

Stuttgart, 07.11.2023

**Weiteres Vorgehen Ergänzungsbau Theaterhaus Stuttgart,  
Alternativplanung Neubau mit:**

- Logistik und Multifläche Theaterhaus**
- Spielstätte Friedrichsbau Varieté**
  
- Fortgeschriebener Vorprojektbeschluss**

**Beschlussvorlage**

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Einbringung	nicht öffentlich	10.11.2023
Bezirksbeirat Feuerbach	Beratung	öffentlich	21.11.2023
Bezirksbeirat Nord	Beratung	öffentlich	27.11.2023
Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik	Vorberatung	öffentlich	28.11.2023
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Vorberatung	öffentlich	08.12.2023
Verwaltungsausschuss	Vorberatung	öffentlich	13.12.2023
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	14.12.2023

**Beschlussantrag**

1. Von der aktuellen Entwicklung der Planung auf dem Ergänzungsbau Feld für das Theaterhaus mit dem Neubau der Liefer- und Ladelogistik sowie von Multiflächen für das Theaterhaus und der neuen Spielstätte für das Friedrichsbau Varieté wird Kenntnis genommen.
2. Dem vorläufigen Basis-Raumprogramm mit einer Programmfläche von rund 6.250 qm wird zugestimmt. Das Basis-Raumprogramm wurde auf Grundlage der bisherigen Abstimmungen aufgestellt. Auf dieser Grundlage wird das Raum- und Funktionsprogramm im weiteren Verlauf finalisiert.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Planung auf Grundlage der in den Ziffern 1 und 2 beschriebenen Projektveränderungen bis zum Abschluss der Leistungsphase 3 HOAI (Entwurfsplanung) weiter zu entwickeln.
4. Der Grobkostenannahme des Hochbauamts (Anlage 3) vom 06.07.2023 auf Grundlage des vorläufigen Basis-Raumprogramms mit einem Kostenstand 06/2023 von 84.615.000 EUR

zuzüglich einer Prognose für Baupreissteigerung in Höhe von	25.385.000 EUR
daraus resultierenden voraussichtlichen Gesamtkosten bis	
Fertigstellung (Finanzierungsbedarf) in Höhe von brutto	110.000.000 EUR

wird zugestimmt.

5. Für die Weiterplanung entsprechend Ziffer 3 sind bereits im Haushaltsjahr 2023 Mittel in Höhe von 500.000 EUR erforderlich.  
Hierfür wird eine außerplanmäßige Mittelbewilligung im Projekt 7.233183 Ergänzungsbau Theaterhaus und neue Spielstätte Friedrichsbau Varieté, AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen genehmigt. Die Deckung erfolgt aus Restmitteln des bisherigen Projekts 7.233147 Theaterhaus Stuttgart, Erweiterungsbau, AuszGr. 7871 Hochbaumaßnahmen in entsprechender Höhe.
6. Entsprechend der aktuellen Projektplanung sind bis zum Projektbeschluss, mit dem Leistungen bis Teile der Leistungsphase 7 HOAI vergeben werden, weitere Finanzierungsmittel in Höhe von insgesamt 14,0 Mio. EUR erforderlich:
- |          |               |
|----------|---------------|
| HHJ 2024 | 4.000.000 EUR |
| HHJ 2025 | 7.000.000 EUR |
| HHJ 2026 | 3.000.000 EUR |

Über die Mittelbereitstellung ist im Rahmen der Beratungen zum Doppelhaushaltsplan 2024/2025 zu entscheiden.

## **Begründung**

### **Bisherige Beschlüsse**

Beschluss GRDRs 1334/2015 (Grundsatzbeschluss):

Erste Information über das Planungskonzept des Ergänzungsbaus auf Grundlage eines im Auftrag des Theaterhauses erstellten ersten Konzeptentwurfs.

Beschluss zur planerischen Weiterentwicklung bis zur Leistungsphase 3 HOAI.

Beschluss GRDRs 1044/2018 (entspricht Vorprojektbeschluss):

Zwischeninformation zur Projektentwicklung, Aktualisierung des Raumprogramms, Durchführung RPW-Wettbewerb und Planerbeauftragungen sowie Ertüchtigung der Halle T 1 im Bestandsgebäude Theaterhaus.

Beschluss GRDRs 232/2020:

Information über das Wettbewerbsergebnis und Weiterplanung mit dem 1. Preisträger.

Die GRDRs 232/2020 wurde am 18.05.2020 im unmittelbar benachbarten Bezirk Nord und am 26.05.2020 im Bezirksbeirat Feuerbach behandelt.

Beschluss GRDRs 66/2022:

Information über die Entwicklung der Planung und die damit verbundenen technischen, raumprogrammbezogenen und konjunkturellen Auswirkungen auf die Gesamtprojektkosten einschließlich der im Projekt umgesetzten Maßnahmen zur wirtschaftlichen Gegensteuerung.

Beschluss GRDRs 366/2023:

Information zum weiteren Vorgehen. Bereitstellung von Mitteln zur Ertüchtigung der Halle T 1 im Bestandsgebäude sowie Information und Beschluss zur Alternativplanung für den Ergänzungsbau auf Grundlage der künftigen räumlichen Bedarfe.

Vorberatung im Ältestenrat am 20.07.2023:

Vorschlag Alternativplanung mit den Nutzungsbausteinen Liefer- und Logistikbereich, Multifläche für das Theaterhaus und Spielstätte für das Friedrichsbau Varieté. Gemäß der Abstimmung mit den Fraktionsspitzen wurde die Planung auf dieser Grundlage unverzüglich wieder aufgenommen.

### **Entwicklung der Planung – Neubau der Liefer- und Ladelogistik, Proberäume und Werkstätten für das Theaterhaus sowie der Spielstätte für das Friedrichsbau Varieté**

(Zu Ziffer 1)

Mit der GRDRs 366/2023 wurde festgelegt, die bisherige Gebäudeplanung für den Theaterhausergänzungsbau nicht weiter zu verfolgen, da der Bedarf eines Publikumsbereichs (Saal, Bühne, Foyer) für das Theaterhaus nicht mehr besteht.

Laut GRDRs 462/2023 sollen Räumlichkeiten für die Freie Tanz- und Theaterszene an anderer Stelle vorgesehen werden.

Obwohl die bisherige Planung nicht fortgesetzt werden kann, bieten sie dennoch wertvolle Erkenntnisse für die Alternativplanung.

Ein kompletter Verzicht auf den Ergänzungsbau ist keine Option, da der Lärm, der vom bestehenden Theaterhausbetrieb ausgeht, laut eines schallimmissionstechnischen Gutachtens in den Abend- und Nachtstunden die gesetzlichen Emissionsgrenzen deutlich überschreitet. Daher ist es dringend erforderlich, eine bauliche Lösung zu finden, um die Schallimmissionen zur benachbarten Wohnnutzung zu reduzieren. Dazu gehört eine unterirdische Verbindung vom Neubau zum Bestand, um die Lieferlogistik für die bestehenden Säle (T1 bis T4) des Theaterhauses abzuwickeln. Außerdem sind eine schallimmissionstechnisch geschlossene Anlieferhalle und eine lärmgeschützte Tiefgarage erforderlich.

Ebenfalls sollte die Gebäudehöhe den bisherigen Planungen entsprechen, um den Lärmschutz für die Umgebung zu erreichen und um die Funktionsfähigkeit des Theaterhauses abzusichern.

Über die zwingend abzubildende Lieferlogistik hinaus müssen weitere Räumlichkeiten für das Theaterhaus berücksichtigt werden, um zukünftig den technischen und wirtschaftlichen Betrieb des Theaterhauses zu gewährleisten. Dies betrifft Flächen für Proberäume (Tanz und Schauspiel), Werkstätten, Lager, sowie erforderliche Nebenräume, die heute in ausgelagerten Mietflächen am Löwentor, zeitlich befristet, untergebracht sind.

Neben dem Theaterhaus wurde auch die bauliche Situation des Friedrichsbau Varietés am Pragsattel betrachtet. Das Varieté ist derzeit in einem Interimsgebäude untergebracht, das die räumlichen Anforderungen nur begrenzt abbildet. Es handelt sich um eine befristete Zwischennutzung auf dem Flurstück 2331/6, angrenzend an das Bestandsgebäude des Theaterhauses, die Baugenehmigung läuft Ende 2025 aus. Durch

die dauerhafte Integration des Varietés in die Alternativplanung für das Theaterhaus eröffnet sich die einmalige Chance den frei werdenden heutigen Interimsstandort des Varietés künftig städtebaulich angemessen zu entwickeln.

Die Verwaltung wurde mit der GRDRs 366/2023 beauftragt, für die Alternativplanung gemäß der „Variantenskizze 3“ ein Raum- und Funktionsprogramm zu erarbeiten. Hierzu wurden verschiedene Nutzungsbausteine im Rahmen einer Studie überprüft.

Es wurden zwei Varianten untersucht:

- Variante A mit den Nutzungsbausteinen:  
Liefer- und Logistikbereich, Multifläche für das Theaterhaus, Spielstätte für das Friedrichsbau Varieté
- Variante B mit den Nutzungsbausteinen:  
Liefer- und Logistikbereich, Multifläche für das Theaterhaus, Büroeinheiten

Die Verwaltung empfiehlt, auf dem Grundstück einen Neubau gemäß Variante A mit den folgenden Nutzungsbausteinen umzusetzen:

- Liefer- und Ladehalle mit insgesamt 4 LKW-Stellplätzen und Lastenaufzug als schallimmissionstechnisch geschlossene Anlieferhalle:

Das Theaterhaus nutzt drei Laderampen zur Abwicklung des Ladebetriebs für das Bestandsgebäude Theaterhaus und die Multifläche im Ergänzungsbau, u. a. um die Tour-LKW's und Tour-Busse auch in den Nachtstunden nach Veranstaltungsende schallgeschützt entsprechend den Schallschutzanforderungen bestücken zu können. Das Friedrichsbau Varieté nutzt eine eigenständige Laderampe für den Ladebetrieb der Spielstätte und der Gastronomie.

- Theaterhaus: Logistik und Multifläche für Proberäume und Werkstätten:

Für die Logistik wird eine unterirdische Anbindung an den Bestandsbau errichtet. Die Bestückung für die bestehenden Säle im Bestandsgebäude des Theaterhauses wird über diese unterirdische Verbindung vom Neubau abgewickelt. Die erforderliche Logistikfläche entspricht dem bisherigen Raumprogramm.

Die zur Verfügung stehende Multifläche für Proberäume und Werkstätten des Theaterhauses wurde gemäß den Abstimmungen zwischen der Verwaltung und den Nutzern auf rund 70 % des ursprünglichen Raumprogramms angepasst.

Vorgesehen sind drei Proberäume Tanz, ein Proberaum Schauspiel sowie die zugehörigen Umkleiden, Werkstätten und Nebenräume.

Gemäß der Nutzerabstimmung mit dem Theaterhaus wurde der in der Studie enthaltene Proberaum in den Abmessungen der Bühne T 1 unterteilt.

Die Planung wurde Vertretern des Theaterhauses und Gauthier-Dance in einem Gespräch erläutert und wird von den Nutzern unterstützt.

- Spielstätte Friedrichsbau Varieté:

Ersatz des Interimsgebäudes gemäß Basis-Raumprogramm.

Der Baustein beinhaltet einen Saal für etwa 340 Besucher mit dem dazugehörigen Publikumsbereich, der Foyer mit Kasse, Garderobe, Bar usw. umfasst.

An das Foyer ist eine Bistrotfläche angeschlossen mit entsprechenden Küchen-, Vorbereitungs- und Lagerräumen, um die Gäste sowohl während der Vorstellungen im Saal als auch im Bistro zu bewirten.

Weiterhin sind Künstlergarderoben, Büro- und Kassenrückbereich sowie die erforderlichen Werkstatt-, Lager- und Technikräume vorgesehen. Die Logistik für das Varieté mit Gastronomie wird über eine eigenständige Laderampe in der gemeinsam mit dem Theaterhaus genutzten und schalltechnisch geschlossenen Ladehalle abgewickelt.

Die Planung wurde Vertretern des Friedrichsbau Varietés in einem Gespräch erläutert und wird von den Nutzern unterstützt.

- Tiefgarage mit den baurechtlich nachzuweisenden 21 Kfz-Stellplätzen für das Bestandgebäude Theaterhaus zur Behebung des Stellplatzdefizits. Für die vorgeschlagenen Nutzungen im Neubau sind baurechtlich insgesamt 25 Kfz-Stellplätze erforderlich (davon Bereich Theaterhaus mit Multifläche 0 Kfz-Stellplätze, davon Bereich Friedrichsbau Varieté: 25 Kfz-Stellplätze), dies ergibt in Summe 46 Kfz-Stellplätze.

### **Planung – weitere Schritte**

(Zu Ziffer 3)

Auf Grundlage der Beschlussziffer 3 wird die veränderte Planung bei den beauftragten Planern abgerufen. Die Planung wird mit der Grundlagenermittlung und der Vorentwurfplanung auf Grundlage der Beschlüsse neu begonnen werden, die Verträge der beauftragten Planer werden weitergeführt und entsprechend angepasst.

### **Entwicklung der Kosten**

(Zu Ziffer 4)

Die Verwaltung empfiehlt, auf dem Grundstück einen Neubau gemäß Variante A mit den folgenden Nutzungs- und Kostenbausteinen umzusetzen:

- Ladehalle EG
- Logistik und Multiflächen für das Theaterhaus:  
inklusive der erforderlichen 21 Kfz-Stellplätze
- Spielstätte Friedrichsbau Varieté  
inklusive der erforderlichen 25 Kfz-Stellplätze

Summe Grobkostenannahme des Hochbauamts (Anlage 3) vom 06.07.2023 mit einem Kostenstand 06/2023 von	84.615.000 EUR
zuzüglich einer Prognose für Baupreissteigerung in Höhe von	25.385.000 EUR
daraus resultierenden voraussichtlichen Gesamtkosten bis Fertigstellung (Finanzierungsbedarf) in Höhe von brutto	110.000.000 EUR

## Termine

Projektbeschluss	voraussichtlich Sommer 2025
Baubeschluss und Baubeginn	voraussichtlich Sommer 2026
Fertigstellung	voraussichtlich Frühjahr 2030
Inbetriebnahme	voraussichtlich Sommer 2030

## Klimarelevanz

Die Maßnahme führt zu einer Zunahme um 70,72 t CO<sub>2</sub>-Emissionen pro Jahr.

## Finanzielle Auswirkungen

Für die bisherigen Planungen zum Erweiterungsbau Theaterhaus fallen insgesamt rund 6 Mio. EUR an zuzüglich einem Folgekostenrisiko von bis zu 1 Mio. EUR an. Diese Kosten werden im Projekt 7.233147 Theaterhaus Stuttgart, Erweiterungsbau finanziert. Beim bisherigen Projekt sind bis Ende 2023 voraussichtlich Restmittel in Höhe von 32,3 Mio. EUR vorhanden.

Für den Ergänzungsbau Theaterhaus und neue Spielstätte Friedrichsbau Varieté belaufen sich die voraussichtlichen Gesamtkosten bei Fertigstellung auf 110 Mio. EUR.

Für den Ergänzungsbau des Theaterhauses Stuttgart und Friedrichsbau Varieté sind bislang keine Mittel veranschlagt.

Für die Weiterplanung bis zum Projektbeschluss 2024 sind bereits im Haushaltsjahr 2023 Mittel in Höhe von 500.000 EUR erforderlich. Diese werden aus den vorhandenen Restmitteln bei bisherigen Projekt 7.233147 finanziert.

Vom Liegenschaftsamt wurden zum Doppelhaushalt Planungsmittel in Höhe von insgesamt 19.671.000 EUR angemeldet. Für die im Jahr 2024 vorgesehene Beauftragung bis Teile der Leistungsphase 7 HOAI im Rahmen des Projektbeschlusses wären 14,0 Mio. EUR in den Haushaltsjahren 2024 bis 2026 erforderlich.

Für zukünftige Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken bis zur mittleren Bauzeit wird ein Betrag von 25.385.000 EUR prognostiziert. Eingetretene Baupreissteigerungen im Doppelhaushalt 2024/2025 werden aus dem Teilhaushalt 900 - Allgemeine Finanzwirtschaft, Projekt 7.202965 Pauschale für Baupreissteigerungen und Bauherrenrisiken, Ausz.Gr. 7871 Hochbaumaßnahmen finanziert. Die Inanspruchnahme der Pauschalmittel erfolgt in Höhe der tatsächlichen Bedarfe aus der vorgenannten Pauschale in den Folgejahren im Rahmen der Deckungsfähigkeit. Die eingetretenen Baupreissteigerungen werden zu späteren Haushaltsplanverfahren beim Projekt angemeldet.

Die jährlichen Folgelasten für das Gebäude können derzeit noch nicht beziffert werden und werden im Projektbeschluss dargestellt.

**Mitzeichnung der beteiligten Stellen:**

Die Referate AKR und SWU haben die Vorlage mitgezeichnet.

**Vorliegende Anfragen/Anträge:**

---

**Erledigte Anfragen/Anträge:**

---

Dirk Thürnau  
Bürgermeister

Thomas Fuhrmann  
Bürgermeister

**Anlagen**

- Anlage 1: Präsentation zur Planungsentwicklung und zur Überprüfung  
Friedrichsbau Varieté, Juli 2023
- Anlage 2: Basis-Raumprogramm mit den Nutzungsbausteinen
  - Theaterhaus
  - Friedrichsbau Varieté
- Anlage 3: Grobkostenannahme vom 06.07.2023

Anlagen>