

Protokoll:	Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik des Gemeinderats der Landeshauptstadt Stuttgart	Niederschrift Nr.	168
		TOP:	2a
Verhandlung		Drucksache:	366/2023
		GZ:	AKR/WFB/T
Sitzungstermin:	09.05.2023		
Sitzungsart:	öffentlich		
Vorsitz:	EBM Dr. Mayer, BM Fuhrmann		
Berichterstattung:	der Vorsitzende, BM Fuhrmann, Herr Holzer (Hochbauamt), Herr Zügel (Liegenschaftsamt)		
Protokollführung:	Frau Klemm / as		
Betreff:	Weiteres Vorgehen Ergänzungsbau Theaterhaus Stuttgart, - Bereitstellung v. Mitteln z. Ertüchtigung der Halle T 1, - Alternativplanung d. künftigen räuml. Bedarfe, - Ermittlung d. künftigen finanziellen Bedarfs d. Theaterhaus e. V.		

Vorgang: Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen vom 05.05.2023, öffentlich, Nr. 73
Ergebnis: Einbringung

Beratungsunterlage ist die gemeinsame Vorlage des Referats Allgemeine Verwaltung, Kultur und Recht, des Referats Wirtschaft, Finanzen und Beteiligungen und des Technischen Referats vom 03.05.2023, GRDRs 366/2023, mit folgendem

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 wird zugestimmt.	netto	9.836.000 EUR

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.

2.1 Aufgrund der in der Begründung genannten geänderten Rahmenbedingungen wird die bisherige Gebäudeplanung für den Theaterhausergänzungsbau nicht weiterverfolgt.

2. Weiteres Vorgehen Ergänzungsbau

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.

Die zu diesem Tagesordnungspunkt gezeigte Präsentation ist dem Protokoll als Dateianhang hinterlegt. Aus Datenschutzgründen wird sie nicht im Internet veröffentlicht. Dem Originalprotokoll ist sie in Papierform beigelegt.

Auf eine ausführliche Einleitung verzichtet der Erste Bürgermeister angesichts der fortgeschrittenen Zeit und verweist auf die Behandlung der Thematik in der Sitzung des Ausschusses für Wirtschaft und Wohnen (WA) am 05.05.2023. Er wolle sich daher auf die aus dieser Sitzung resultierenden, diskussionswürdigen Punkte konzentrieren. Breite Zustimmung habe es zu den Beschlussziffern 1 und 3 der Beschlussvorlage gegeben. Hingegen seien zu Ziffer 2 unterschiedliche Vorstellungen und Prüfaufträge an die Verwaltung geäußert worden.

Danach berichtet EBM Dr. Mayer im Sinne seiner Präsentation. Ergänzende Anmerkungen sind nachfolgend in zusammengefasster Form mit Verweis auf den jeweiligen Folientitel wiedergegeben.

Beginnend mit einer räumlichen Darstellung (Folie "Modelle für die Umsetzung - GRDRs 366/2023") und der Übersicht zu den zwei Modellen "Ergänzungsbaufeld am Theaterhaus" (gleichnamige Folie sowie folgende Folien) stellt EBM Dr. Mayer zunächst das Investorenmodell (Modell A) vor. Dieses beinhaltet die Realisierung des Gebäudes durch einen Dritten für die Stadt. Ein abgegrenzter Teil innerhalb des Gebäudes würde dem Theaterhaus zur Verfügung gestellt. Dies lasse sich nicht nur im Wege des Verkaufs umsetzen, wogegen es zahlreiche Äußerungen - auch im WA - gegeben habe. Man habe auch die Möglichkeit, das Gelände einem Dritten im Zuge des Erbbaurechts zu überlassen und eine sogenannte Realteilung vorzunehmen: Dabei wäre das Grundstück im Eigentum der Stadt und der das Theaterhaus betreffende Gebäudeteil im Eigentum des Dritten.

Bei Modell B würde die Stadt das Gebäude in der bisher angedachten Kubatur für den Ergänzungsbaufeld umsetzen. Über den Räumlichkeiten für das Theaterhaus wären dann drei weitere Vollgeschosse für Drittnutzungen sowie zwei weitere Halbggeschosse im sogenannten "Hochpunkt" vorgesehen. Dazu erläutert der Vortragende die zugehörige Skizze und die Dimension: Die Multifläche in der übereinstimmend akzeptierten Variante 3 umfasse 2.560 m², von denen 1.300 m² auf den Logistikbereich, die Ladehalle und den Lastenaufzug entfielen. Hinzu kämen im Untergeschoss (UG) noch 21 Parkplätze für den abgegrenzten Theaterhaus-Bereich. Weitere Parkplätze (ca. 100) seien für die darüber liegenden Nutzungen möglich.

Danach erläutert der Erste Bürgermeister die Netto-Kosten für Modell B (Folie "Modell B: Eigenentwicklung LHS: Skizze mit Büroflächen - Grobkostenannahme"). Neben den Flächen für das Theaterhaus 2.0 (soeben vorgestellte Variante 3) mit ca. 28 Mio. € habe man für den Ausbau der Probephöhne sehr großzügig ca. 4 Mio. € angesetzt. Ein geringerer Umsetzungsaufwand sei durchaus vorstellbar, denn bisher beinhalteten die Kosten neben der Probephöhne einen Anteil für zusätzliche Stellplätze für einen möglichen Bühnenbetrieb für Publikumsvorstellungen. Für die Büroflächen habe man ca. 49 Mio. € veranschlagt, weitere ca. 3 Mio. € entfielen auf die Freianlagen. Rechne man dies mit einer Baupreissteigerung von 5 % p. a. auf fünf Jahre hoch, lägen die Gesamtkosten bei ca. 105 Mio. €. Das Investorenmodell hingegen (Modell A, ohne Flächen Büro) lediglich bei ca. 43 Mio. €, also ca. 60 Mio. € weniger als bei der Eigenentwicklung.

Mit der Folie "Modell B: Flächenverteilung Eigenentwicklung LHS" stellt EBM Dr. Mayer den Anteil von 1/3 Flächenanteil für das Theaterhaus dar. 2/3 des Gebäudes würden demnach anderen Nutzungen zur Verfügung stehen. Nicht nur aus finanziellen Gründen und weil man als Stadt für diesen Teil nach Fertigstellung keinen Nutzungsbedarf sehe,

schlage die Verwaltung weiterhin Modell A vor: Es überwiegen vor allem die zeitlichen Vorteile für das Theaterhaus, das eine möglichst nahtlose Anschlusslösung für die derzeitigen, temporären Proberäume benötige.

Für den Bericht danken StR Sauer (CDU), StR Conzelmann (SPD), StR Serwani (FDP), StR Schrade (FW) und StR Dr. Mayer (AfD), der sich zudem für die sorgfältige Vorbereitung der Vorlage bedankt.

StR Winter (90/GRÜNE) hält die Vorgehensweise nach Modell A für einen Fehler. Zur Einordnung der beiden vorgestellten Modelle führt der Stadtrat aus, das heute dargestellte Modell A unterscheide sich zwar von dem ursprünglich in der Vorlage beschriebenen, das Gebäude bleibe in der Außenwahrnehmung aber ein Ergänzungsbau für das Theaterhaus und sei für dieses auch ein wichtiger Baustein, auch wenn er keine fünfte Spielstätte des Theaterhauses beinhalte und Flächen für die freie Szene anderweitig dargestellt würden. Seine Fraktion stehe Modell A mit großer Skepsis gegenüber und präferiere nach wie vor die Eigenentwicklung unter Nutzung aller Möglichkeiten der Beschleunigung. Einerseits sehe man zwar den finanziellen Vorteil von Modell A durchaus, andererseits könne die Stadt bei Modell B einen Ausgleich durch Veräußerung des 2/3-Anteils der Flächen schaffen. Auch eine Selbstnutzung durch die Stadt wolle er nicht - wie der Erste Bürgermeister - gänzlich ausschließen, zumal der Standort verkehrsgünstig und zentrumsnah gelegen sei. Auch StR Rockenbauch (Die FrAKTION LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei) meint, wenn schon zusätzliche Bürofläche generiert werde, dann als Office-Hub für die Stadt. EBM Dr. Mayer stellt klar, ein Eigenbedarf könne aus heutiger Sicht nie ganz ausgeschlossen werden. Brauche man aber 2028 zusätzlichen Büroraum, würde er ihn nicht an dem Standort realisieren, besonders unter Berücksichtigung der schlechten Erfahrungen mit dem Vorschlag dezentraler Büroräumlichkeiten. Außerdem könne man an großen Komplexen wie den derzeit geplanten (z. B. Bollwerk) eine Gesamt-Infrastruktur für die Belegschaft verwirklichen, wie z. B. eine Betriebs-Kita und eine Kantine, die beide eine sehr hohe Priorität für die Beschäftigten hätten. Zusammen mit den zusätzlichen Anmietungen der letzten Jahre habe man große räumliche Perspektiven. In der Abwägung sei er daher der Meinung, auf eine zusätzliche Fläche wie die am Pragsattel werde man absehbar wahrscheinlich verzichten können bzw. andere Alternativen finden. BM Fuhrmann ergänzt, erfahrungsgemäß dauerten Planungs- und Vorlaufprozesse bei städtischen Bedarfen unter Berücksichtigung aller Faktoren und besonderen Bedarfe extrem lang.

Weiter führt StR Winter aus, den Berechnungen zufolge blieben bei der angestrebten Realteilung nur 1/3 der Gesamtfläche zur eigenen Verfügung, und für die Nutzung der anderen 2/3 habe man trotz einer Vielzahl von möglichen Verkaufsvorgaben für den Investor letztlich keine Kontrolle, vor allem nicht, an wen verkauft werde. Dem widerspricht EBM Dr. Mayer - es gebe gute Möglichkeiten, die Gefahr von störenden Nutzungen für das Theaterhaus auszuschließen. Zum einen könne das durch eine technische und bauliche Entkoppelung geschehen, wie im Übrigen auch ursprünglich für die Konstellation mit der freien Tanz- und Theaterszene geplant. Zum anderen seien da die rechtlichen Möglichkeiten, andere, störende Nutzungen im Gebäude auszuschließen. So könne man bspw. lediglich Büronutzung zulassen. Er gehe davon aus, dass entsprechende Grundbuch-Dienstbarkeiten vereinbart werden könnten, was allerdings rechtlich noch geprüft werden müsse. Herr Holzer ergänzt, baukonstruktiv ließen sich unterschiedliche Nutzungen miteinander verbinden. Auch in der ursprünglichen Planung des Theaterhauses sei ein großer Saal für 600 Zuschauer geplant gewesen, während darüber ein Saal der freien Tanz- und Theaterszene zur gleichzeitigen Bespielung vor-

gesehen gewesen sei. Das erfordere eine schalltechnisch gebaute, massive Decke. Genau in dieser Form könne das nunmehr vorgeschlagene, gemischte Projekt realisiert werden, und man plädiere für eine klare Grenzlinie zwischen den Gebäudenutzungen, verweist er auf die in der Präsentation gezeigte Skizze (fett gezeichnete schwarze Linie, Folie "Modell B: Eigenentwicklung LHS Skizzen"). Dabei spiele natürlich auch die tatsächliche Nutzung eine Rolle. So sei Wohnen bei einer technischen Nutzung (z. B. Werkstatt) des Theaterhauses ausgeschlossen und im Übrigen einer Information des Amtes für Stadtplanung und Wohnen (ASW) zufolge durch die benachbarten Wohnbauten bereits hinreichend ausgeschöpft. Letztere Information richtet er an StR Winter, der zuvor die Prüfung von Wohnfläche für Beschäftigte des Theaterhauses in den Raum gestellt hatte.

StR Sauer bekundet Zustimmung seiner Fraktion zu dem modifizierten Modell A. Er begrüßt zudem die Ertüchtigung der Halle T1. Gleichwohl hätten sich die Kosten von 6,2 Mio. € auf knapp 10 Mio. € erhöht (Steigerung: 59 %), weil die Bauherrenfrage nicht habe geklärt werden können. Wichtig sei nun die zügige Umsetzung in den Sommermonaten 2024 und 2025 (jeweils drei Monate). Da es keine offiziellen Schließzeiten gebe, bedürfe es dringend einer Auffanglösung für die dann nicht nutzbare Halle T1 als Sonderzuschuss für die betreffenden Jahre für das Theaterhaus als Ausgleich für entgangene Einnahmen. Nachdem keine Prognose zu den exakten Schließzeiten möglich sei, schlägt EBM Dr. Mayer vor, das Thema unterjährig kurzfristig mit einer Beschlussvorlage (Deckungsreserve) zu lösen.

Er, so StR Conzelmann, wolle die neuen Informationen mitnehmen und die Beratung im morgigen Verwaltungsausschuss (VA) abwarten. Grundsätzlich wolle seine Fraktion keinen Verkauf des Grundstücks an einen Investor, vor allem im Hinblick auf den bodenpolitischen Grundsatzbeschluss, demzufolge eine Veräußerung von städtischen Grundstücken nur in Ausnahmefällen und mit einem großen Vorteil für die Stadt gewünscht sei. Das sehe man im vorliegenden Fall nicht. Eine Vergabe in Erbpacht hingegen finde man gut, ebenso wie die Realteilung.

Auch StR Rockenbauch möchte die heutigen Informationen zur fraktionsinternen Besprechung mitnehmen. Allerdings sei er etwas ratlos. Seine Fraktion habe den seinerzeitigen, umfangreichen Entwurf vor dem Wettbewerb durchaus kritisch gesehen. Trotzdem habe man alle Entwicklungen mitgetragen. Plötzlich aber spreche man nicht mehr von einem kulturpolitischen Highlight am Pragsattel. Angesichts der Situation des Betriebs könne er die Haltung der Verwaltung schon verstehen. Andererseits wolle er dem Konstrukt mit einem Investor, bei dem das Theaterhaus nur noch eine untergeordnete Rolle als Beiwerk spiele, nicht zustimmen. Der Stadtrat zeigt sich verärgert, dass der Eindruck entstehe, man brauche Investoren zur Beschleunigung von Projekten. Angesichts der Entwicklungen am Markt müsse die Regie bei gemeinwohlorientierten, kulturpolitischen Bausteinen bei der Stadt bleiben, auch wenn Teile eines Projektes wegen Personalmangels an externe Dienstleister vergeben werden müssten. Zu seiner deutlich geäußerten Unzufriedenheit sagt EBM Dr. Mayer, der Verwaltungsvorschlag sei keine städtische Sparmaßnahme. Vielmehr habe das Theaterhaus in einem sehr verantwortungsvollen Prozess die eigenen Bedarfe hinterfragt, mit den Zukunftsperspektiven abgeglichen und sich verständlicherweise für eine nachhaltige Entwicklung der Bestandsstruktur entschieden. Dabei habe die Stadt das Signal erhalten, dem Ergänzungsbau in der bisherigen Form mit einer zusätzlichen Spielstätte werde keine Priorität mehr eingeräumt. Nun sei es seine Aufgabe, so der Erste Bürgermeister, diese Einschätzung im Vorfeld eines Projektbeschlusses bei einem so teuren Projekt dem Rat

mitzuteilen und gemeinsam nach einer Lösung zu suchen, nachdem man sich bereits zuvor informell ausgetauscht habe. Ihm sei es wichtig zu betonen, die Motivation der Stadt sei keinesfalls, Angebote zur Abmoderierung des Projekts zu machen.

Beschlusspunkte 1 und 3 seien relativ unstrittig, fasst StRin Köngeter (PULS) zusammen, sodass man diesen zustimme. Ein Votum zu Beschlussziffer 2 könne sie ohne Rücksprache mit ihrer Fraktion nicht final abgeben, sondern wolle die Entscheidung auf die morgige Sitzung des VA verschieben.

StR Serwani kann dem Investorenmodell in Erbbaurecht zustimmen und meint, die modifizierte Beschlussziffer 2 werde sicher in den folgenden Ausschüssen noch ausführlich behandelt.

Er, so StR Schrade, verfolge die Entwicklung mit Interesse und gehe davon aus, dass die Beschlussvorlage intensiv in der Verwaltung und mit dem Theaterhaus vorberaten worden sei. Die Richtungskorrektur der Verwaltung von einem Maximum hin zur jetzigen Planung finde er gut. Insofern habe die Vorlage seine und sicher auch die Zustimmung seiner Fraktion. Mit der Tendenz zur Eigenentwicklung in der heutigen Ausschusssitzung stehe man wieder vor dem Problem der Personalkapazität, vor allem in Anbetracht der Vielzahl anstehender Projekte und besonders beim Hochbauamt. Insofern könne das Verfahren mit einem Investor wohl beschleunigt werden.

Für seine Fraktion signalisiert StR Dr. Mayer Zustimmung zu Beschlussziffer 2, zumal aus moralischer Sicht nichts gegen ein Investorenmodell spreche. Das Risiko einer "unglücklichen" Nutzung durch den Investor schätze er sehr gering ein. Er wolle auf die Einsparung von gut 60 Mio. € hinweisen, also ca. 5 % der "Schulden, die die Stadt voraussichtlich werde eingehen müssen".

Sowohl StR Sauer als auch StR Rockenbauch sprechen die freie Tanz- und Theaterszene an. Während Ersterer fordert, deren Bedarfe müssten rasch an anderer Stelle umgesetzt werden, versteht Letzterer nicht, warum man diese nicht in dem geplanten Gebäude am Pragsattel unterbringen kann. Die Thematik wolle er ungern mit dem Theaterhaus vermischen, führt EBM Dr. Mayer aus. Gleichwohl könne er die Äußerungen nachvollziehen, und natürlich habe sich der Sachverhalt für die Verwaltung nicht erledigt. Man plane ihn nur deswegen nicht in den modifizierten Ergänzungsbau ein, weil man erwarte, viel früher etwas für diese Szene finden zu können und sich deshalb mit der Vorlage ermächtigen lasse, die Suche nach einer räumlichen Perspektive zu schaffen.

StR Sauer kommt sodann auf die vorgesehenen Stellplätze zu sprechen. Ursprünglich seien im Siegerentwurf eines Hamburger Architekturbüros Studio PFP 230 Stellplätze vorgesehen gewesen, die zuerst auf 221, dann auf 51 und nun sogar auf nur 21 reduziert worden seien. Er stelle - auch im Namen seiner Fraktion - die Frage, wie man mit derart reduzierten Stellplatzzahlen künftig umgehen könne. Gemäß einer Rahmenvereinbarung aus dem Jahr 2008 zwischen der Stiftung Pragsattel, dem Theaterhaus Stuttgart e. V. sowie der Stadt Stuttgart seien 241 Stellplätze zugesichert und als Baulast eingetragen, so aber nie umgesetzt worden. Diese Anzahl stehe nach wie vor im Raum, und das Thema bedürfe dringend einer Lösung, um ein Parkplatz-Chaos auf dem Pragsattel zu vermeiden. Mit der Bebauung der benachbarten Grundstücke habe das Theaterhaus knapp 500 Stellplätze verloren. Er schlage daher vor, die im letzten Jahr gestrichene dritte Tiefgaragen-Ebene mit 30 Stellplätzen erneut aufzurufen und zu

diskutieren, um mehr als die baurechtlich notwendigen Stellplätze zu schaffen, auch angesichts der bei Modell B skizzierten Büro- und Wohnnutzung.

Es sei absurd, so StR Rockenbauch, Raum zu sparen, aber die dafür vorgesehenen Parkplätze zu fordern.

Eine weitere Tiefgaragen-Ebene sehe er nicht unbedingt, ebenso wenig wie die Realisierung der ursprünglich angedachten Anzahl von Parkplätzen, sagt StR Conzelmann. Nichtsdestotrotz halte er die Stellplatzfrage weiterhin für kritisch und bitte um nähere Erläuterungen zu der Kooperation mit der Mercedes-Benz-Bank hinsichtlich deren relativ preiswertem Abendtarif. Schließlich müsse das Theaterhaus auch aus der umliegenden Region gut erreichbar sein. Seine Kritik, bei den Tickets des Theaterhauses sei die Anreise mit dem ÖPNV nicht - wie bei anderen Veranstaltungen - inkludiert, widerlegt StR Serwani mit dem Verweis auf das 49-Euro-Ticket. Der Stadtrat mahnt, es müsse dringend gehandelt werden. Die bereits jetzt schon missliche Parkplatz-Situation, auch in den benachbarten Straßenzügen, habe Herr Schretzmeier im Bezirksbeirat Nord zu Anfang des Jahres vorgestellt, unabhängig von der Ausführung des Ergänzungsbaus. Die Parkplätze in der Mercedes-Benz-Bank seien zwar günstig, reichten aber nach den Erweiterungsplänen bei weitem nicht mehr aus. Eine Anfrage bei den umliegenden Hotels nach der Anmietung von Parkplätzen sei negativ verlaufen, was StR Schrade bestätigt, der die Thematik der Stellplätze ebenfalls nicht aus den Augen verlieren möchte. Ob nun eine zusätzliche Tiefgaragen-Ebene mit einem Investor gebaut werden müsse, wolle er dahingestellt lassen.

An das Vorwort von Herrn Schretzmeier in einem der letzten Programmhefte, mit dem er die unglückliche Parkplatz-Situation thematisiert, erinnert StR Dr. Mayer. Das müsse man ernst nehmen und bei der Umsetzung der weiteren Schritte berücksichtigen.

Auch StR Schrade möchte die - auch in den Bezirksbeiräten behandelte - Thematik der Parkplätze nicht ganz aus dem Auge verlieren.

Anschließend nimmt Herr Zügel Stellung zu den geäußerten Bedenken hinsichtlich der Stellplätze und bestätigt, die baurechtlich notwendige Anzahl von 241 Stellplätze habe die Stadt mit Baulasten gesichert. Die Schaffung von Stellplätzen für den Ergänzungsbau stellten ein neues Thema für eine neue Nutzung dar. Insgesamt sei die Situation durch die Aufsiedlung schlechter geworden, räumt der Leiter des Liegenschaftsamts ein. Vorausschauend habe man aber bereits im neu errichteten Bürogebäude neben dem Theaterhaus ca. 40 Stellplätze in der Tiefgarage angemietet. Für die Beschäftigten des Theaterhauses ständen als Ersatz für derzeit 80 oberirdische Stellplätze (Entfall durch Bebauung) dieselbe Anzahl in der Parkgarage des Hotel Europe zur Verfügung. Die Stadt habe das ganze Hotel für zehn Jahre angemietet. Für das Publikum seien die Stellplätze aus zugangstechnischen Gründen aber nicht nutzbar.

EBM Dr. Mayer fügt hinzu, errichte ein Investor das Gebäude zu 2/3 als Bürofläche, müsse er auch Stellplätze entsprechend schaffen. Dann werde natürlich auch angestrebt, diese in den Abendstunden für das Theaterhaus zu nutzen.

Neben StR Winter ist auch StR Sauer die Zukunft von Gauthier Dance und die dauerhafte Unterbringung auf dem Pragsattel wichtig. Zunächst gehe es aber um eine interimistische Lösung am Standort Nord, wo das bundesweit bekannte Ensemble für die voraussichtlich nächsten fünf Jahre untergebracht werden kann, auch wenn das mög-

licherweise finanziellen Aufwand bedeute. Dieser Punkt fehle ihm in der Vorlage, solle aber seiner Ansicht nach in der morgigen Sitzung des VA behandelt und möglichst in der Vollversammlung am 11.05.2023 beschlossen werden, auch wenn eine entsprechende Beschlussvorlage nachgereicht werden müsse. BM Fuhrmann erläutert auf seinen Wunsch und auf Nachfrage von StR Winter kurz die Historie der temporären Probe-räume am Löwentor: Der Eigentümer habe das Theater sehr großzügig unterstützt und die Flächen zur Verfügung gestellt. Bereits 2017 habe es eine Zusage der Verwaltung zur Fertigstellung des Ergänzungsbaus am Pragsattel im Jahr 2021, spätestens jedoch 2022, gegeben. Insofern könne man das Interesse des Eigentümers, seine Flächen nunmehr weiter zu entwickeln, nachvollziehen. Gleichwohl sei man mit ihm im Gespräch, und er könne sich vorstellen, nur Teile des jetzigen Probebühnen-Bereichs zu entwickeln und ein kleines Gebäude für die Probebühne weiterhin zur Verfügung zu stellen. Dafür benötige er für die Umbaukosten ca. 1,2 Mio. € sowie für Umzugskosten weitere 200.000 €. Seine Mietforderung belaufe sich auf 200.000 € p. a. plus 40.000 € Nebenkosten für - und das sei der entscheidende Faktor - eine Mietzeit von maximal fünf Jahren. Danach wolle der Eigentümer seine Flächen selbst nutzen. Insofern spiele der zeitliche Horizont eine wichtige Rolle - die für die Eigenentwicklung benötigte Zeit sprengten diesen Rahmen bereits.

Auf den Zeitfaktor und damit auch auf einen Vorschlag von StR Winter, das Projekt im Zuge eines Generalübernehmer-(GÜ)-Verfahrens zu realisieren, geht danach Herr Holzer ein. Im Moment realisiere man Projekte sowohl über GÜ- als auch im klassischen Einzelvergabe-Verfahren. Das GÜ-Verfahren vereine zwar Planen und Bauen in einer Hand, habe aber einen sehr langen Vorlauf bis zum Auftrag. Danach gehe der Prozess jedoch schneller vonstatten als bei einer öffentlichen Vergabe. Insofern unterschieden sich beide Verfahren nicht wesentlich in ihrer Zeitdauer. Wichtig sei zu beachten, dass die losweise Vergabe eine vergaberechtliche Pflicht ist. Weiche man davon ab, müsse man gute Gründe nachweisen. Dazu zähle ausdrücklich nicht der Faktor Zeit. Wolle man das ganze Vorhaben also in ein Investorenmodell überführen, könne man aufgrund des deutlich einfacheren Vergaberechts mit einer merklichen Beschleunigung rechnen.

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt EBM Dr. Mayer den Tagesordnungspunkt ab.

EBM Dr. Mayer stellt fest:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Technik stimmt den Beschlussantragsziffern 1 und 3 des Beschlussantrags einmütig zu. Beschlussantragsziffer 2 wird ohne Votum an den Verwaltungsausschuss verwiesen.

Zur Beurkundung

Klemm / as

Verteiler:

- I. Referat AKR
zur Weiterbehandlung
Kulturamt
Referat WFB
zur Weiterbehandlung
Stadtkämmerei (2)
Liegenschaftsamt (2)
Referat T
zur Weiterbehandlung
Hochbauamt (5)
weg. VA

- II. nachrichtlich an:
 1. Herrn Oberbürgermeister
 2. Referat SWU
Amt für Stadtplanung und Wohnen
 3. Amt für Revision
 4. L/OB-K
 5. Hauptaktei

- III.
 1. *Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN*
 2. *CDU-Fraktion*
 3. *SPD-Fraktion*
 4. *Fraktionsgemeinschaft Die FrAKTION
LINKE SÖS PIRATEN Tierschutzpartei*
 5. *Fraktionsgemeinschaft PULS*
 6. *FDP-Fraktion*
 7. *Fraktion FW*
 8. *AfD-Fraktion*
 9. *StRin Yüksel (Einzelstadträtin)*

kursiv = kein Papierversand