenkosten aktuell nur geschätzt dargestellt werden können:

- Wärmebedarf, ca. 5.000 € / a
- Strom, ca. 1.000 € / a
- Wasser, ca. 100 € / a

Seitens des Vereins werden die Nebenkosten der vergangenen Jahre wie folgt beziffert: 2018: 1.684 €, 2019: 1.146 € und 2020 1.034 €.

Städtebauliche Einschätzung:

Städtebaulich befindet sich das Cinéma in einem für die Entwicklung des Quartiers Am Buchberg wichtigen Bereich. Direkt nördlich soll die Wendeschleife für die Busanbindung der neuen Realschule entstehen. Im Bereich des Cinémas und südlich sind weitreichende städtebauliche Entwicklungen geplant. Der städtebauliche Rahmenplan soll für die Bebauung des Bereichs zwischen der neuen Realschule und der Friedhofstraße grundlegend überarbeitet werden.

Auch die wichtige fußläufige Verbindung zur geplanten Bushaldebucht in der Friedhofstraße wird in diesem Zuge neu geplant. Aus Sicht der KEG wäre es mit Blick auf die anstehenden tiefgreifenden städtebaulichen Veränderungen des Areals wünschenswert, wenn ein alternativer Standort für den Kinobetrieb gefunden würde und das Gebäude bereits früher abgebrochen werden könnte. Synergien mit den durchzuführenden Abbrucharbeiten im Umgriff wären nutzbar. Der städtebauliche Stellenwert des Bestandgebäudes ist mit Blick auf die geplante Entwicklung im Areal kritisch zu hinterfragen.

Alternative Standorte für den Kinobetrieb:

Die Stadtverwaltung Donaueschingen prüft die Verfügbarkeit eigener Räume.

Dabei spricht gegen eine Nutzung von Sporthallen:

- a) die Auslastung der Hallen durch Kurse von Sportvereinen und Volkshochschule sowie
- b) die Notwendigkeit eine geänderte Nutzung durch kulturelle Veranstaltungen zu vermeiden, da dies zu einem Ansteigen der steuerlichen Kosten für die Stadt führen würde (siehe dazu Gemeinderatsbeschluss vom 26.01.2021).

Säle anderer Träger für den Kinobetrieb werden eruiert.

1
2
5
7
9
BM
IN

Beschlussvorschlag:

1. Die Darstellung zur Nutzung des Cinéma wird zur Kenntnis genommen.
2. Das Cinéma in der Friedhofstraße wird als zukünftiger Standort für den Kinobetrieb in Donaueschingen planerisch nicht weiterverfolgt.
3. Der Gemeinderat beschließt das von der KEG zum Kauf angebotene Cinéma nicht zu erwerben.
4. Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung einen möglichen alternativen Standort für den Kinobetrieb im Stadtgebiet zu suchen.

Beratung: