

Stuttgart, 26.11.2015

**Theaterhaus Stuttgart  
Ergänzungsbau**

**Beschlußvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Verwaltungsausschuss	Einbringung	nicht öffentlich	02.12.2015
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	nicht öffentlich	07.12.2015
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	nicht öffentlich	15.12.2015
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	17.12.2015

**Beschlußantrag:**

1. Von dem Planungskonzept der Verwaltung zur Planung eines Ergänzungsbaus für das Theaterhaus Stuttgart wird Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird mit der planerischen Weiterentwicklung bis Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung) beauftragt. Die Planungsmittel sind zum Doppelhaushalt 2016 / 2017 angemeldet.

**Begründung:**

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

In den vier Spielstätten (Halle 1 mit 1.000, Halle 2 mit 400, Halle 3 mit 300 und Halle 4 mit 110 Sitzplätzen), die parallel bespielbar sind, können rd. 1.800 Besucher Platz finden – demgegenüber standen in den drei Hallen in Stuttgart-Wangen, die nicht gleichzeitig bespielt werden konnten, ca. 960 Plätze zur Verfügung.

Die Nutzfläche des Areals auf dem Pragsattel (einschl. Nebenräume) beläuft sich auf 11.234 m<sup>2</sup>. Davon entfallen auf die Bereiche Theaterhausverein (einschl. Gastronomie) rd. 9.602 m<sup>2</sup>, auf Musik der Jahrhunderte 898 m<sup>2</sup> und auf die Jugendverbände 734 m<sup>2</sup>.

Die Zahl der Besucher hat sich seit dem Umzug von Wangen auf den Pragsattel auf jährlich rd. 300.000 Besucher knapp verdreifacht und die Belegschaft auf über 100 Mitarbeiter/innen verdoppelt. Auf dem Pragsattel finden jährlich 850 bis 900 Veranstaltungen statt. Seit 2003 ist der Theaterhausetat von 3,8 Mio. auf 8,6 Mio. Euro und der Betriebskostenzuschuss von Stadt und Land (ohne Projektzuschüsse) von 1,8 Mio. auf 2,2 Mio. Euro gestiegen. In den vielen Jahren hat das Haus eine Reihe von Auszeichnungen und Preise erhalten, zuletzt das international vielbeachtete Tanzensemble Gauthier Dance, das seit 2007 fester, wichtiger und erfolgreicher Bestandteil des Theaterhauses ist.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung der Gesamt- bzw. der Mehrkosten für den Umbau des Standorts Pragsattel sind zwischen Stadt und Theaterhaus im Jahr 2001 Unklarheiten und Meinungsunterschiede entstanden, was die Auflösung der Stiftung Pragsattel (an der Stadt und Land beteiligt waren) bzw. die Gründung der Stiftung Theaterhaus (ohne Beteiligung des Landes) sowie die Rückführung des Eigentums an Grundstück und Gebäude in das Eigentum der Landeshauptstadt betrifft. Diese konnten im September 2008 durch den Abschluss einer Rahmenvereinbarung zwischen der Stadt und dem Theaterhaus (Stiftung Theaterhaus und Theaterhausverein) einvernehmlich beigelegt werden, die der Gemeinderat am 18.09.2008 beschlossen hat (GRDRs 704/2008).

### **Rahmenbedingungen für die Planung eines Ergänzungsbaus**

In den letzten zwölf Jahren, also seit dem Umzug auf den Pragsattel haben sich in der Umgebung des Theaterhauses bauliche und planerische Veränderungen ergeben, die den Theaterhausbetrieb in seiner Funktionsfähigkeit gefährden können. Hinzu kommt, dass die künstlerische Entwicklung des Hauses im Blick auf die Auslastung der Hallen und den Verlust des Probezentrums (einschl. Kulissenlager) für den Tanz und das Schauspiel an einer Grenze angelangt ist.

#### *a) Parkierungsfrage, Stellplatznachweis*

Im Zuge der geplanten Bebauung an der Maybachstraße wird der Parkplatz P 3 mit 241 Stellplätzen wegfallen, die bislang den Theaterhausbesuchern zur Verfügung standen und im Rahmen der Umzugsplanung von Wangen auf den Pragsattel in den baurechtlichen Stellplatznachweis einbezogen wurden. Nachdem diese Entwicklung schon seit einigen Jahren absehbar war, hat die Stadt in der o.g. Rahmenvereinbarung dem Haus zugesichert, durch den Erwerb von Teileigentum, durch dingliche Absicherung, vertragliche Regelungen oder durch öffentlich-rechtliche Baulasten zeitnah Ersatz für den Wegfall der Stellplätze zu schaffen.

Darüber hinaus hat die Stadt zur Erhaltung des Status quo zugesichert, dass davon 120 Parkplätze im direkten Umfeld, d.h. südlich und westlich des Theaterhausgrundstücks für Mitarbeiter und Mitwirkende des Theaterhauses zur Verfügung stehen. Schließlich wurde seitens der Stadt zugestanden, dass mit der Schaffung von Ersatzparkplätzen für das Theaterhaus keine finanzielle Mehrbelastung verbunden ist.

b) *Lärmthematik*

Im Rahmen der Umsetzung des Wettbewerbs „Theaterviertel“ ist in teilweise unmittelbarer Nachbarschaft zum Theaterhaus die Errichtung von rd. 300 Wohneinheiten geplant (GRDRs 656/2013). 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 eine Lärmschutzwand in Form einer abschirmenden Riegelbauung) zu Lasten des Theaterhausgrundstücks.

Zur Absicherung des Rechts, das Theaterhausgrundstück dauerhaft für den satzungsmäßigen Zweck (Stiftung Theaterhaus) sowie für den Betrieb des Theaterhausvereins zu nutzen, wurde entsprechend der Rahmenvereinbarung 2008 für die Stiftung und den Verein beschränkt persönliche Dienstbarkeiten bestellt. Zudem hat die Stadt der Stiftung und dem Verein zugestanden, dass bei der Entwicklung der Nachbargrundstücke die Funktionsfähigkeit des Theaterhauses beachtet wird.

c) *Künstlerische Entwicklung*

Zur Schaffung von Probemöglichkeiten für das Tanz- und das Schauspielensemble sowie zur Abdeckung des Bedarfs zur Lagerung von Kulissen wurde 2009 am Löwentor eine Gewerbeimmobilie angemietet und funktionsbezogen umgebaut. Im Probezentrum Löwentor stehen rd. 600 m<sup>2</sup> Probeflächen für den Tanz, 200 m<sup>2</sup> für das Schauspiel sowie 800 m<sup>2</sup> Lagerflächen zur Verfügung. Der Grundstückseigentümer hat im April 2015 erklärt, dass der Mietvertrag 2018 enden wird, weil 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 ebenso wenig vorhanden wie die Möglichkeit, die wegfallenden Probeflächen durch eine stärkere Nutzung der Hallen T1 bis T4 zu kompensieren. Das Theaterhaus steuert damit auf einen Punkt zu, wo die bisherige Entwicklung des Hauses beeinträchtigt und die von Tanz und Schauspiel mit jeweils jährlich etwa 30.000 Besuchern gefährdet ist. Und dies in einer Situation, in der schon die heutige Hallenbelegung an Grenzen stößt, auf die auch Theaterhausleiter Werner Schretzmeier in seinem künstlerischen Konzept zum Ergänzungsbau (vgl. Anlage 1) hingewiesen hat:

*„Ein großes Problem haben wir mit unserer größten Halle T1, die den Bedarf von Mietanfragen nicht mehr decken kann. Einerseits sind wir auf das jährliche Generieren von 75% Eigenmitteln angewiesen, das restliche Viertel wird von Stadt und Land beigetragen, andererseits haben wir auf Grund des großen Erfolges unserer Tanzsparte viele Tanzvorstellungen in Halle T1, die wiederum viele Aufbau- und Abbautage notwendig machen. Man kann ohne Übertreibung sagen, dass in der Zwischenzeit jährlich ein ganzer Betriebsmonat durch die vielen Aufbau- und Abbautage verloren geht. Eine erhebliche Summe von Einnahmen kann dadurch nicht mehr erzielt werden.*

*Der Ergänzungsbau kann hier wirkungsvolle Abhilfe schaffen, indem dort eine spezielle Tanzhalle platziert wird und dadurch die Halle T1 wieder voll für Vermietungen etc. frei macht, damit auch die Ertragssituation des TH verbessert! Diese Tanzhalle kann außer den jährlich 60 Vorstellungen der eigenen Company, weitere Gastspiele aus dem Bereich Tanz und Tanzentertainment beherbergen. Die Belegungszahl dafür kann mit 35 Vorstellungen angegeben werden. Weitere 40 Belegungstage können durch Vermietungen gedeckt werden. Außerdem erhält Gauthier Dance die Möglichkeit, die Endproben einer Produktion auf der Originalbühne abzuhalten, was keinen Zeitdruck aufkommen lässt und letztendlich die künstlerische Qualität steigert. Hier ist bei jährlich 2 Produktionen von zusammen 30 Betriebstagen auszugehen. Total liegt die jährliche Belegung der Tanzhalle bei momentan 165 Tagen. Damit die Refinanzierung der Tanzproduktionen möglich wird, muss eine Kapazität von mindestens 600 Plätzen vorhanden sein.*

*Wenn dann die erforderlichen Tanzproberäume und Lagerräume unmittelbar im Ergänzungsbau integriert sind, ergeben sich neue Quantitäten und Qualitäten für das Tanzensemble.*

*Und wenn der Tanz dann eine markante Adresse bekommt, wäre die Überlegung nicht von der Hand zu weisen, dass in dem Gebäude noch ein kleineres, einfach ausgerichtetes Tanzstudio für die freie Tanzszene angesiedelt wird, das ca. 150 Personen Platz bieten soll. Der zeitgenössische Tanz hätte dadurch eine hochinteressante Anbindung an das Theaterhaus, das mit seinen Besucherströmen und seinen vielfältigen program-matischen Möglichkeiten, neues Publikum für die Kunstform generieren kann und die Stadt Stuttgart an die internationale Tanzszene anschließen wird.“*

## **Planungskonzept**

Unter Berücksichtigung der dargestellten Rahmenbedingungen haben der Theaterhausverein und die Stiftung Theaterhaus ein Planungskonzept erarbeitet, das hinsichtlich der lärmtechnischen Anforderungen und der Verkehrsführung mit der Verwaltung abgestimmt wurde und das darauf angelegt ist

- den geltenden Anforderungen zur Erfüllung des Stellplatznachweises und zur Einhaltung der Schallimmissionsgrenzwerte Rechnung zu tragen und damit die Funktionsfähigkeit des Theaterhauses auf Dauer zu sichern,

- dem dringenden Flächenbedarf für Probemöglichkeiten für das Tanz- und das Schauspielensemble sowie zur Unterbringung des Kulissenlagers zu entsprechen und zudem
- eine klare Perspektive für eine Weiterentwicklung von Gauthier Dance und darüber hinaus der freien Tanzszene zu eröffnen.

Bestandteil des Konzepts ist die

- Errichtung einer Tiefgarage mit der Schaffung von rd. 220 Stellplätzen. Damit kann – wie in der Rahmenvereinbarung zugesichert – der Wegfall von 241 Stellplätzen in der Maybachstraße kompensiert und dem Theaterhausbetrieb in unmittelbarer Nähe die notwendigen Parkflächen zur Verfügung gestellt werden. Zudem wird damit den baurechtlichen Anforderungen entsprochen. Das Baurechtsamt, das auf der Grundlage des vorliegenden Planungskonzepts für den Ergänzungsbau den Stellplatznachweis aktualisiert hat, ist zu dem vorläufigen Ergebnis gekommen, dass für das Theaterhausgelände insgesamt (einschl. Ergänzungsbau) 221 Stellplätze nachzuweisen sind.
- Erstellung eines Mobilitätskonzepts, das in Abstimmung mit dem Theaterhaus von der Verwaltung erstellt und vom Theaterhaus umzusetzen wäre und in dem das Mobilitätsverhalten der Besucher und Mitarbeiter/innen des Theaterhauses zu berücksichtigen sind. Ziel des Konzepts ist eine verstärkte Nutzung der Verkehrsarten des Umweltverbunds, vorrangig des ÖPNV, insbesondere vor dem Hintergrund des aktuellen Verkehrsgutachtens für den Bereich City Prag, das bereits heute eine sehr hohe Auslastung des umgebenden Straßennetzes aufzeigt.
- Umsetzung der lärmtechnischen Anforderungen, die Gegenstand eines ausführlichen Schallimmissionsschutz-Gutachtens waren. Danach kann durch die abschirmende Riegelbebauung in Form des Theaterhaus-Ergänzungsbaus für die geplante Wohnbebauung in der Umgebung ein ausreichender Schallschutz erreicht werden. Grundlage der Untersuchung (bei der mehrere Varianten geprüft wurden) und der gutachtlichen Empfehlung ist die Verkehrsführung über die Rheinstahlstraße. Der An- und Abfahrtsverkehr der Besucher würde über eine Rampe im hinteren Teil der Rheinstahlhalle, über die der Verkehr in die Tiefgarage geführt wird, erfolgen, während die Lastkraftwagen und die sog. Frightliners in eine große Unterstehhalle im Ergänzungsbau geleitet werden, wo in eingehauster Form das Rangieren und die Be- und Entladung stattfindet.
- Errichtung eines Ergänzungsbaus, mit dem die abschirmende Riegelbebauung hergestellt und die künstlerische Entwicklung des Theaterhauses ermöglicht werden kann. Das im Theaterhaus erarbeitete Raumprogramm ist darauf ausgelegt, die ins Probezentrum Löwentor ausgelagerten Flächen für das Lager (bisher: 800 m<sup>2</sup>; künftig: 1.383 m<sup>2</sup>) und die Proberäume für Tanz und Schauspiel (bisher: 800 m<sup>2</sup>; künftig: 910 m<sup>2</sup>) im Ergänzungsbau unterzubringen.

Bestandteil des Konzepts ist weiter, den seit dem Umzug auf den Pragsattel erheblich gestiegenen Bedarf für Büro- und Werkstattflächen abzudecken. Darüber hinaus wird in dem Ergänzungsbau der Flächenbedarf für die Ladehalle nachgewiesen, die zur Erfüllung der lärmtechnischen Anforderungen nur in Form einer Einhausung betrieben werden kann.

Im Mittelpunkt des Konzepts steht die Erstellung von zwei Veranstaltungshallen, mit denen die Engpässe bei der Belegung der größten Halle T1 abgebaut und die Voraussetzungen für die vom Theaterhausleiter aufgezeigte Entwicklung der Bereiche Tanz und Tanzentertainment geschaffen werden können. Bestandteil des Konzepts ist demzufolge auch die Bereitstellung von Räumlichkeiten für die Unterbringung der freien Tanzszene auf dem Pragsattel.

Schließlich ist für die Besucher der Veranstaltungen im Ergänzungsbau ein gastronomischer Bereich (Bistro) geplant:

Halle T5 (600 Plätze) einschl. Bühnen, Foyer, Sanitär/Garderobe für Besucher und Künstler, Technik und Regie	1.413 m <sup>2</sup>
Halle T6 (150 Plätze) einschl. Lager, Garderobe/Sanitär für Künstler, Technik	479 m <sup>2</sup>
Probenräume Tanz 1-3 und Schauspiel 1+2, einschl. Garderobe/Sanitär für Künstler	910 m <sup>2</sup>
Lagerräume	1.383 m <sup>2</sup>
Büros für Theaterhausverwaltung einschl. Sanitär/Sozialraum	246 m <sup>2</sup>
Werkstätten einschl. Nebenräume	355 m <sup>2</sup>
Bereich Gastronomie/Bistro einschl. Lager und Nebenräume	255 m <sup>2</sup>
Ladehalle / Frightliner	350 m <sup>2</sup>
Haustechnik, Müll, Verkehrsflächen	<u>2.354 m<sup>2</sup></u>
Summe Flächen	7.745 m <sup>2</sup>

Da die Freie Tanz- und Theaterszene seit dem Auszug aus dem Rotebühlplatz in 2011 über keinen festen Aufführungsort verfügt und in den letzten Jahren wiederholt ohne Ergebnis Räumlichkeiten auf eine Nutzungstauglichkeit untersucht wurden (zuletzt eine Unterbringung im Werk 8, die aus Kostengründen aber nicht realisiert werden konnte), sollte im Konzept zur Planung eines Ergänzungsbaus die Möglichkeit einer Unterbringung der Freien Tanz- und Theaterszene geprüft werden. Nach Einschätzung der Verwaltung handelt es sich hierbei um eine Gesamtfläche von 500 bis 600 qm.

## **Investitions- und Betriebskosten, weiteres Vorgehen**

### *a) Investitionskosten, Förderungen Dritter*

Grundlage für die Ermittlung der Baukosten ist das o.g. Raumprogramm sowie der Stellplatzbedarf (221 Stellplätze), der sich nach der aktualisierten Berechnung des Baurechtsamts ergibt. Gegenüber dem in einer ersten Konzept- und Planungsphase erarbeiteten Programmentwurf wurden die Nutzflächen und der Baukörper in der nun vorliegenden, überarbeiteten Variante im Durchschnitt um 25 v.H. reduziert und auf die wesentlichsten Anforderungen zurückgeführt.

Die Investitionskosten nach der vom Hochbauamt und einem externen Projektsteuerer geprüften Kostenschätzung sind wie folgt:

Kosten für Baukörper (einschl. Herrichten und Erschließen)	18,29 Mio.
Kosten für die Bühnentechnik	4,29 Mio.
Kosten für die Herstellung der Tiefgarage	<u>3,20 Mio.</u>
	25,79 Mio.
Nebenkosten	<u>7,69 Mio.</u>
Kosten netto	33,47 Mio.
Mehrwertsteuer	<u>6,36 Mio.</u>
Kosten brutto	39,83 Mio.

Die Verwaltung geht nach einer ersten Prüfung davon aus, dass vorbehaltlich der vertraglichen Ausgestaltung und – im Blick auf die ab dem 01.01.2016 geltenden Neuregelung der Umsatzbesteuerung der öffentlichen Hand – einer verbindlichen Abstimmung mit der Finanzverwaltung ein Vorsteuerabzug für die Kosten des Baukörpers und der Bühnentechnik (einschl. Inventars) in Höhe von rd. 25% (1,4 Mio. Euro) und für die Kosten der Tiefgarage in Höhe von 100% (1,25 Mio.) geltend gemacht werden kann.

Seitens der Verwaltung wird geprüft, ob, wie beim damaligen Umbau der Rheinstahlhallen, Mittel aus der Städtebauförderung in die Finanzierung einbezogen werden können.

Eine Vorprüfung hat ergeben, dass der Ergänzungsbau grundsätzlich als Gemeinbedarfseinrichtung im Sinne der Städtebauförderung eingestuft werden kann. Weiter müssten die dem Bau zuzuordnenden Flurstücke in ein Sanierungsgebiet (z.B. Sanierung Feuerbach 7 – Wiener Platz) aufgenommen werden.

Vorbehaltlich der Zustimmung des Landes wären 30% der Baukosten (für den Baukörper zzgl. anteilige Nebenkosten abzgl. eines Vorsteuerabzugs von 25%) von 27,1 Mio. Euro (also in Höhe von 8,1 Mio. Euro) förderfähig. Der Zuschuss gemäß den Städtebauförderrichtlinien würde sich in diesem Fall bei einer Zuschussquote von 60% auf etwa 4,8 Mio. Euro belaufen, wobei darauf hinzuweisen ist, dass ein entsprechender Fördermittelantrag nur im Zusammenhang mit den von der Stadt gestellten Neu- und Aufstockungsanträgen betrachtet werden kann.

Darüber hinaus geht die Verwaltung davon aus, dass sich das Land im Rahmen der Kulturförderung an den einmaligen und laufenden Kosten für den Ergänzungsbau angemessen beteiligen wird. Beim Neu- und Umbau des Pragsattels hat das Land das Vorhaben mit einer Quote von etwa 30% (Sanierungs- und Kulturförderung) gefördert. Konkrete Gespräche und Verhandlungen sind allerdings erst dann möglich, wenn seitens der Landeshauptstadt hinreichend Klarheit über den Projektumfang und das weitere Vorgehen besteht.

Schließlich sind die Verantwortlichen des Theaterhauses aufgrund der bisherigen Kontakte und Gespräche zuversichtlich, dass auch Dritte sich in die Finanzierung einbringen und das Projekt mit Beiträgen in Millionenhöhe unterstützen werden.

b) *Betriebskostenzuschuss*

Der Theaterhausetat sowie die von Stadt und Land gewährten Betriebskostenzuschüsse (einschl. Projektzuschüsse) haben sich seit dem Umzug auf den Pragsattel wie folgt entwickelt:

Jahr	Etat Theaterhaus	Betriebskostenzuschüsse		Summe Betr.zuschüsse	Projektzuschüsse
		Stadt	Land		
2003	3,83 Mio.	1,23 Mio.	0,51 Mio.	1,74 Mio.	19 Tsd.
2004	3,91 Mio.	1,25 Mio.	0,46 Mio.	1,71 Mio.	6 Tsd.
2005	5,09 Mio.	1,25 Mio.	0,46 Mio.	1,71 Mio.	115 Tsd.
2006	5,57 Mio.	1,25 Mio.	0,46 Mio.	1,71 Mio.	313 Tsd.
2007	5,84 Mio.	1,25 Mio.	0,46 Mio.	1,71 Mio.	80 Tsd.
2008	6,19 Mio.	1,26 Mio.	0,46 Mio.	1,72 Mio.	52 Tsd.
2009	6,70 Mio.	1,27 Mio.	0,46 Mio.	1,73 Mio.	64 Tsd.
2010	7,25 Mio.	1,27 Mio.	0,46 Mio.	1,73 Mio.	79 Tsd.
2011	7,89 Mio.	1,27 Mio.	0,46 Mio.	1,73 Mio.	130 Tsd.
2012	8,19 Mio.	1,57 Mio.	0,56 Mio.	2,13 Mio.	57 Tsd.
2013	8,28 Mio.	1,64 Mio.	0,56 Mio.	2,20 Mio.	145 Tsd.
2014	8,62 Mio.	1,64 Mio.	0,56 Mio.	2,20 Mio.	293 Tsd.

Wie eingangs dargelegt, hat sich der Theaterhausetat in den letzten zwölf Jahren mehr als verdoppelt, während die Betriebskostenzuschüsse von Stadt und Land um rd. 26 v.H. gestiegen sind. Der Anteil der öffentlichen Zuschüsse an der Finanzierung des Etats ist in dieser Zeit von rd. 45 v.H. auf etwa 25 v.H. zurückgegangen.

Die Realisierung des Ergänzungsbaus ist mit höheren Erträgen, aber auch mit einem zusätzlichen Betriebsaufwand verbunden:

<u>Bereich Tanz</u>	
Personalkosten Spielbetrieb, Technik, Verwaltung, Öffentlichkeitsarbeit	560.000 Euro
Produktions- und Sachkosten Tanz, Aufwand Gastspiele	610.000 Euro
Summe Personal-, Produktions- und Aufführungsaufwand	1.170.000 Euro
Erlöse/Eintritt Tanz und Gastspiele sowie weitere Erträge (Sponsoring, Verpachtung und Vermietung)	-720.000 Euro
Zusätzlicher Betriebsaufwand Bereich Tanz	450.000 Euro

<u>Gebäudebezogene Kosten</u>	
Nebenkosten (Reinigung, Energie etc), Instandhaltung, Abschreibung, Verwaltung	480.000 Euro
Zusätzlicher Betriebsaufwand p.a.	930.000 Euro

Aufgrund der dargestellten Entwicklung von Theaterhausetat und Anteil der öffentlichen Zuschüsse besteht Klarheit, dass aus dem Budget des Theaterhauses kein Finanzierungsanteil an dem zusätzlichen Betriebsaufwand übernommen werden kann, sondern die Finanzierung über eine Aufstockung der von Stadt und Land gewährten Betriebskostenzuschüsse erfolgen müsste.

### c) *Weiteres Vorgehen*

Vorgelegt wird das Ergebnis einer Projektstudie, die auf der Grundlage eines Raumprogramms, eines Planungskonzepts sowie einer geprüften Kostenschätzung erarbeitet wurde. Im nächsten Schritt wird eine planerische Weiterentwicklung des Projekts bis zum Entwurf mit einer Kostenberechnung (Leistungsphasen 1 bis 3 HOAI) empfohlen. Die hierfür erforderlichen Planungsmittel, die in der Vorschlagsliste zum Doppelhaushalt 2016 / 2017 enthalten sind, belaufen sich nach einer Ermittlung der Bauverwaltung auf rd. 1,5 Mio. Euro.

Parallel zur planerischen Weiterentwicklung wären die folgenden Eckpunkte zu konkretisieren, nämlich die

- Bauträgerschaft, also die Frage, ob das Vorhaben in der Trägerschaft der Landeshauptstadt und damit über den Stadthaushalt oder in der Trägerschaft eines Dritten finanziert und angegangen werden soll. Bei der zweiten Variante würde die Investition im Wesentlichen außerhalb des Finanzhaushalts erfolgen; im Gegenzug müsste über den o.g. zusätzlichen Betriebsaufwand hinaus Mietaufwendungen berücksichtigt werden.
- Betriebsträgerschaft für die Tiefgarage, die tagsüber auch für die Öffentlichkeit im Bereich der City Prag zur Verfügung gestellt werden könnte. Die mit dem Betrieb der Tiefgarage entstehenden Kosten und Erlöse sind nicht Bestandteil der Betriebskostenrechnung für das Theaterhaus.
- Klärung, ob und inwieweit die Tanzszene und ggf. auch die Freie Theaterszene im Ergänzungsbau untergebracht werden kann bzw. soll. Die gebäudebezogenen Kosten sind in der Betriebskostenrechnung enthalten, nicht jedoch der für die Tanzszene (und ggf. die Theaterszene) entstehende Personal- und Sachaufwand.
- Klärung der steuerlichen Fragen und der Fragen der Sanierungsförderung sowie Konkretisierung der von dritter Seite ggfs. bereitgestellten Finanzierungsbeiträge.
- Abstimmung mit dem Land, inwieweit das Projekt über die Sanierungsförderung hinaus aus Mitteln des Landeshaushalts gefördert werden kann.

Die Verwaltung schlägt vor, auf der Grundlage der Projektstudie die dargestellten Punkte gemeinsam mit dem Theaterhaus anzugehen, d.h. eine Entwurfsplanung (einschl. Kostenberechnung) in die Wege zu leiten, die offenen Fragen zu bearbeiten und eine Abstimmung mit dem Land vorzunehmen. Ziel der Verwaltung ist es, bis Anfang 2017 ein Planungs-, Bau- und Finanzierungskonzept vorzulegen.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

#### **Beteiligte Stellen**

Fritz Kuhn

#### **Anlagen**

- 1 Künstlerisches Konzept
- 2 Planunterlagen, Grundrisse