

Stuttgart, 21.01.2019

## **Theaterhaus Stuttgart Vereinbarung über die Finanzierung der Bauunterhaltung**

### **Beschlussvorlage**

<b>Vorlage an</b>	<b>zur</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungstermin</b>
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	01.02.2019
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	06.02.2019
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	21.02.2019

### **Beschlussantrag**

- 1.1 Der Erhöhung der der Stiftung Theaterhaus e.V. zur Verfügung gestellten Mittel für die bauliche Unterhaltung des Theaterhauses auf 200.000 EUR jährlich mit einer Überprüfung auf Auskömmlichkeit nach 5 Jahren wird zugestimmt.
- 1.2 Diese Mittel werden aus den Bauunterhaltungsmitteln des Amtes für Liegenschaften und Wohnen, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung –, KAGr 42110 - Unterhaltung Grundstücke und baulicher Anlagen -, zur Verfügung gestellt.
- 2.1 Für vordringlich bauliche Maßnahmen des Theaterhauses werden der Stiftung Theaterhaus e.V. in den Jahren 2020 und 2021 je 800.000 EUR zur Verfügung gestellt.
- 2.2 Die Sondermittel von insgesamt 1,6 Mio. € für die Jahre 2020 und 2021 werden als Vorbelastung zum Doppelhaushalt 2020/2021 im Teilhaushalt 230, Amt für Liegenschaften und Wohnen, Amtsbereich 2307030 – Immobilienverwaltung –, KAGr 42110 - Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen -, angemeldet.

## **Begründung**

### **Hintergrund**

Das Theaterhaus Stuttgart auf dem Pragsattel vereint verschiedene Kunstsparten, Experimentelles und Populäres, international bekannte Künstler und neu entwickelte Projekte unter einem Dach. Herausragend ist die Tatsache, dass das Theaterhaus ein hauseigenes Schauspiel- und Tanzensemble finanziert, obwohl knapp 75% der jährlichen Kosten selbst eingespielt werden müssen. Theater und Tanz werden ergänzt von Konzerten, Comedy, Kabarett, politischen Diskussionen, Lesungen, Vorträgen, sowie Ausstellungen, Kinder- und Jugendveranstaltungen.

Mit ca. 300 000 Besuchern (zahlende Besucher/Einzelkarten) bei durchschnittlich 960 Veranstaltungen jährlich, ist das Theaterhaus einer der Publikumsmagnete der Region. Zusätzlich zu diesen Besuchern kommen tagsüber noch weitere Veranstaltungen hinzu, wie Betriebsversammlungen, Betriebssport etc.

Auf fast 12 000 qm befinden sich vier Konzert-, Theater- und eine Sporthalle, sowie Proberäume, Werkstätten und ein zweistöckiges Foyer mit Gastronomie, ein Biergarten im Innenhof und ein Restaurant. Jährlich 265 Vorstellungen Theater, 55 Vorstellungen Tanz, 387 Vorstellungen Musik, 193 Vorstellungen Bühnenunterhaltung und 60 sonstige Veranstaltungen. Das Haus beschäftigt über 100 Mitarbeiter.

Mit der Rahmenvereinbarung von 2008 zwischen dem Theaterhaus Stuttgart e.V., der damaligen Stiftung Pragsattel und der Landeshauptstadt gingen das Grundstück und das Gebäude des Theaterhauses am Pragsattel an die Landeshauptstadt über. Zwischen der Landeshauptstadt und der neuen Stiftung Theaterhaus wurde ein Mietverhältnis abgeschlossen, in der diese eine eigentümerähnliche Stellung eingeräumt bekam.

Das bedeutet unter anderem, dass die Stiftung die Spiel- und Arbeitsstätten an den Theaterhaus Stuttgart e.V., an Musik der Jahrhunderte und an die Institutionen der Jugendarbeit untervermietet. Außerdem hat sie die eigenständige Verantwortung für das gesamte Gebäudemanagement. Für den baulichen Erhalt des Hauses erhält die Stiftung von der Landeshauptstadt jährliche und vertraglich abgesicherte Finanzmittel. Die Umsetzung der Arbeiten erfolgt unter der Regie des Theaterhauses. Diese Vorgehensweise hat sich bewährt.

### **Laufende Bauunterhaltung**

Im Dezember 2008 wurde mit der Stiftung Theaterhaus Stuttgart e. V. ein Mietvertrag abgeschlossen, in welchem auch die Kostenübernahme für die laufende Bauunterhaltung geregelt wurde. Der Mietvertrag läuft bis 31.12.2038, die Vereinbarung zu den Bauunterhaltungsmitteln war bis 31.12.2018 befristet (vgl. § 11 Zif. 4 des Mietvertrags).

Für die Jahre 2009 – 2018 wurde ein jährlicher Betrag von 150.000 € zzgl. Ust., fällig zum 15.02. eines jeden Jahres, vereinbart. Der Zuschuss wurde entsprechend einer Wertsicherungsklausel jeweils zu Beginn eines 5. Jahres entsprechend der Index-Veränderung angepasst. Der Betrag belief sich zuletzt auf 168.000 € brutto.

In den vergangenen Jahren wurden mit diesen Mitteln insbesondere folgende größere Maßnahmen finanziert:

- Erneuerung Brandschutzbeschichtung an den tragenden Stahlsäulen in der Südfassade
- Erneuerung Brandmeldeanlage Bauabschnitt 2 und 3
- Erneuerung Brandmeldeanlage Bauabschnitt 1
- Erneuerung festeingebaute Kettenzüge
- Erneuerung Traversenaufhängungen - statische Überarbeitung
- Erneuerung Elektro und Dimmeranlage Halle T1 bis T3
- Überarbeitung der Bühnenzuganlage Halle 3
- Kanalerneuerung im Bereich Haupteingang

Nach 10 Jahre intensivster Nutzung zeigt sich, dass erhöhte Unterhaltungsaufwendungen notwendig werden. Zu nennen sind insbesondere:

- Die Bodenbeläge im Foyer sind durch die vielen Besucher angegriffen und müssen sukzessive erneuert werden, ebenso die Estriche in den nicht öffentlichen Versorgungsbereichen. Die ständige Belastung durch Transporte im Haus hat den Bodenbelägen stark zugesetzt.
- Die Bestuhlung in allen Hallen sind in die Jahre gekommen und bedürfen einer Reparatur und längerfristig eines Austausches. Auch hier machen sich die großen Besucherzahlen und die intensive Nutzung bemerkbar.
- Für die Klinkerfassaden und die Sandsteinfriese ist eine Sanierung erforderlich. Teile sind schon ausgebrochen.
- Einbau eines Lastaufzuges, der bestehende Personenaufzug ist durch die Nutzung als Lastaufzug überbelastet, und steht in der Folge teilweise auch nicht mehr als Aufzug für Personen mit Behinderung zur Verfügung.
- Austausch und Erneuerung der bestehenden Heizungs- und Warmwasser-pumpen gegen Energieeffiziente Pumpen.
- Überarbeitung und Verbesserung der bestehenden Lüftungs- und Kühlanlage, die hohen Veranstaltungszahlen und teilweise die Doppelbelegung der Hallen, sowie die vermehrten heißen Tage erfordern hier eine spürbare Nachrüstung.

Die durchschnittlichen Bauunterhaltungsmittel pro Jahr sollen deshalb auf 200.000 € festgesetzt und nach 5 Jahren auf Auskömmlichkeit überprüft werden. Die Mittel werden – wie bisher – zum 15.02. eines Jahres überwiesen und die Verwendung wird mit der Bilanz des Theaterhauses nachgewiesen. Die Mittel sind Teil des Bauunterhaltungsbudgets des Amtes für Liegenschaften und Wohnen, da dieses als Gebäudeeigentümer solche Unterhaltungsmaßnahmen durchführen müsste.

### **Besondere Instandsetzungsmaßnahmen**

Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Erneuerung sicherheitsrelevanter Einrichtungen zwingend notwendig, die aber aus den vorgenannten Mitteln für die laufende Bauunterhaltung nicht finanziert werden können:

- Die Sicherheitsbeleuchtung muss erneuert werden, die Ersatzteile wurden vom Hersteller abgekündigt.
- Ebenso ist eine Erneuerung der Gebäudeleittechnik in einigen Bereichen notwendig, auch dort wurde die Ersatzteillieferung aufgekündigt.
- Der Einbau einer Durchrufanlage in allen Hallen, nicht nur im Foyerbereich, ist erforderlich und Stand der Technik, für heutige Sicherheitsanforderungen dringend geboten.
- Die Elektroverteiler bedürfen einer Überprüfung und Anpassung an die aktuellen VDE-Richtlinien.

Entsprechende Kostenschätzungen liegen vor und sind vom Hochbauamt geprüft. Im Rahmen der Fortschreibung des Rahmenvertrages soll daher vereinbart werden, der Stiftung Theaterhaus in den Jahren 2020 und 2021 Sondermittel von insgesamt 1,6 Mio. € zur Verfügung zu stellen. Diese Mittel sollen als Vorbelastung zum Doppelhaushalt 2020/2021 angemeldet werden.

Michael Föll  
Erster Bürgermeister

Anlage  
Mietvertrag und Rahmenvereinbarung

## **Finanzielle Auswirkungen**

### **Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

-/-

### **Vorliegende Anfragen/Anträge:**

-/-

### **Erledigte Anfragen/Anträge:**

-/-

Anlagen

<Anlagen>