



**SITZUNGSVORLAGE**

Nr. **2 1 - V - 4 1 - 0 0 1 7**  
(Jahr-V-Amt-Nr.)

Betreff:

Dezernat(e) III

Gebäude kuenstlerhaus43, Vorschlag zum Umbau

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 type="radio"/>	erforderlich <input checked="" 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 Ausschuss	nicht erforderlich <input type="radio"/>	erforderlich <input checked="" type="radio"/>
	Eingangsstempel Amt 16	öffentlich <input checked="" type="radio"/>	nicht öffentlich <input type="radio"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> wird im Internet/PIWI veröffentlicht		

**Bestätigung-Dezernent/in**

Axel Thomasz

Stadtrat

**Vermerk Kämmerei**

Wiesbaden, 26.07.2021

- 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.: 1.686.760,60 €  
 in %: 1,8%

**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	Gesamtkosten in €	darin zusätzl. Bedarf apl/üpl in €	Finanzierung (Sperr, Ertrag) in €	Kontierung (Objekt)	Kontierung (Konto)	Bezeichnung
x		2020/21	Planung kuenstlerhaus43	155.000			1.01879.310	842380	
		2023		405.885			1.05605.212	842200	
		2024		1.121.770			1.05605.212	842200	
		2025		1.121.770			1.05605.212	842200	
<b>Summe einmalige Kosten:</b>				2.804.425					

<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.

Vorlage eines Vorschlags zum Umbau der Theaterspielstätte des kuenstlerhauses43.

### **Anlagen:**

1. Vorentwurf zum Umbau kuenstlerhaus43.
2. Entwurf Bauzeitenplan

## **C Beschlussvorschlag:**

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1. aufgrund der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung die WiBau GmbH Wiesbaden im Auftrag von Dezernat III/41 die Vorentwurfsplanung sowie eine Kostenschätzung hinsichtlich der räumlichen Erweiterung des Gebäudes als Theaterspielstätte erarbeitet hat (siehe Anlage 1 zur Vorlage),
  - 1.2. hierbei ein Entwurf ausgearbeitet wurde, der von den Beteiligten (kuenstlerhaus43, Kulturdezernat/ Kulturamt, WiBau GmbH, Architekt) als geeignete Lösung eingeschätzt wird,
  - 1.3. nach derzeitiger Kostenschätzung hierfür Gesamtkosten in Höhe von 2.804.425 Mio. € anfallen würden,
  - 1.4. die Gesamtkosten sich wie folgt auf die Jahre 2023-25 verteilen: 560.885 in 2023 (einschließlich der aktuellen Kosten der Leistungsphasen 1-4 in 2021), jeweils 1.121.770 € in den Jahren 2024 und 2025,
  - 1.5. vorgeschlagen wird, die WiBau GmbH mit der Erstellung der weiteren Entwurfsplanung (Leistungsphasen 3-4) zu beauftragen; hierfür fallen Bruttokosten in Höhe von rund 100.000 € an,
  - 1.6. die Finanzierung dieser Beauftragung durch den im Haushaltsplan 2020/21 bei Dezernat III/41 als Zuschuss für den Erweiterungsbau veranschlagten Betrag von 200.000 € gedeckt ist,
  - 1.7. zum Haushaltsplan 2022/23 ein Betrag von 447.000 € im Rahmen der Eingabevorgaben für 2023 angemeldet wurde.
2. Für den Umbau des Gebäudes Obere Webergasse 43 als Theaterspielstätte soll der vorgelegte Vorentwurf (siehe Anlage 1 zur Vorlage) weiter verfolgt werden. Die WiBau GmbH erhält von Dez. III/41 den Auftrag, in Zusammenarbeit mit den Nutzern und dem Kulturamt eine Genehmigungsplanung (Leistungsphasen 3-4) inklusive einer Kostenberechnung für den Umbau der Theaterspielstätte zu erstellen.
3. Von den unter Punkt 1.4 der Vorlage genannten Haushaltsmitteln werden zur Finanzierung der Leistungsphasen 3-4 weitere 100.000 € freigegeben.
4. Im Rahmen der Beschlussfassung zum Haushaltsplan 2022/23 wird für das Projekt in 2023 eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1,1 Mio. € veranschlagt.
5. Dezernat III/ 41 wird des Weiteren beauftragt, mit Vorliegen der Genehmigungsplanung und Kostenberechnung sowie des Ergebnisses der Plausibilitätsprüfung die städtischen Gremien über diese Ergebnisse zu informieren.

6. Diese Vorlage wird nach Beschlussfassung durch den Magistrat dem Kulturbeirat zur Stellungnahme weitergeleitet.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

### 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.)

Mit Beschluss-Nr. 0057 der Stadtverordnetenversammlung vom 11.03.2021 (SV 20-V-41-0025) wurden Mittel in Höhe von rund 55.000 € für die Vorentwurfsplanung (Leistungsphasen 1-2) für einen Umbau des Gebäudes Obere Webergasse 43 freigegeben und Dezernat III/41 beauftragt, die WiBau GmbH Wiesbaden mit der Durchführung zu beauftragen.

Die WiBau GmbH hat in den vergangenen Monaten gemeinsam mit dem eingeschalteten Architekturbüro (Kissler, Effgen + Partner/ Wiesbaden) dem Kulturamt und dem kuenstlerhaus43 die konkreten Möglichkeiten für eine Nutzung des Gebäudes ausgelotet und geprüft. Hierbei hat sich herauskristallisiert, dass eine sinnvolle bauliche Lösung an diesem Standort nur darin bestünde, den hinteren und seitlichen Gebäudeteil niederzulegen und durch einen auf die Theaterfunktion zugeschnittenen Alternativbau zu ersetzen. Alle an der Überlegung Beteiligten (kuenstlerhaus43, Kulturdezernat/ Kulturamt, WiBau GmbH und Architekt) sind zu der einheitlichen Überzeugung gelangt, dass dies die einzig sinnhafte Variante an dieser Stelle wäre.

Hierdurch ergeben sich folgende Möglichkeiten:

- Überdachung des Innenhofes mit Schaffung eines Theaterraums für 90 Personen.
- Errichtung eines rückwärtigen, auf die Theaterfunktionen zugeschnittenen Gebäudes mit Schnürboden für die Bühne
- Die für den Theaterbetrieb notwendigen Nebenräume könnten adäquat geschaffen werden
- Auch ein guter Gastraumbereich (kleines Theatercafé) könnte eingerichtet werden

Mit den Eigentümern der Liegenschaft wurden inzwischen mehrere Gespräche vom Kulturdezernat/ Kulturamt durchgeführt, unter welchen Rahmenbedingungen der Umbau und eine abgesicherte langfristige Nutzung des Gebäudes als Theaterspielstätte möglich wären. Hierbei wird eine Regelung angestrebt, die allen Beteiligten notwendige Sicherheiten einräumt und eine langfristige Nutzung als Theaterspielstätte gewährleistet. Auf städtischer Seite ist dies insbesondere die Einräumung eines Erbbaurechts für den Zeitraum von 30 Jahren zur Absicherung der notwendigen Investitionen. Für die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages ist die Landeshauptstadt Wiesbaden Eigentümerin des Gebäudes. Damit sind die eingesetzten Mittel kein Zuschuss sondern eigene Investitionsmittel.

Die Betreiber des Kuenstlerhauses43 verfügen nicht über die Fachkenntnisse und Zeitkapazitäten eine solche bauliche Maßnahme verantwortlich zu betreuen. Damit die städtische Investition dauerhaft abgesichert und die Baumaßnahme unter städtischer Obhut gesteuert wird, ist deren weitere Durchführung/ Steuerung durch die WiBau GmbH Wiesbaden vorgesehen.

Folgende Schritte sind nach Beschlussfassung dieser Vorlage vorgesehen:

- Beauftragung der WiBau GmbH Wiesbaden mit der Entwurfsplanung (Leistungsphasen 3-4) für die vorgesehene Maßnahme.
- Entscheidung über die Haushaltsanmeldung im Rahmen des Haushaltsplanverfahrens
- Vorlage der Ergebnisse der Genehmigungsplanung und der Plausibilitätsprüfung an die städtischen Gremien mit der weiteren Entscheidung zur Umsetzung der Maßnahme.
- Verhandlung und Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages mit den Eigentümern (in Zusammenarbeit mit Dez. IV/23).
- Beginn der Umbauarbeiten.

Nach der vorliegenden ersten Kostenschätzung ist ein Gesamtbetrag von 2,8 Mio. € zu veranschlagen. Hiervon würden einschließlich des Haushaltsjahres 2023 insgesamt 560.000 € abfließen. In diesem Betrag sind die Kosten für die Leistungsphasen 1-4 (rund 155.000 €), die aktuell durchgeführt wurden bzw. jetzt beauftragt werden, enthalten.

Im Haushaltsplan 2020/21 ist bei dem Zuschussprojekt I.01879 ein Betrag von 200.000 € mit der Zweckbindung „Kuenstlerhaus43/ Zuschuss für Erweiterungsbau“ veranschlagt. Bei den Haushaltsplananmeldungen konnte im Rahmen der Eingabevorgaben bei dem Investitionsprojekt I.05605 ein Betrag von 447.000 € von Dez. III/41 für diese Maßnahme angemeldet werden. Insofern könnten bei entsprechender Beschlussfassung zu den Haushaltsanmeldungen die Kosten bis 2023 gedeckt werden. Notwendig wäre die Veranschlagung einer Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 1,1 Mio. € im Haushaltsplan für das Jahr 2023. Damit wäre – bei positiver Entscheidung zur baulichen Realisierung – die ungehinderte zeitliche Durchführung gewährleistet. Die in 2024/25 kassenwirksam werdenden Kosten von rund 2,24 Mio. € müssten dann im Haushaltsplan 2024/25 veranschlagt werden.

Durch den Umbau werden voraussichtlich für die Aufnahme des Spielbetriebs einmalige Investitionskosten anfallen. Über die Höhe dieses Zuschuss und über eine angepasste institutionelle Förderung kann in der jetzigen Phase noch keine belastbare Schätzung vorgelegt werden, diese werden dann für den entsprechenden Doppelhaushalt angemeldet.

## V. Geprüfte Alternativen

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

Das derzeitige Domizil in der Oberen Webergasse 43 wird zwar kreativ und flexibel für den Spielbetrieb genutzt, gleichwohl setzen die räumlichen Bedingungen dem Betrieb vielfach enge Grenzen. Dies hat sich noch einmal bei den Arbeiten der Vorentwurfsplanung bestätigt. Das beauftragte Architekturbüro hatte zunächst geprüft, welche baulichen und funktionalen Lösungsmöglichkeiten bei Beibehaltung des kompletten Gebäudebestandes bestehen. Dies würde allerdings zu keiner geeigneten Lösung führen. Der Zuschauerraum müsste dann um 30 m<sup>2</sup> kleiner ausfallen und hätte ein um rund 20 Personen geringeres Fassungsvermögen. Auch in Hinsicht einer möglichen Raumhöhe ergäben sich dort zusätzliche Einschränkungen, die für die Verortung der notwendigen Technik von Nachteil wären. Bei einer Umbaulösung müssten die Obergeschosse im Seiten- und Hinterhaus in ihrer räumlichen Struktur beibehalten werden. Dies hätte aber für deren Nutzung als Theaternebenflächen (z.B. Kostüm- und Requisitenlager) deutliche funktionale Einschränkungen. Insgesamt ergäbe sich bei einem ähnlichen finanziellen Aufwand wie der vorgeschlagenen Lösung nur eine sehr eingeschränkte Verbesserung gegenüber dem Status quo.

Dezernat III/41 wurde im Rahmen des Beschlusses-Nr. 0149 der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.2019 beauftragt, „das Kuenstlerhaus43 bei der etwaigen Suche nach einem alternativen Standort zu unterstützen.“ Sollte die Möglichkeit der räumlichen Erweiterung und Sicherung an dem

Standort entfallen, müsste komplett neu über eine Alternativmöglichkeit nachgedacht werden. Der bisherige Standort hat - bei allen vorhandenen Begrenzungen - aufgrund seiner innerstädtischen Lage und einer guten Vernetzung innerhalb des Stadtquartiers deutliche Vorteile – auch für dieses Stadtquartier. Dies setzt allerdings die Realisierung der mit dieser Vorlage vorgeschlagenen Lösung voraus.

Momentan nutzt das Kuenstlerhaus43 – auch aufgrund der Coronaeinschränkungen - Räume im ehemaligen Palast-Hotel (siehe SV 21-V-41-0002). Das Gebäude befindet sich im Eigentum der GWW/ GeWeGe. Derzeit ist diese Nutzung nur befristet eingeräumt worden. Die GWW plant, dass Gebäude in etwa zwei Jahren umfangreich zu sanieren. Inwieweit ab diesem Zeitpunkt eine weitere Nutzung möglich wäre, ist derzeit nicht absehbar.

Wiesbaden, 26 Juli 2021

41 3431-fk



Axel Imholz  
Stadtrat