



# SITZUNGSVORLAGE

Nr. 1 9 - V - 0 1 - 0 0 1 7  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff: Dezernat(e) I

**Zukunft der Walhalla: Gewährung eines städtischen Investitionszuschusses für eine nachhaltige kulturelle Nutzung des historischen Gebäudes**

Anlage/n siehe Seite 3

Bericht zum Beschluss Nr. vom

## Stellungnahmen

Personal- und Organisationsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Kämmerei	reine Personalvorlage <input type="radio"/>	→ s. unten <input checked="" type="radio"/>
Rechtsamt	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Umweltamt: Umweltprüfung	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Frauenbeauftragte nach - dem HGIG	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
- der HGO	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Straßenverkehrsbehörde	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Projekt-/Bauinvestitionscontrolling	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
Sonstige:	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>

## Beratungsfolge

## DL-Nr.

(wird von Amt 16 ausgefüllt)

a)	Ortsbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Kommission	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Ausländerbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
b)	Seniorenbeirat	nicht erforderlich <input checked="" type="radio"/>	erforderlich <input type="radio"/>
	Magistrat	Tagesordnung A <input checked="" type="radio"/>	Tagesordnung B <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Büro des Magistrats	Umdruck nur für Magistratsmitglieder <input type="checkbox"/>	
	Stadtverordnetenversammlung	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Ausschuss	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	<input checked="" type="checkbox"/> <b>wird im Internet/PIWI veröffentlicht</b>	

## Bestätigung Dezernent

Gericht

Oberbürgermeister

## Vermerk Kämmerei

Wiesbaden,

- Stellungnahme nicht erforderlich  
 Die Vorlage erfüllt die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen.  
 → siehe gesonderte Stellungnahme

Imholz  
 Stadtkämmerer

## A Finanzielle Auswirkungen

Mit der antragsgemäßen Entscheidung sind  **keine** finanziellen Auswirkungen verbunden.  
 finanzielle Auswirkungen verbunden.  
 (in diesem Fall bitte weiter ausfüllen)

### I. Aktuelle Prognose Ergebnisrechnung Dezernat

HMS-Ampel  rot  grün Prognose Zuschussbedarf:

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### II. Aktuelle Prognose Investitionsmanagement Dezernat

Investitionscontrolling  Investition  Instandhaltung

Budget verfügte Ausgaben (Ist):

abs.: \_\_\_\_\_  
 in %: \_\_\_\_\_

### III. Übersicht finanzielle Auswirkungen der Sitzungsvorlage

Es handelt sich um  Mehrkosten  
 budgettechnische Umsetzung

IM	CO	Jahr	Bezeichnung	Gesamt-kosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr-, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
<b>Summe einmalige Kosten:</b>									

<b>Summe Folgekosten:</b>									

Bei Bedarf Hinweise /Erläuterung:

## B Kurzbeschreibung des Vorhabens

Die Inhalte dieses Feldes werden (außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen) im Internet/Intranet veröffentlicht und dürfen den Umfang von 1200 Zeichen nicht überschreiten (soweit erforderlich: Ergänzende Erläuterungen s. Pkt. IV.; bei einigen Vorlagen (z. B. Personalvorlagen) entfallen die weiteren Ausführungen ab Pkt. I.)  
Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Es handelt sich um ein **Pflichtfeld**.

Die Immobilie Walhalla befindet sich im Eigentum der WVV Wiesbaden Holding GmbH (WVV). Ziel ist die Revitalisierung der Immobilie bei gleichzeitiger nachhaltiger Etablierung einer kulturellen Nutzung. Die sich aus der kulturellen Nutzung zu erzielenden Mieteinnahmen liegen jedoch deutlich unter der für die Refinanzierung der Sanierung notwendigen Kostenmiete. Um diese Differenz auszugleichen und damit eine nachhaltige kulturelle Nutzung zu ermöglichen, ist die Entscheidung über einen städtischen Zuschuss zu treffen.

### Anlagen:

- Anlage 01 Kostenindikation des Architekturbüros eckertharms
- Anlage 02 Flächenberechnung des Architekturbüros eckertharms
- Anlage 03 Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Anlage 04 Brandschutzgutachten (nur digital in PiWi/WinKoSi verfügbar)
- Anlage 05 Restauratorisches Gutachten (nur digital in PiWi/WinKoSi verfügbar)
- Anlage 06 Bauhistorisches Gutachten (nur digital in PiWi/WinKoSi verfügbar)
- Anlage 07 Bauhistorisches Gutachten - Pläne (nur digital in PiWi/WinKoSi verfügbar)
- Anlage 08 Restauratorisches Gutachten Teil I (nur digital in PiWi/WinKoSi verfügbar)
- Anlage 09 Restauratorisches Gutachten Teil II (nur digital in PiWi/WinKoSi verfügbar)
- Anlage 10 Statik-Gutachten (nur digital in PiWi/WinKoSi verfügbar)
- Anlage 11 Rabitz-Gutachten Ranft (nur digital in PiWi/WinKoSi verfügbar)
- Anlage 12 Rabitz-Gutachten Hangleiter (nur digital in PiWi/WinKoSi verfügbar)
- Anlage 13 Denkmalfachliche Zielstellung (nur digital in PiWi/WinKoSi verfügbar)

## C Beschlussvorschlag:

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - a) die sog. Kostenindikation des Architekturbüros eckertharms für die Revitalisierung der Walhalla vorliegt.
  - b) die Kostenindikation modulartig angelegt ist und - auf Basis der Flächen der bisherigen bekannten Planungen - mit rd. 39 Mio. Euro (brutto) bzw. rd. 33 Mio. Euro (netto) abschließt (inkl. Indexierung und Projektsteuerungskosten).
  - c) die mögliche Erweiterung der Planung um den Zugang des Objektes über die Kirchgasse ebenfalls berechnet wurde. Hierfür muss mit zusätzlichen Investitionskosten von rd. 2 Mio. Euro (brutto) gerechnet werden (Gesamtkosten: rd. 41 Mio. Euro (brutto) bzw. rd. 35 Mio. Euro (netto)).
  - d) sich auf Basis der bisherigen Planungen und Gesamtkosten von rd. 33 Mio. Euro (netto) eine Kostenmiete von 32,20 Euro/m<sup>2</sup> (netto) ergibt.
  - e) eine Kostenmiete von circa 10 Euro/m<sup>2</sup> bis 12 Euro/m<sup>2</sup> aus Sicht der Geschäftsführung eine realistisch erzielbare Miete (insbesondere bei einer kulturellen Nutzung) darstellt.
  - f) eine solche (Kosten-) Miete einen (städtischen) Investitionszuschuss von 21,5 Mio. Euro (10 Euro/m<sup>2</sup>) bzw. 19,5 Mio. Euro (12 Euro/m<sup>2</sup>) bedingt.
  - g) es die grundsätzliche Möglichkeit der Bezuschussung des Projekts Walhalla im Rahmen verschiedener Bundes- / Länder- und EU-Programme gibt und die Geschäftsführung der WVV versucht, entsprechende Fördergelder für die Revitalisierung zu erhalten. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass unabhängig von dem jeweiligen Modell, auch unter Hinzurechnung von Bundes- und Landesmitteln, erhebliche einmalige bzw. laufende Kosten hinzukommen.

2. Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten zu entscheiden,
  - a) ob - um eine kulturelle Nutzung auf der Basis einer kostendeckende Miete zu ermöglichen - ein städtischer Investitionszuschuss von bis zu 21,5 Mio. Euro an die WVV Wiesbaden gezahlt wird
  - oder
  - b) ob die Anmietung der Walhalla durch die Landeshauptstadt Wiesbaden auf Basis einer Kostenmiete von 32,20 Euro/ m<sup>2</sup> (netto) zuzüglich Nebenkosten zum Zwecke der Weitervermietung durch die Landeshauptstadt Wiesbaden an eine noch zu bestimmende kulturelle Institution erfolgt
  - oder
  - c) ob die Geschäftsführung der WVV beauftragt wird, für die Immobilie „Walhalla“ ein Konzept für eine wirtschaftliche Verwertung jenseits einer kulturellen Nutzung (z.B. Verkauf) zu erarbeiten und der Stadtverordnetenversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen.

Dezernat I wird mit der Herbeiführung eines entsprechenden Gesellschafterbeschlusses; Dezernat III/41 mit der übrigen Umsetzung beauftragt.
3. Sollte durch Bundes- / Länder- und EU-Programme eine Bezuschussung über den in der Wirtschaftlichkeitsberechnung bereits berücksichtigten Betrag von 2 Mio. Euro erreicht werden, wird der kommunale Investitionszuschuss entsprechend reduziert.
4. Die entsprechenden Haushaltsmittel werden Dezernat III außerplanmäßig zur Verfügung gestellt. Dezernat III/20 wird mit der Umsetzung beauftragt.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Eine positive Beschlussfassung des städtischen Zuschusses vorausgesetzt, wird eine nachhaltige kulturelle Nutzung der Walhalla ermöglicht.

### II. Demografische Entwicklung

*(Hier ist zu berücksichtigen, wie sich die Altersstruktur der Zielgruppe zusammensetzt, ob sie sich ändert und welche Auswirkungen es auf Ziele hat. Indikatoren des Demografischen Wandels sind: Familiengründung, Geburten, Alterung, Lebenserwartung, Zuwanderung, Heterogenisierung, Haushalts- und Lebensformen)*

### III. Umsetzung Barrierefreiheit

*(Barrierefreiheit nach DIN 18024 (Fortschreibung DIN 18040) stellt sicher, dass behinderte Menschen alle Lebensbereiche ohne besondere Erschwernisse und generell ohne fremde Hilfe nutzen können. Hierbei ist insbesondere auf die barrierefreie Zugänglichkeit und Nutzung zu achten bei der Erschließung von Gebäuden und des öffentlichen Raumes durch stufenlose Zugänge, rollstuhlgerechte Aufzüge, ausreichende Bewegungsflächen, rollstuhlgerechte Bodenbeläge, Behindertenparkplätze, WC nach DIN 18024, Verbreitung von Informationen unter der Beachtung der Erfordernisse von seh- und hörbehinderten Menschen)*

### IV. Ergänzende Erläuterungen

(Bei Bedarf können hier weitere inhaltliche Informationen zur Sitzungsvorlage dargelegt werden.)

### Ausgangslage:

Das Walhalla-Theater (Mauritiusstraße 3, Kirchgasse 66 u. Hochstättenstr. 1- 5, 65183 Wiesbaden) wurde im Jahr 1897 auf dem Gelände des „Marschall'schen Hofes“ errichtet. Es sollte neben dem bestehenden „kaiserlichen Hoftheater“ das kulturelle Angebot mit Musik,

Tanz, Sprache, Varieté und später auch Film einem breiten Publikum zugänglich machen.

Das Gebäude wurde als Massivbau aus Ziegelmauerwerk mit Holzbalken- und Stahlbetonkappendecken errichtet.

Es befindet sich im Zentrum der Wiesbadener Innenstadt, nahe dem Mauritiusplatz und steht unter Denkmalschutz. Eigentümer der Gesamtanlage ist seit 2007 die WVV Wiesbaden Holding GmbH (WVV).

### **Aktueller Zustand des Objektes:**

Das Objekt befindet sich insgesamt in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand (ausgenommen Mietfläche New Yorker).

Im Vorfeld der Revitalisierung des Objektes waren deshalb eine umfassende Begutachtung sowie eine Abstimmung mit der Landesdenkmalbehörde notwendig. Zu den Aufträgen gehörten u.a. das verformungsgerechte Aufmaß, die Kampfmittelräumung, die bauhistorische Untersuchung des Gebäudes, die archäologische Begleitung, die restauratorische Untersuchung, das Rabitzgutachten (für die Decke), das wasserrechtliche Antragsverfahren, die brandschutztechnische Beratung, die Kostenindikation für die Revitalisierung sowie die Baugrunduntersuchung.

Ebenso musste u.a. verschiedene Abbrucharbeiten und Entrümpfungen (insbesondere der Keller) und das Verfüllen von Kellerteilen (Verbau) erfolgen.

Mit dem Eintreffen der denkmalfachlichen Zielstellung der Landesdenkmalpflege am 2. Juli 2018 waren auch die Grundlagen gelegt, um weitere Entscheidungen treffen zu können.

Aufgrund der denkmalfachlichen Zielsetzungen bedurfte es zur Baukostenermittlung wegen des hohen Anteils restauratorischer Maßnahmen eines darauf spezialisierten Gutachters.

### **Kostenindikation / Kostenmiete:**

Auf Basis der bisherigen Gutachten und insbesondere den Anforderungen der Landesdenkmalbehörde hat die WVV eine Kostenindikation an das Architekturbüro eckertharms beauftragt. Diese ist der Vorlage als **Anlage 1** beigefügt.

Die Möglichkeit einer Erweiterung der Walhalla um einen Eingangsbereich aus der Kirchgasse wurde ebenfalls bewertet. Für dieses Modul muss mit zusätzlichen (optionalen) Investitionskosten von rd. 2,2 Mio. Euro (brutto) gerechnet werden. In den weiteren Berechnungen einer Kostenmiete wird jedoch dieses Modul mit seinen Zusatzkosten unberücksichtigt gelassen.

Ebenfalls unberücksichtigt blieben die Mietflächen des „New Yorkers“; in der weiteren Betrachtung wird davon ausgegangen, dass diese unverändert bleiben.

Die Kostenindikation geht bei der Flächenberechnung (**Anlage 2**) von einer Bruttogeschossfläche von 6.517 m<sup>2</sup> (inkl. der Fläche des heutigen New Yorkers) aus. In diesen Flächen ist jedoch ein Anteil von Dach- und Konstruktionsflächen enthalten, die „nicht vermietbar“ sind.

Die sog. Nettogeschossfläche wird seitens des Architekturbüros mit einer Fläche von 5.343 m<sup>2</sup> (inkl. Fläche New Yorker) angegeben.

### **Städtischer Investitionszuschuss:**

Eine Kostenmiete von 32,20 Euro /m<sup>2</sup> (netto) ist aus Sicht der Geschäftsführung und des Aufsichtsrats der WVV für eine kulturelle Nutzung nicht erzielbar. Aus diesem Grund wird auch ein positives Ergebnis bei der Durchführung eines Vergabeverfahrens auf Basis dieser Kostenmiete als unrealistisch eingeschätzt.

Aus Sicht der Geschäftsführung erscheint nur eine Kostenmiete von circa 10 Euro/m<sup>2</sup> bis 12 Euro/m<sup>2</sup> als eine realistisch erzielbare Miete.

Eine solche (Kosten-) Miete bedingt jedoch für die WVV einen (städtischen) Investitionszuschuss von 21,5 Mio. Euro (10 Euro/m<sup>2</sup>) bzw. 19,5 Mio. Euro (12 Euro/m<sup>2</sup>). Eine entsprechende Berechnung ist der Vorlage ebenfalls in der **Anlage 3** beigelegt.

Alternativ könnte auch eine Anmietung der Walhalla durch die Landeshauptstadt Wiesbaden auf Basis einer Kostenmiete von 32,20 Euro/ m<sup>2</sup> (netto) zuzüglich Nebenkosten erfolgen („Modell Walkmühle“).

Der Aufsichtsrat der WVV hat deshalb in seiner Sitzung am 02. April 2019 beschlossen, dass

- a) von der Durchführung eines EU-Verfahrens bei einer (Mindest-) Miete von 32,20 Euro/ m<sup>2</sup> (netto) abgesehen wird.
- b) die Geschäftsführung beauftragt wird, über den Aufsichtsratsvorsitzenden und den zuständigen Kulturdezernenten eine diesbezügliche Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung und des Gesellschafters vor der Entscheidung zum Doppelhaushalt 2020/21 einzuholen und ihr zu diesem Zweck alle Unterlagen und Berechnungen zur Verfügung zu stellen.

#### Fördermittel:

Der Deutsche Bundestag hat in seiner Sitzung am 25. November 2016 bei der Beschlussfassung zum Bundeshaushalt 2017 im Kulturkapitel bis zu 2.050.000 Euro für das „Walhalla-Theater Wiesbaden“ beschlossen.

Die administrative Umsetzung dieser Fördermaßnahme mit Antragsprüfung und Erstellung eines Zuwendungsbescheides obliegt der Beauftragten der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM).

Eine Aussage, ob diese Voraussetzungen vorliegen kann heute nicht getroffen werden, da diese Prüfung (und Entscheidung) nicht durch die Landeshauptstadt Wiesbaden oder der WVV erfolgt, sondern vom BKM auf Empfehlung des Landesamtes für Denkmalpflege getroffen wird.

Unabhängig von diesem Programm ist die Geschäftsführung der WVV (bzw. der von ihr beauftragte Projektentwickler SEG) bestrebt, auch weitere Länder-, Bundes- und EU-Fördermittel für das Projekt Walhalla zu gewinnen.

Hierzu haben bereits intensive Gespräche mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der für die städtebaulichen Förderprogramme zuständigen Fachabteilung im Landesministerium stattgefunden. Seitens des Landes besteht danach intensives Interesse, das Vorhaben Walhalla zu fördern, auch über einen Mehrjahreszeitraum. Hierbei kommt insbesondere dem Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“ eine hohe Bedeutung zu. In Absprache mit dem Landesministerium sollen hier bereits für das Förderjahr 2019 Mittel in Höhe von 2 Mio. Euro beantragt werden. Ähnliche Förderbeträge könnten ggf. in einem „Ansparmodell“ auch in den nächsten Förderjahren in Aussicht gestellt werden.

Neben dem bereits erörterten Bundesprogramm für Denkmäler mit nationaler Bedeutung kommen auch weitere Bundes- bzw. Bund-Länder-Förderprogramme in Frage:

- Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“
- Bund-Länder-Programm „Investitionspaket Soziale Integration im Quartier“ (abhängig vom Nutzungskonzept)
- EU-Fördermittel (Antragstellung ab Förderzeitraum 2021)

In der Wirtschaftlichkeitsberechnung sind jedenfalls bereits Fördermittel in Höhe von 2 Mio. Euro aufgenommen worden.

**Walhalla als Ersatzspielstätte für das Staatstheater Wiesbaden:**

Unabhängig von der Thematik einer kostendeckenden Miete für eine kulturelle Nutzung der Walhalla wird die Frage geprüft, ob die Walhalla als Ersatzspielstätte für das Hessische Staatstheater hergerichtet werden kann, soweit die Sanierungsnotwendigkeiten für das Staatstheater eine vorübergehende Schließung des Hauses notwendig macht. In ihrer Geschichte hat die Walhalla bereits zweimal diese Funktion übernommen.

Zur Erörterung dieser Fragestellung hat auch bereits ein Spitzengespräch zwischen der Landeshauptstadt Wiesbaden und dem hessischen Finanzministerium stattgefunden. Beide Seiten sind sich darüber einig, dass die Möglichkeit, die Walhalla erneut als Interimsspielstätte für das Staatstheater zu nutzen, für beide Seiten ein Gewinn darstellen könnte.

Ob diese Interimsnutzung notwendig ist und sich realisieren lässt, welche finanziellen Voraussetzungen dafür notwendig sind und „ob“ (d.h. gerade auch in zeitlicher Hinsicht) und „wie“ z.B. eine Kostenteilung zwischen dem Land Hessen und der Landeshauptstadt Wiesbaden aussehen könnte, sind zum aktuellen Zeitpunkt noch offen.

**V. Geprüfte Alternativen**

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen.)

Sollte kein städtischer Investitionszuschuss gezahlt werden, der eine Kostenmiete für die WVV ermöglicht, muss über eine alternative wirtschaftliche Verwertung des Objektes (z.B. Verkauf) nachgedacht bzw. entschieden werden. Andernfalls droht der bauliche Verfall der Immobilie.

Wiesbaden, 8. Mai 2019

Sven Gerich  
Oberbürgermeister