

Stuttgart, 03.05.2023

Weiteres Vorgehen Ergänzungsbau Theaterhaus Stuttgart
- Bereitstellung von Mitteln zur Ertüchtigung der Halle T 1
- Alternativplanung der künftigen räumlichen Bedarfe
- Ermittlung des künftigen finanziellen Bedarfs des Theaterhaus e. V.

Beschlussvorlage

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	öffentlich	05.05.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	09.05.2023
Ausschuss für Kultur und Medien	Beratung	öffentlich	09.05.2023
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	10.05.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	11.05.2023

Beschlussantrag

1. Ertüchtigung der Halle T1

- 1.1 Der Ertüchtigung der Halle T1 des städtischen Gebäudes Siemensstraße 11, 70469 Stuttgart auf Basis der aktualisierten Maßnahmenübersicht (Anlage 1) mit Kostenermittlung der G+G GmbH
- | | | |
|---|-------|---------------|
| mit einem Kostenstand April 2023 in Höhe von | netto | 9.095.000 EUR |
| zzgl. Prognose für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken | netto | 741.000 EUR |
| mit daraus resultierenden fortgeschriebenen Gesamtkosten bei Fertigstellung in Höhe von | netto | 9.836.000 EUR |
- wird zugestimmt.
- 1.2 Die Baumaßnahmen erfolgen im Namen und auf Rechnung der Landeshauptstadt Stuttgart – BgA Stuttgarter Philharmoniker/Theaterhaus mit Unterstützung eines Projektsteuerers.
- 1.3 Die Auszahlungen in Höhe von netto 9.095.000 EUR werden im Teilfinanzhaushalt 230 - Liegenschaftsamt, Projekt 7.233166 - Theaterhaus Stuttgart; Ertüchtigung der Halle T1, Ausz. Gr. 7871 – Hochbaumaßnahmen, wie folgt gedeckt:

2023 und früher	6,200 Mio. EUR
2024	1,400 Mio. EUR
2025	1,495 Mio. EUR

- 1.4 Die Verwaltung wird ermächtigt, innerhalb des vorgegebenen Kostenrahmens in Höhe von 9.095.000 EUR für sämtliche erforderlichen Bau- und Planungsleistungen ohne erneute Beschlussfassung in den Gremien zu beauftragen.

2. Weiteres Vorgehen Ergänzungsbau

- 2.1 Aufgrund der in der Begründung genannten geänderten Rahmenbedingungen wird die bisherige Gebäudeplanung für den Theaterhausergänzungsbau nicht weiterverfolgt.
- 2.2 Stattdessen wird auf dem Erweiterungsbaufeld die bauliche Umsetzung eines reduzierten Theaterhausraumprogramms über eine Vergabe an einen Investor vorgesehen. Die Verwaltung wird beauftragt hierzu ein Raum- und Funktionsprogramm zu definieren. Die Räumlichkeiten des Theaterhauses belegen den kleineren Anteil in der Investorenbebauung.
- 2.3 Der Vorbereitung eines entsprechenden Investorenvergabeverfahrens wird zugestimmt.

3. Strukturelle Finanzierung des Theaterhausbetriebes

Die Verwaltung berichtet vor der Sommerpause über den aktuellen Sachstand im laufenden Strategieprozess. Aus der Bewertung aufgrund jüngster Entwicklungen gegebenenfalls entstehende künftige Bedarfe bei der institutionellen Förderung des Theaterhauses zur Vermeidung einer strukturellen Unterfinanzierung werden zum Doppelhaushalt 2024/2025 angemeldet.

Begründung

1. Ertüchtigung der Halle T 1

Mit GRDRs 1056/2020 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 06.05.2021 der Durchführung der Maßnahmen zur Ertüchtigung der Halle T1 zugestimmt. Die ursprünglich auf den Namen und Rechnung der Stiftung Theaterhaus vorgesehene Abwicklung soll nun auf den Namen und Rechnung der Landeshauptstadt Stuttgart durch das Liegenschaftsamt mit Unterstützung eines Projektsteuerers durchgeführt werden.

Die in der Anlage 1 dargestellten Maßnahmen sind notwendig, um die Halle weiterhin gut nutzen zu können und auch für aktuelle Produktionen zu nutzen.

Die Maßnahmen haben unter Berücksichtigung der seit der Beschlussfassung eingetretenen Kostensteigerungen inklusive der noch zu erwartenden Steigerungen der nächsten 2 Jahre ein Kostenvolumen von 9,836 Mio. EUR netto. Die Arbeiten werden durch den Projektsteuerer koordiniert und unter Einbindung der bewährten Architekten und

Sonderfachleuten, welche das Objekt kennen, durchgeführt. Das Hochbauamt ist hier nicht eingebunden. Der Terminplan des Projektsteuerers sieht einen Beginn der Maßnahme noch im Mai diesen Jahres vor (Einholung von Genehmigungen und Ausschreibungen). Die Hauptarbeiten sollen dann im Sommer 2024 (Demontage der alten und Montage der Neuen Teleskoptribüne, nebst Bestuhlung) bzw. im Sommer 2025 (Demontage der Bühnenmaschinerie und Einbau der neuen Bühnenbeleuchtung mit Oberkonstruktion) durchgeführt werden. Die reine Bauzeit beträgt somit rund 20 Monate.

Zusätzlich zu den ursprünglich geplanten Maßnahmen muss aus hygienischen Gründen eine Verlagerung des Müllraums nach Außen stattfinden. Ein entsprechender Bauantrag wird hierzu gestellt.

Während der Arbeitsschwerpunkte - jeweils im Sommer 2024 und 2025 - wird die Halle T1 nicht für Veranstaltungen zur Verfügung stehen. Ob sich aus den Schließzeiten eine Änderung bei der Bezuschussung ergibt wird derzeit geprüft. Ein zusätzlicher möglicher Zuschussbedarf wird zum Doppelhaushalt 2024/2025 angemeldet.

2. Alternativplanungen der künftigen Bedarfe in einem Erweiterungsbau Theaterhaus

Aktuelle Entwicklungen machen eine Überprüfung der bisherigen Beschlusslage für den Ergänzungsbau erforderlich.

GRDRs 1334/2015 Grundsatzbeschluss

GRDRs 1044/2018 Vorprojektbeschluss

GRDRs 232/2020 Information über das Wettbewerbsergebnis

GRDRs 66/2022 Entwicklung der Planung der Kosten

Die Weiterplanung erfolgte entsprechend der GRDRs 66/2022. Die Leistungsphase 3 – Entwurf – ist abgeschlossen. Die Kostenberechnung schließt mit 115.130.000 EUR zuzüglich einer Prognose für zukünftige Baupreissteigerungen in Höhe von 11.395.000 EUR (Prognoseansatz 5% p.a.). In der Summe 126.525.000 EUR. Seit der Berichterstattung der GRDRs 66/2022 ist das Projekt zwar planerisch stabil geblieben. Allerdings musste die Baupreisprognose weiter nach oben angepasst werden, da die Preissteigerungen im Baugewerbe die Prognoseannahme deutlich übertroffen haben.

Zudem hat eine inhaltliche Neubewertung des Projektes mit dem Hauptnutzer ergeben, dass ein Ergänzungsbau mit einem Saal für rund 600 Besucher einschließlich aller Foyer- und sonstigen Publikumsflächen durch zwischenzeitliche Entwicklungen nicht mehr bedarfsgerecht ist. Sowohl auf Nutzerseite, als auch in der Kulturverwaltung, wird der Absicherung des Kulturbetriebes perspektivisch Vorrang gegenüber einem Ergänzungsbau eingeräumt. Demgemäß und aufgrund der Neuausrichtung des Theaterhauses, sowie nach Bewertung der Kostensteigerungen werden die baulichen Planungen am Ergänzungsbau Theaterhaus in Abstimmung sowie im Einvernehmen mit den Nutzern angepasst. Angestrebt wird ein nachhaltiger und auskömmlich finanzierter Ausbau des Bestandsbetriebes (siehe Ziff. 3.). Damit soll eine Stabilisierung der bestehenden Produktionsbereiche im Bestandsbau Theaterhaus sowie die Stärkung der bestehenden Infrastruktur sichergestellt werden. Daher kann das Projekt in der bisherigen Form nicht fortgesetzt werden. Auf die Fortsetzung des ursprünglichen Projektes und auf die Einbringung des Projektbeschlusses wird daher verzichtet.

Für die bisherigen Planungen fallen rund 6 Mio. EUR an. Das Folgekostenrisiko bei einem Projektabbruch wird vom Hochbauamt mit bis zu 1 Mio. EUR bewertet.

Auch wenn die bisherige Planung nicht weitergeführt werden kann liefert sie wichtige und verwertbare Erkenntnisse. Es wird deutlich, dass ein ersatzloser Entfall des Ergänzungsbaus nicht denkbar ist. Insbesondere betrifft dies die Lieferlogistik für die bestehenden Säle im Stammgebäude des Theaterhauses die über eine unterirdische Verbindung zum Baufeld des Ergänzungsbaus abgewickelt werden muss. Für den nächtlichen Ladebetrieb der Tour-LKWs und Tour-Busse muss in den Nachtstunden nach Veranstaltungsende eine Lösung für die Schallimmission zu benachbarten Wohnnutzungen gefunden werden. Daher muss unverändert eine schallimmissionstechnisch geschlossene Anlieferhalle inklusiv unterirdischer Anbindung an den Bestandsbau sichergestellt werden. Ebenfalls ist der lärmgeschützte Nachweis von PKW-Stellplätzen in einer zu errichtenden Tiefgarage erforderlich, da für den Theaterhausbestand noch Stellplatzdefizite baurechtlich auszugleichen sind. Wichtig ist zudem, dass die Bebauung des Nachbargrundstücks auch bei einem reduzierten Theaterhausraumprogramm auf dem Ergänzungsgrundstück dennoch die gesamte Bauhöhe der bisherigen Planung erreichen muss, um die in der Nachbarschaft angesiedelte Wohnbebauung vor Lärmimmissionen aus dem Theaterhausbetrieb abzuschirmen (Kommen und Gehen des Publikums, Verkehrslärm zu den Tiefgaragen, Liefer- und Ladelogistik).

Über die zwingend abzubildende Lieferlogistik hinaus empfiehlt die Verwaltung weitere Räumlichkeiten für das Theaterhaus anzubieten um zukünftig einen wirtschaftlichen Betrieb des Theaterhauses zu unterstützen. Dies betrifft Nutzungen, die heute in ausgelagerten Mietflächen abgebildet werden und am heutigen Standort zeitlich befristet sind. Hierzu wurden verschiedene Szenarien skizziert (Anlage 4) Die Verwaltung empfiehlt die Umsetzung von „Variantenskizze 3“. In einer ersten überschlägigen Kalkulation verspricht diese Variante zusätzlich zur Lieferlogistik und zum Nachweis von Tiefgaragenstellplätzen ein Bruttoflächenpotential von etwas über 2.500 m² BGF. Über dieses Flächenangebot soll in unmittelbarer Anbindung an die bestehende Spielstätte des Theaterhauses Platz für Proberäume (Tanz und Schauspiel), Werkstätten, Lager, sowie erforderliche Nebenräume geschaffen werden. Da noch keine genaue Programmflächenzuordnung möglich ist, wird dieses noch nicht differenzierte Flächenpotential unter dem Sammelbegriff „Multifläche“ zusammengefasst. Nicht enthalten sind alle Arten von Auführungs- oder Publikumsflächen (600-Personen-Saal, Bühne und Hinterbühne, Freie Szene, Foyer, Publikumsgarderoben und WC's etc.). Das in „Variantenskizze 3“ angebotene „Multiflächen“-Potential bildet das bisher im Projekt verortete Äquivalent zur Multifläche allerdings nicht vollständig, sondern nur in einer Größenordnung von rund 70% ab. Welche Flächen hier priorisiert werden, muss im weiteren Verlauf mit dem Theaterhaus abgestimmt werden.

Auf diese Weise können anstelle des bisherigen Theaterhausergänzungsbaus Funktionsflächen zur Unterstützung des Spielbetriebs im bestehenden Theaterhaus angeboten werden, die den kleineren Teil des Bauvolumens auf dem Ergänzungsgrundstück belegen. Das Restvolumen bis zur schallimmissionsrechtlich zwingenden Höhenvorgabe des Schallschutzriegels kann mit anderen Nutzungen aufgefüllt werden. Denkbar ist die Schaffung von Büroflächen. Bedingt wären Wohnformen möglich, die allerdings mit allen schallsensiblen Räumen ausschließlich zum benachbarten Wohnungsbau ausgerichtet werden müssten.

Das „Auffüllen“ des Bauvolumens mit primär von der Landeshauptstadt Stuttgart gar nicht benötigten Nutzungen führt zu Kosten, die etwa um den Faktor drei über dem Gegenwert der für das Theaterhaus in „Variantenskizze 3“ vorgeschlagen Bedarfsflächen

für das Theaterhaus liegt. Eine Realisierung eines solch umfangreichen Bauvorhabens durch die Landeshauptstadt Stuttgart selbst erscheint nicht angemessen. Daher wird eine Umsetzung des Vorhabens über eine Investorenvergabe vorgeschlagen. Das Grundstück würde an einen Investor veräußert, der ein Gebäude in voller planungsrechtlich zulässiger und schallimmissionsrechtlich erforderlicher Bauhöhe realisiert und im Zuge dieser Baumaßnahme für die Landeshauptstadt Stuttgart anteilig Räume schafft, die der „Variantenskizze 3“ (Anlage 4) entsprechen.

Mit Beschlussziffer 2.2 und 2.3 wird die Verwaltung beauftragt die alternative Umsetzung der „Variantenskizze 3“ als Teil eines Investorenvergabeverfahrens vorzubereiten und hierzu ein Raum- und Funktionsprogramm für die Theaterhausnutzungen zu erarbeiten. Die „Variantenskizze 3“ wurde Vertretern des Theaterhauses und Gauthier-Dance in einem Gespräch erläutert und wird von den Nutzern des Hauses unterstützt.

3. Ermittlung künftiger finanzieller Bedarf des Theaterhaus e. V.

Zusätzlich zur Ertüchtigung der Halle T 1 erfolgt eine Aktualisierung räumlicher Bedarfe sowie eine Aktualisierung finanzieller Bedarfe der institutionellen Förderung des Theaterhaus e. V. zur Abwendung struktureller Unterfinanzierung und zukunftsweisender struktureller Stärkung im Kontext des laufenden Strategieprozesses.

2019 informierte das Theaterhaus die Landeshauptstadt Stuttgart über eine existenzbedrohende finanzielle Schieflage, die mit Umsatzeinbrüchen, einem gravierenden Sponsorenausfall für Gauthier Dance und einer 2018 zur Erneuerung der Brandmeldeanlage notwendigen Schließzeit begründet wurde. Um eine im Zuge dessen drohende Insolvenz abzuwenden, gewährten die Landeshauptstadt Stuttgart und das Land Baden-Württemberg nach Erarbeitung eines Deckungsvorschlags unter Einbindung der Stiftung Theaterhaus und des Theaterhaus e. V. 2019 eine einmalige Sonderzuwendung in Höhe von 729.000 EUR (Anteil Stadt: 486.000 EUR, Anteil Land: 243.000 EUR), wobei die Sonderzuwendung an verschiedene, im Rahmen eines Sanierungs- bzw. Fortführungskonzepts formulierten Bedingungen gebunden war (s. GRDRs 707/2019). Daran geknüpft wurde die verpflichtende Forderung der Zuwendungsgeber, mit externer Unterstützung ein Strategiekonzept zur Sicherung der Fortführung zu entwickeln u. a. mit dem Ziel, bestehende Strukturen kritisch zu überprüfen und die Ursachen der finanziellen Schieflage verbunden mit den gebotenen Konsequenzen aufzuarbeiten.

Im Zuge dessen wurde der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Ebner Stolz GmbH & Co. KG der Auftrag erteilt, eine Ursachenanalyse zu erstellen und das Konzept zur Fortführung zu prüfen (s. GRDRs 707/2019). Im Rahmen der Analyse kam Ebner Stolz zum Ergebnis eines Mehrbedarfs für 2020 in Höhe von 1 Mio. EUR aufgrund einer strukturellen Unterfinanzierung des Tanzensembles Gauthier Dance und des Risikos des Wegfalls von Einnahmen aus Sponsoring. Begründet wurde dies u. a. mit dem hohen Liquiditätsbedarf des Tanztheaters und den hohen und von Kurzfristigkeit geprägten Risiken im Bereich Sponsoring. Zudem wurden steigende Kosten, insbesondere Personalkosten, einkalkuliert. Für 2021 ging Ebner Stolz davon aus, dass aufgrund von Kostensteigerungen ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf in Höhe von 0,1 bis 0,2 Mio. EUR notwendig ist.

Die Landeshauptstadt Stuttgart sowie teilweise das Land Baden-Württemberg haben seit Vorlage der Ergebnisse von Ebner Stolz die institutionelle Förderung des Theater-

hauses schrittweise erhöht, eine Angleichung an das durch Ebner Stolz erarbeitete Niveau zur Vermeidung struktureller Unterfinanzierung konnte bislang jedoch nur in Teilen erfolgen. Die Höhe der institutionellen Förderung des Theaterhauses im Haushaltsjahr 2023 beträgt seitens der Landeshauptstadt Stuttgart 2.725.562 EUR, einschl. befristeter Erhöhung durch Dynamisierung i. H. v. 119.862 EUR.

Die Gewährung der Sonderzuwendung in 2019 stand seitens der Zuwendungsgeber darüber hinaus unter der Bedingung, den Sanierungsprozess durch ein Strategiekonzept zu flankieren und dessen Erarbeitung durch ein Lenkungsgremium zu begleiten, dem auch Vertreterinnen und Vertreter des Landeshauptstadt Stuttgart und des Landes Baden-Württemberg angehören sollten (s. GRDRs 707/2019). Fokussiert werden sollten innerhalb des Strategieprozesses im Sinne eines Fortführungskonzepts auch die inhaltlich-konzeptionelle Neuausrichtung des Theaterhauses sowie strukturelle Fragen auch angesichts des anstehenden Generationenwechsels. 2019 wurde ein Lenkungskreis gebildet, der sich über das Fortführungskonzept verständigte.

Über den Sachstand wurde zuletzt im Rahmen der Beantwortung des Antrags 167/2021 berichtet; ein vollständiger Abschluss des Prozesses wurde darin bis spätestens 2024 vorgesehen.

Nachdem der Strategieprozess u. a. verstärkt durch Corona ins Stocken geraten war, nahm der Lenkungskreis in veränderter Konstellation im Jahr 2022 seine Arbeit begleitet durch einen Berater wieder auf, um ein belastbares Strategiekonzept zu entwickeln.

Aufgrund eines personellen Wechsels im kaufmännischen Vorstand wird der bestehende Ergebnisstand, in dem die Zukunftsperspektiven des Theaterhauses abgebildet werden sollen, derzeit aktualisiert und final bewertet. Daran anschließend erfolgt eine belastbare, finale Ermittlung der an die Prozessergebnisse geknüpften Bedarfe, die erst nach Vorlage der final abgestimmten Ergebnisse möglich ist.

Seit Beginn des Strategie- und Sanierungsprozesses haben sich, ausgelöst durch globale Krisen, die Rahmenbedingungen stark geändert. Daher ist eine Neubetrachtung und Aktualisierung der Empfehlungen von Ebner Stolz und der entstehenden Bedarfe notwendig, um das Theaterhaus unter geänderten Rahmenbedingungen besonders in Hinblick auf Infrastruktur und Produktion zukunftsfähig auszustatten, damit eine nachhaltige Basis für ein angemessenes künstlerisches Arbeiten u. a. des Tanzensembles Gauthier Dance gegeben ist. Die hierfür erforderlichen zusätzlichen Bedarfe werden zu den HH-Planberatungen 2024/2025 Ende 2023 ermittelt.

Finanzielle Auswirkungen

Die fortgeschriebenen voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung der Ertüchtigung der Halle T1 des Gebäudes Siemensstraße 11 in Stuttgart-Feuerbach betragen laut aktueller Kostenschätzung der Projektsteuerung G+G GmbH 9,836 Mio. EUR netto.

Für die Maßnahme stehen im Teilhaushalt 230 – Liegenschaftsamt, Projekt 7.233166 - Theaterhaus Stuttgart; Ertüchtigung Halle T1, AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen Mittel in Höhe von 6,2 Mio. EUR zur Verfügung.

Die ursprüngliche Kostenschätzung aus 2020 wurde vom Hochbauamt überprüft und vom Projektsteuerer nun nochmals aktualisiert.

Seit der letzten Beschlussfassung mit GRDRs 1056/2020 sind Baupreissteigerungen in Höhe von 2,895 Mio. EUR eingetreten. Finanzierungsmittel sind in der Pauschale im THH 900 - Allgemeine Finanzwirtschaft, 7.202965 - Pauschale für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken, AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen vorhanden. Der Mittelabfluss wird gemäß Beschlussziffer 1.3 in den Jahren 2024 und 2025 prognostiziert und zum Doppelhaushalt 2024/2025 beim Projekt 7.233166 – Theaterhaus Stuttgart; Ertüchtigung Halle T1 berücksichtigt.

Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken wird ein Betrag von 741.000 EUR prognostiziert. Die voraussichtlichen Jahresraten werden bei der nächsten Fortschreibung des Investitionsprogramms in der vorgenannten Pauschale im THH 900 berücksichtigt. Die Inanspruchnahme der Pauschalmittel erfolgt in Höhe der tatsächlichen Bedarfe in den Folgejahren im Rahmen der Deckungsfähigkeit.

Die für die Vergaben erforderlichen Verpflichtungsermächtigungen in den Jahren 2024 bis 2025 von zusammen 2,895 Mio. EUR stehen im Haushaltsplan 2023 in entsprechender Höhe beim Projekt-Nr. 7.232000 - Immobilien im Rahmen der Deckungsfähigkeit zur Verfügung.

Die aktualisierten Bedarfe der institutionellen Förderung des Theaterhaus e. V. werden durch die Kulturverwaltung und eng gebunden an den Strategieprozess geprüft. Ein sich ergebender, zusätzlicher Bedarf im Rahmen der institutionellen Förderung wird vom Kulturamt zum Doppelhaushalt 2024/2025 angemeldet.

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Dr. Fabian Mayer
Erster Bürgermeister

Thomas Fuhrmann
Bürgermeister

Dirk Thürnau
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1 - Maßnahmenübersicht und Kostenermittlung
Anlage 2 - Grobterminplan
Anlage 3 – Folgelastenbeleg
Anlage 4 - Variantenskizzen Ergänzungsbau

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>