

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Sanierung des Theaters der Stadt
Heidelberg**
- Verfahrensstand Theatersanierung
- Vorlage eines detaillierten
Finanzierungskonzeptes für die
Sanierungsvarianten

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 04. Mai 2007

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Kultur-, Bauausschuss	17.04.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	25.04.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	03.05.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- a) Der Gemeinderat nimmt den Bericht über den Verfahrensstand zur Sanierung des Theaters der Stadt Heidelberg zur Kenntnis.
- b) Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung ein detailliertes Finanzierungskonzept für die Sanierungsvarianten vorzulegen.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Raumprogramm und Raumkonzepte (Stand: 15.04.2007)
A 2	Grobkostenschätzung (Stand: 15.04.2007)
A 2.1	Grobkostenschätzung (Stand: 25.04.2007)
A 3	Temporäre Auslagerung (Stand: 15.04.2007)

Sitzung des Kultur- und des Bauausschusses vom 17.04.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Kulturausschusses und des Bauausschusses vom 17.04.2007

- 1.1 nö **Sanierung des Theaters der Stadt Heidelberg**
- **Verfahrensstand Theatersanierung**
- **Vorlage eines detaillierten Finanzierungskonzeptes für die Sanierungsvarianten**
Beschlussvorlage 0129/2007/BV

Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner begrüßt Herrn Prof. Belzner von Belzner Holmes Architektur Licht Bühne.

Das Konzept – Raumprogramm und Raumkonzepte – sowie das Konzept – Grobkostenschätzung- wurden an die Mitglieder verteilt.

Herr Belzner erläutert ausführlich das Raumprogramm, das auf der Grundlage der aktuellen Betriebsstrukturen des Heidelberger Theaters erarbeitet wurde sowie die Variantenvorschläge.

Das Raumprogramm basiert auf der Analyse personal-, arbeitsplatz- und nutzungsbezogener Flächenanforderung. Dieses Modell liegt dann allen Varianten zugrunde.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Nissen, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Weiss, Stadträtin Spinner, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Holschuh, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Nimis.

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- zusätzliche Bürobeauftragung
- neuer Zuschauerraum (Variante 2 b)
- Denkmalschutz
- Gastronomie
- Stiftungsmodell
- Akustik- und Sichtbehinderungsprobleme

Nach einer ausführlichen Diskussion stellt Frau Stadträtin Hommelhoff den **Geschäftsordnungs- Antrag:**

Vor einer weiteren Beratung Informationen über die Kosten zu erhalten.
--

Abstimmungsergebnis: angenommen

Herr Beutelspacher von der Drees & Sommer GmbH stellt das Ergebnis der Grobkostenschätzung zur Konzeptplanung von Belzner Holmes dar.

Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt die Versendung der Detailbilanz zur Kostenschätzung an den Gemeinderat zu.

Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner weist darauf hin, dass noch nicht feststeht, auf welche Gesamtkosten sich die Sanierung des Theaters letztendlich beläuft und wie die Kosten finanziert werden. Das geplante Stiftungsmodell wird voraussichtlich einen Steuervorteil mit sich bringen. Es liegt außerdem eine Zusage des Finanzministers von Baden-Württemberg vor, dass die Stadt mit einer Bezuschussung (Sanierungsgebiet) von ca. 30 – 40% der Kosten rechnen kann. Um eine größtmögliche Sicherheit bei den Kosten zu erhalten, hat die Stadt ein weiteres Planungsbüro beauftragt.

In der öffentlichen Veranstaltung am 15.04.2007 kristallisierte sich heraus, dass die Mehrheit der Anwesenden für Variante 2 a, 2 b und 3 war. Variante 4 erscheint zu kostspielig und Variante 1 verspricht angesichts der Kosten nicht das erwartete Resultat. Nachdem sich auch die Ausschussmitglieder in entsprechender Weise äußern, schlägt Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner vor, den Beschlusstext unter b) wie folgt zu ändern:

b) der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, ein detailliertes Finanzierungskonzept für die Sanierungsvarianten **2 a, 2 b und 3** vorzulegen.

Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den **neuen** Beschlussvorschlag zur Abstimmung.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

- a) *Der Gemeinderat nimmt den Bericht über den Verfahrensstand zur Sanierung des Theaters der Stadt Heidelberg zur Kenntnis.*
- b) *Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung, ein detailliertes Finanzierungskonzept für die Sanierungsvarianten **2 a, 2 b und 3** vorzulegen.*

Die Vorlage wird nach der heutigen Behandlung öffentlich.

Ergebnis:	Kulturausschuss:	beschlossen mit 14:00:00 Stimmen
	Bauausschuss:	beschlossen mit 13:00:01 Stimmen
	mit Arbeitsauftrag	

gez.
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderung und Arbeitsauftrag

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.04.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.04.2007:

- 4 **Sanierung des Theaters der Stadt Heidelberg**
- Verfahrensstand Theatersanierung
- Vorlage eines detaillierten Finanzierungskonzeptes für die Sanierungsvarianten
Beschlussvorlage 0129/2007/BV

Als Tischvorlage werden die Präsentationen aus der öffentlichen Veranstaltung im Theater verteilt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist darauf hin, dass dem Gemeinderat die bisher erarbeitete Grobkostenschätzung und die Konzeptplanungen überlassen wurde. Es fehlt noch die Aussage des Regierungspräsidiums über die Höhe möglicher Zuschüsse bei den einzelnen Varianten. Die Steuerbegünstigung bei der Gründung einer Stiftung ist zu klären. Weiter soll für eine Interimslösung zur Verlagerung der Werkstätten die alte Feuerwache geprüft werden.

Sobald alle Unterlagen beisammen sind, werden diese dem Gemeinderat zur Entscheidung vorgelegt.

Auf die Frage von Stadträtin Dr. Trabold nach dem Zeitplan erklärt Oberbürgermeister Dr. Würzner, dass die Beschlussfassung durch den Gemeinderat vor der Sommerpause erfolgen soll.

Der in der gemeinsamen Sitzung des Kultur- und des Bauausschusses modifizierte Beschlussvorschlag wird abgestimmt.

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

- a) *Der Gemeinderat nimmt den Bericht über den Verfahrensstand zur Sanierung des Theaters der Stadt Heidelberg zur Kenntnis.*
- b) *Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung ein detailliertes Finanzierungskonzept für die Sanierungsvarianten **2 a, 2 b und 3** vorzulegen.*

gez.
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung

Sitzung des Gemeinderates vom 03.05.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 03.05.2007

- 4 **Sanierung des Theaters der Stadt Heidelberg**
- Verfahrensstand Theatersanierung
- Vorlage eines detaillierten Finanzierungskonzeptes für die Sanierungsvarianten
Beschlussvorlage 0129/2007/BV

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist auf den in Ziffer 2 geänderten Beschlussvorschlag des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.04.2007 hin und schlägt als Ergänzung der Verwaltung vor:

Der Gemeinderat stimmt zu, die Alte Feuerwache für die Betriebsauslagerung des Theaters und Philharmonischen Orchesters während der Sanierungsphase zu nutzen.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadträtin Nissen, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Weirich, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Dr. Schuster, Stadtrat Winterbauer

Nach ausführlichem Meinungsaustausch ruft Oberbürgermeister Dr. Würzner den ergänzten Beschlussvorschlag des Haupt- und Finanzausschusses vom 25.04.2007 zur Abstimmung auf.

Beschluss des Gemeinderates:

- a) *Der Gemeinderat nimmt den Bericht über den Verfahrensstand zur Sanierung des Theaters der Stadt Heidelberg zur Kenntnis.*
- b) *Der Gemeinderat beauftragt die Stadtverwaltung ein detailliertes Finanzierungskonzept für die Sanierungsvarianten **2 a, 2 b und 3** vorzulegen.*
- c) *Der Gemeinderat stimmt zu, die Alte Feuerwache für die Betriebsauslagerung des Theaters und Philharmonischen Orchesters während der Sanierungsphase zu nutzen.*

gez.

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderungen
Enthaltung 3

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / - Ziele:
(Codierung) berührt:

Begründung:

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

(keine)



II. Begründung:

In der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 14.03.2007 wurde die Verwaltung aufgefordert

1. eine öffentliche Veranstaltung durchzuführen, in der die Varianten von den Gutachtern nochmals vorgestellt werden. Dazu erfolgt eine Überarbeitung der vorgelegten Varianten
2. Gesichtspunkte des Denkmalschutzes und der finanziellen Förderung sind zu prüfen
3. Die Variante 4 wird mit Kosten hinterlegt.

Zu 1. öffentliche Veranstaltung

Die öffentliche Veranstaltung findet am Sonntag, 15. April 2007 von 11.00 bis 14.00 Uhr im Theater der Stadt Heidelberg statt. Hierzu wurde von Herrn Oberbürgermeister und über die Rhein-Neckar-Zeitung eingeladen.

Zu 2. Gesichtspunkte des Denkmalschutzes, finanzielle Förderung

Die Erörterung mit dem Regierungspräsidium hat ergeben, dass das Gebäude Friedrichstraße 5 grundsätzlich zu erhalten ist, dem Abbruch von Friedrichstraße 7 wurde nicht widersprochen. Weitere Aspekte sind noch nicht abschließend behandelt und können erst nach Vorlage eines Entwurfs beurteilt werden.

Zu 3. Kosten zu Variante 4

Wie bereits im Haupt- und Finanzausschuss erläutert, hängen die Kosten für einen Neubau sehr stark von dem Standort und dessen spezifischen Rahmenbedingungen ab. Nach der nun erstellten Kostenermittlung belaufen sie sich auf ca. 47,6 Mio. €. In diesem Betrag sind Kosten für eine Tiefgarage mit 160 Stellplätzen (ca. 4,0 Mio. € brutto) sowie die Gastronomie (ca. 1,5 Mio. € brutto) enthalten. In den Kosten sind die ggf. notwendigen Grunderwerbskosten noch nicht berücksichtigt.

Der Vergleich der Varianten sieht demnach so aus:

	Variante 2a	Variante 2b	Variante 3	Variante 4
	Konzentration am Standort	Konzentration am Standort und Qualitätsverbesserungen	Variante 2 b plus Gastronomie	Neubau an neuem Standort
Gründerwerbskosten (Kostengruppe 100 nach DIN 276)	-	-	-	-
Bau- und Planungskosten (Kostengruppe 200-700 nach DIN 276) netto	25,2 Mio. €	26,1 Mio. €	26,6 Mio. €	
Unvorhergesehenes	2,5 Mio. €	2,6 Mio. €	2,7 Mio. €	
Summe netto	27,7 Mio. €	28,7 Mio. €	29,3 Mio. €	
Zzgl. 19 % MwSt.	5,3 Mio. €	5,5 Mio. €	5,6 Mio. €	
Gesamtprojektsumme	33,0 Mio. €	34,2 Mio. €	34,9 Mio. €	47,6 Mio. €
Kostenkennwerte Kgr. 200 – 700 brutto inkl. 19 % MwSt.	2.750 €/qm.	2.850 €/qm.	2.900 €/qm.	3.600 €/qm
möglicher jährlicher Finanzierungsbeitrag des Theaters und Philharmon. Orchesters	360.000 €	550.000 €	580.000 €	520.000 €

Darüber hinaus ist zu Punkt 4 der Vorlage vom 08.03.2007 von neuen Ergebnissen zu berichten:

Nach dem jetzigen Untersuchungsstand ist die Nutzung der Alten Feuerwache zur zeitweiligen Betriebsauslagerung besonders geeignet.

Der Raumbedarf für die technischen Bereiche und die Verwaltung lässt sich nahezu vollständig im Gebäudebestand unterbringen. Zudem kann auf die vorhandene technische Infrastruktur (Telekommunikation und Medienversorgung) der städtischen Netze zurückgegriffen werden.

Es wird gerade geprüft, ob der vorhandene Innenhof für die Errichtung einer temporären Spielstätte ausreichend bemessen ist. Die Anordnung von Betriebs- und Spielstätten an einem Standort ist in Bezug auf die Betriebskosten von großem Vorteil. Voraussichtlich können durch die Betriebs- und Spielstättenauslagerung in die Alte Feuerwache die Kosten der Auslagerung deutlich gesenkt werden (Einsparungspotential mind. 500.000,- €) – Geld, das eventuell für die Ertüchtigung eines Jugendzentrums an anderer Stelle zur Verfügung stünde. Oder die temporäre Spielstätte wird anschließend dort oder an anderer Stelle für Jugendliche weiter genutzt.

Fragen der Lärmemission für eine Betriebsauslagerung und Spielstätte an dieser Stelle sind noch zu überprüfen.

Abstimmung mit der Stiftungsbehörde

Im Vorfeld der Stiftungsgründung baten wir um ein Gespräch bei der Stiftungsbehörde (Regierungspräsidium Karlsruhe). Darin wurde uns vermittelt, dass insbesondere 2 Bedingungen erfüllt sein müssen, um eine Stiftung gründen zu dürfen:

- Nach § 101 (4) GemO darf Gemeindevermögen nur im Rahmen der Aufgabenerfüllung der Gemeinde und nur dann in Stiftungsvermögen eingebracht werden, wenn der mit der Stiftung verfolgte Zweck auf andere Weise nicht erreicht werden kann.

Erforderlich ist, dass wir gegenüber dem Regierungspräsidium nachvollziehbar darlegen, dass die Gründung einer Stiftung **das** Mittel ist, um die Theatersanierung möglichst kurzfristig sicherstellen zu können. Ein gewichtiges Argument für das Stiftungsmodell ist dabei die Steuerbegünstigung für Unternehmen insbesondere nach dem (noch nicht beschlossenen) Gesetz zur weiteren Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements. Dieses besteht gegenwärtig zwar nur als Regierungsentwurf, soll aber rückwirkend zum 01.01.2007 in Kraft treten. Die nach diesem Gesetz vorgesehenen Vorteile wird es ausschließlich bei Spenden an Stiftungen geben.

- Wenn es zu einer Stiftungsgründung kommt, handelt es sich dabei nach Aussage des Regierungspräsidiums um eine rechtsfähige örtliche kommunale Stiftung des bürgerlichen Rechts. Sie ist nach § 101 (1) GemO von der Stadt grundsätzlich nach den Vorschriften der Gemeindeordnung zu verwalten. Bei dieser Art Stiftung ist die entscheidende Einflussnahme durch und die Bindung an die Stadt von großer Bedeutung. Die Organstruktur soll sich grundsätzlich an der einer Gemeinde orientieren, vergleichbar mit Oberbürgermeister und Gemeinderat bzw. gemeinderätlichem Ausschuss. Mit dieser Struktur wäre nach Meinung des Regierungspräsidiums die Bindung am eindeutigsten, weil entscheidendes Gremium nach unserer Hauptsatzung der Haupt- und Finanzausschuss wäre. Diese schlanke Organisation wurde auch bei den in Heidelberg schon bestehenden rechtsfähigen Stiftungen gewählt.

Zur Mitwirkung von Dritten sollte ein Kuratorium gebildet werden.

Unter Berücksichtigung der Anregungen der Stiftungsbehörde werden wir eine entsprechende Stiftungssatzung entwerfen, die dann mit der Stiftungsbehörde Schlussabgestimmt werden muss. Die Abstimmung mit dem Finanzamt hat ergeben, dass der Stiftungszweck zum Erhalt der Gemeinnützigkeit ergänzt wird um „Denkmalschutz“.

gez.

Dr. Eckart Würzner