

## Stadt Heidelberg

Federführung:  
Dezernat I, Kämmereiamt

Beteiligung:

Betreff:

**Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg**  
**- Maßnahmeerhöhung Theatersanierung**  
**- Nachtragshaushalt 2012**  
**- Übertragung "Zwinger 1" und "Zwinger 3"**  
**- Kreditaufnahme**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	02.05.2012	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss*

- *genehmigt die Erhöhung des Projektbudgets der Theatersanierung von 52,9 Mio. € (44,5 Mio. € netto) auf 59,8 Mio. € (50,2 Mio. € netto).*
- *beschließt die Nachtragshaushaltssatzung der von der Stadt Heidelberg verwalteten rechtsfähigen Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg für das Haushaltsjahr 2012 in der als Anlage beigefügten Fassung,*
- *stimmt der Übertragung der Spielstätten „Zwinger 1“ und „Zwinger 3“ auf die Stiftung zu,*
- *ermächtigt die Verwaltung vorbehaltlich der Bestätigung der Gesetzmäßigkeit dieses Beschlusses und der Genehmigung der Kreditermächtigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe, für die Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg Kredite bis zur Höhe der Kreditermächtigungen aufzunehmen.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Nachtragshaushaltssatzung der Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg für das Haushaltsjahr 2012
A 02	28. Kurzbericht der GGH zur "Sanierung Theater Heidelberg"

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

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1		<b>Ziel/e:</b> Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Die Sanierung des Theaters belastet die Haushalte der kommenden Jahre, spart aber langfristig Kosten.
SL 4		<b>Ziel/e:</b> City als übergeordnetes Zentrum sichern <b>Begründung:</b> Als kultureller Mittelpunkt Heidelbergs ist die Sicherung des Theaterstandorts für die Altstadt von erheblicher Bedeutung.
KU 3		<b>Ziel/e:</b> Qualitätsvolles Angebot sichern <b>Begründung:</b> Im kulturellen Angebot Heidelbergs spielt das Theater und Philharmonische Orchester der Stadt Heidelberg eine herausragende Rolle. Mit der Sanierung wird dieses Angebot langfristig sichergestellt.
UM 1		<b>Ziel/e:</b> Umweltsituation verbessern
UM 3		<b>Ziel/e:</b> Verbrauch von Rohstoffen vermindern
UM 4		<b>Ziel/e:</b> Klima- und Immissionsschutz vorantreiben <b>Begründung:</b> Durch die Sanierung wird der Energiebedarf wesentlich reduziert. Gleichzeitig mindert sich der Ausstoß von CO <sub>2</sub> .

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

## B. Begründung:

### 1. Finanzierung der Baumaßnahme

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 25.11.2008 der Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg die Ausführungsgenehmigung zur Sanierung des Theaters zu Gesamtkosten in Höhe von 52,9 Mio. € (44,8 Mio. € netto) erteilt.

Am 30.11.2011 wurde der Haupt- und Finanzausschuss über die notwendige Erhöhung des Projektbudgets in Höhe von 4,05 Mio. € (brutto) informiert, dies bedeutet einen nachzufinanzierenden Betrag von 3,4 Mio. € (netto) (Drucksache 0172/2011/IV).

Über die bauliche und finanzielle Entwicklung des Projekts wurde und wird der Gemeinderat regelmäßig anlässlich der Sitzungen des Haupt- und Finanzausschusses schriftlich informiert, aktuell durch den 28. Kurzbericht der GGH zur „Sanierung Theater Heidelberg“ zum Haupt- und Finanzausschuss am 02.05.2012.

Nach dem Stand der Kostenfortschreibung zum 31.03.2012 (vergleiche 28. HAFA-Kurzbericht) ist die Ausführungsgenehmigung auf 59,8 Mio. € zu erhöhen, dies entspricht genehmigten Gesamtkosten in Höhe von 50,2 Mio. € (netto). Gründe hierfür sind:

- Zusätzliche Auflagen für Lüftung, Brandschutz und Aufzüge
- Unvorhersehbare Zusatzleistungen beim Wiedereinbau ausgebauter Bestandskonstruktionen sowie der Theatertechnik aus den Ersatzspielstätten
- Mehraufwand durch Rechtsberatung
- Qualitätsverbesserungen in öffentlich zugänglichen Bereichen
- Maßnahmen zur Terminsicherung (erforderliche Beschleunigungsmaßnahmen, Ausdehnung der Baustellenbewachung sowie Ersatzvornahmen, für die Regressansprüche bei den Verursachern geltend gemacht werden)
- Mehrkosten aus Honorarschlussrechnungen und Massenrisiken aus Schlussabrechnungen.

Daneben zeichnet sich ein Prozessrisiko über 4,4 Mio. € (3,7 Mio. € netto) aus strittigen Forderungen ab, darunter allein 3,5 Mio. € (2,9 Mio. € netto) Mehrforderungen des Rohbauunternehmers (siehe 28. Kurzbericht der GGH zum HAFA am 02.05.2012). Das Vorgehen wird baujuristisch begleitet.

## **2. Übertragung der Spielstätten „Zwinger 1“ und „Zwinger 3“**

Die Stadt Heidelberg hat aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses 0022/2007/IV vom 20.12.2007 die „Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg“ als rechtsfähige kommunale Stiftung des bürgerlichen Rechts im Sinne von § 31 des Stiftungsgesetzes für Baden-Württemberg und des § 101 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg errichtet.

Die Stadt hat die Stiftung mit Barvermögen in Höhe von 8 Mio. € sowie Grundvermögen in Form des Theaterareals Theaterstraße 4 bis 10 sowie Friedrichstraße 5 und 7 ausgestattet. Das Stiftungskapital wurde der Landesbank Baden-Württemberg (LBBW) zur Vermögensverwaltung anvertraut.

Zukünftig soll die Verwaltung und Unterhaltung aller Theatergebäude in einer Hand liegen. Es wird daher beabsichtigt, auch die Spielstätten „Zwinger 1“ und „Zwinger 3“ (Zwingerstraße 3 bis 5) an die Stiftung zu übertragen. Die Übertragung soll zum 01.09.2012 erfolgen. Das Objekt hat einen Buchwert (Bodenwert mit Aufbauten zum 31.12.2011) von 970.000 €, der als Kaufpreis im Nachtragshaushalt 2012 der Stiftung veranschlagt ist. Der Gutachterausschuss ist mit der Bewertung des Objekts beauftragt, die sich aber wegen der Eigentumsverhältnisse und Lage (Teilüberbauung Tiefgarage) auf diesem Grundstück als äußerst komplex erweist. Der tatsächliche Kaufpreis wird sich an dieser Bewertung orientieren.

Die Finanzierung erfolgt aus dem Stiftungskapital (Umschichtung von Geld- in Grundvermögen). Die bisher durch die Vermögensverwaltung erzielte Verzinsung wird durch einen kalkulatorischen Zins auf den Buchwert ersetzt, der Teil der Miete wird.

Nach der Hauptsatzung ist der Gemeinderat zuständig für Verfügungen über Gemeindevermögen oberhalb eines Betrags von € 500.000. Die Übertragung der beiden Spielstätten „Zwinger 1“ und „Zwinger 3“ wird nach Ermittlung des tatsächlichen Kaufpreises dem Gemeinderat (Vorberatung HAFA) zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **3. Nachtragshaushalt 2012**

Die erforderliche Erhöhung des Projektbudgets führt zu weiteren Kreditaufnahmen in Höhe von 5,48 Mio. €. Die Kreditermächtigung ist erforderlich zur Sicherung günstiger Zinssätze, auch wenn die tatsächliche Kreditaufnahme erst bei Bedarf entsprechend des Mittelabflusses bei der Baumaßnahme erfolgt. Zins und Tilgung belasten erst das Haushaltsjahr 2013.

Die Finanzierung des Kaufpreises des Objekts Zwingerstraße 3 bis 5 erfolgt über das Stiftungskapital durch (bilanzielle) Umschichtung von Geld- in Grundvermögen. Im Ergebnishaushalt sind Pachteinnahmen für vier Monate (unter Berücksichtigung eines kalkulatorischen Zinses auf den Buchwert), Bauunterhaltungsaufwand und Abschreibungen veranschlagt.

### **4. Beschluss**

Die Verwaltung bittet den nach der Hauptsatzung der Stadt Heidelberg zuständigen Haupt- und Finanzausschuss gemäß § 97 Absatz 1 GemO i.V.m. § 82 Absatz 2 Nr. 3 GemO,

- der Erhöhung des Projektbudgets auf 59,8 Mio. € (50,2 Mio. € netto) zuzustimmen,
- die Nachtragshaushaltssatzung der rechtsfähigen Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg für das Haushaltsjahr 2012 in der als Anlage beigefügten Fassung zu beschließen,
- die Übertragung der Spielstätten „Zwinger 1“ und „Zwinger 3“ (Zwingerstraße 3 – 5) auf die Stiftung zu genehmigen,
- sowie die Verwaltung zu ermächtigen, für die Theater- und Orchesterstiftung Kredite bis zur Höhe der Kreditermächtigungen aufzunehmen.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner