

Betreff Sanierung Caligari

Dezernat/e III

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

Erforderliche Stellungnahmen

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung | <input type="checkbox"/> Rechtsamt |
| <input type="checkbox"/> Kämmerei | <input type="checkbox"/> Umweltamt: Umweltprüfung |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGIG | <input type="checkbox"/> Straßenverkehrsbehörde |
| <input type="checkbox"/> Frauenbeauftragte nach HGO | |
| <input type="checkbox"/> Sonstiges | |

Beratungsfolge

(wird von Amt 16 ausgefüllt) DL-Nr.

- | | | |
|-----------------|---|---|
| Kommission | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Ausländerbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Kulturbeirat | <input type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input checked="" type="radio"/> |
| Ortsbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |
| Seniorenbeirat | <input checked="" type="radio"/> nicht erforderlich | erforderlich <input type="radio"/> |

Magistrat Eingangsstempel
Büro d. Magistrats

Tagesordnung A Tagesordnung B

Stadtverordnetenversammlung

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

nicht erforderlich erforderlich

öffentlich nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Anlagen nichtöffentlich

B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Für das Gebäude der Caligari-FilmBühne ist eine Brandschutzsanierung dringend erforderlich, die von Seiten des Hauseigentümers (WiBau GmbH) durchgeführt wird. Im Rahmen dieser Maßnahme sollen auch verschiedene Nutzeranforderungen umgesetzt werden.

C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- 1.1 für das Gebäude der Caligari-FilmBühne (Marktplatz 9/ Wilhelmstraße 36), welches sich im Eigentum der WiBau GmbH befindet und vom Kulturamt angemietet ist (nur Gebäudeteil Caligari), eine Brandschutzsanierung sowie energetische Maßnahmen erforderlich und vorgesehen sind,
- 1.2 neben diesen Maßnahmen für den Betrieb der Caligari-FilmBühne von Nutzerseite (Kulturamt) auch eine Erweiterung der WC-Anlage, Renovierung der bestehenden WC-Anlage, Überholung der Kinobestuhlung und eine Erneuerung der Lichtsteuerung und Beleuchtungskörper im Kinosaal vorgesehen ist,
- 1.3 die kompletten Sanierungsmaßnahmen pünktlich zum 100-jährigen Jubiläum der Caligari-FilmBühne, das in 2026 stattfindet, abgeschlossen sein sollen,
- 1.4 für die unter 1.2 genannten Maßnahmen Investitionskosten in Höhe von 1,69 Mio. € entstehen,
- 1.5 der unter 1.4 genannte Betrag mit jeweils 845.000 € für die Haushaltsjahre 2025 und 2026 für den Finanzhaushalt angemeldet wurde bzw. wird. Die Anmeldung für 2025 erfolgte als „Anmeldung über das Grundbudget hinaus“.
- 1.6 sollte eine Veranschlagung im Haushalt 2025 nicht erfolgen, müssten die Investitionskosten von der WiBau vorfinanziert und durch eine Anpassung der Miethöhe ab 2026 refinanziert werden,
- 1.7 die finanziellen Auswirkungen dieser Mietanpassung würden sich wie folgt darstellen:

	Neuer Betrag	Bisheriger Betrag
Mietfläche	1.180 m ²	1.180 m ²
Miete pro m ²	16,50 €	5,92 €
Monatsmiete	19.470 €	6.983,73 €
Miete p.a.	233.640 €	83.804,76 €

- 1.8 aufgrund des engen zeitlichen Ablaufs der Gesamtbaumaßnahme, die WiBau GmbH bereits jetzt eine Zusage zur Durchführung der unter 1.2 genannten Maßnahmen benötigt, damit die entsprechenden Ausschreibungen veröffentlicht werden können.

2. Es wird beschlossen:

- 2.1 den unter Punkt 1.2 dieser Vorlage aufgeführten Maßnahmen wird zugestimmt.
- 2.2 sofern der für den Finanzhaushalt 2025 angemeldete kassenwirksame Investitionsbetrag nicht im Haushalt 2025 veranschlagt wird, erfolgt eine Anpassung der finanziellen Mietkonditionen ab 2026 wie unter den Punkten 1.6/ 1.7 dieser Vorlage dargestellt. Der finanzielle Mehrbedarf wird in diesem Fall ab 2026 aus dem Budget von Dezernat III/41 finanziert und ist entsprechend zum Haushalt 2026 anzumelden; oder,
- 2.3 die Finanzierung der Maßnahme erfolgt komplett in 2026 nach Ende der Baumaßnahmen im Rahmen einer Einmalzahlung, die von Dezernat III/41 im Rahmen seines investiven Grundbudgets zu berücksichtigen ist.

D Begründung

Die vom Kulturamt betriebene Caligari-FilmBühne zählt zu den wichtigsten kulturellen Einrichtungen Wiesbadens und ist als denkmalgeschütztes Filmtheater eines der prägnantesten und schönsten Kino Deutschlands. Das Caligari ist jährlicher Veranstaltungsort herausragender Filmfestivals wie z.B. goEast, exground, Deutsches FernsehKrimi-Festival. Der regelmäßige Spielbetrieb des Hauses umfasst rund 18 bis 20 Vorstellungen pro Woche. Das Caligari ist Forum für eine Reihe von Filminitiativen und Kooperationspartnern, zum Beispiel das DFF - Deutsches Filminstitut & Filmmuseum e.V., das Medienzentrum Wiesbaden, Wiesbadener Kinofestival e.V., die Evangelische Stadtakademie und Katholische Erwachsenenbildung, die Friedrich-Wilhelm-Murnau-Stiftung und vielen mehr.

Das ehemalige "Ufa im Park" wurde 1926 als Stummfilmtheater im neogotischen Stil erbaut. Das Caligari feiert somit im Jahr 2026 sein 100-jähriges Jubiläum, das auch angemessen begangen werden soll.

Das Gebäude gehörte längere Jahre zum Portfolio des früheren WIM-Liegenschaftsfonds und ging im Rahmen der Neustrukturierung der Liegenschaftsgesellschaften in das Eigentum der WiBau GmbH über. Das Caligari gehört zu dem Gebäudekomplex Wilhelmstraße 36/ Marktplatz 9 zu dem auch das ehemalige Park-Café gehört, das im Rahmen dieser Gesamtmaßnahme ebenfalls saniert wird. In den vergangenen Jahren haben sich größere Mängel im Bereich des Brandschutzes aufgestaut, die dringend beseitigt werden müssen, damit die Betriebssicherheit und -fähigkeit nicht gefährdet wird. Diese Sanierungsarbeiten werden derzeit bereits von der WiBau geplant und vorbereitet. Daneben sind auch verschiedene energetische Maßnahmen vorgesehen (Fernwärmeanschluss, PV-Anlage für den gesamten Gebäudekomplex). Diese energetischen Maßnahmen werden sich auch auf die Betriebskosten mindernd auswirken.

Die anstehenden Sanierungsarbeiten bieten sich an, dringend erforderliche Erneuerungsmaßnahmen im Kinosaal sowie im Bereich der Sanitärräume vorzunehmen. Auf diese Weise können zeitliche, bauliche und finanzielle Synergieeffekte genutzt werden.

Die letzte Sanierung des Caligari erfolgte im Jahr 2001. Bis 2026 werden mehr als 1,5 Millionen Besucher und Besucherinnen in der Caligari FilmBühne gewesen sein. Das Ersatzteilkontingent für die Bestuhlung ist aufgebraucht. Die Bestuhlung wird in den kommenden Jahren vollumfänglich aufgearbeitet oder erneuert werden müssen. Bei einer weiteren Verschiebung würden die dann notwendigen Arbeiten, den im Rahmen der Brandschutzsanierung erneuerten Bodenbelag bzw. die Wandbespannung in Mitleidenschaft ziehen. Es wäre daher unwirtschaftlich, die anstehenden Arbeiten zum Brandschutz von den ebenfalls erforderlichen Arbeiten an der Bestuhlung zu trennen.

Was die Toilettenanlagen angeht, bildet sich z.B. bei den Damentoiletten selbst bei mittelmäßigem Besuch eine lange Warteschlange. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Toiletten ist keineswegs mehr

zeitgemäß. Auch hier würden sich bei einer Durchführung mit den anstehenden Arbeiten im Hof und im ehemaligen Park-Café Synergieeffekte ergeben.

Die bisherige Lichtsteuerung und die Beleuchtungskörper ist störanfällig und bringt immer wieder aufwendige Reparaturarbeiten/-kosten mit sich. Daneben sind die Steuerungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt. Auch hier ist eine Erneuerung dringend geboten. Aufgrund des engen zeitlichen Ablaufs der Gesamtbaumaßnahme benötigt die WiBau GmbH bereits jetzt eine Zusage zur Durchführung der Maßnahmen, damit die entsprechenden Ausschreibungen veröffentlicht werden können.

Von Dezernat III/41 wurden bzw. werden die entsprechenden Investitionsmittel zum Haushalt 2025 bzw. 2026 (jeweils 845 T€) angemeldet. Da es aber nicht absehbar ist, ob diese Mittel im Haushalt 2025 veranschlagt werden, wurde mit der WiBau vorabgestimmt, dass diese Maßnahmen von deren Seite auch vorfinanziert werden und im Gegenzug die Miete zur Refinanzierung angepasst wird.

Die Investitionen in die Mietfläche aufgrund von Nutzeranforderungen betragen 1,69 Mio. Euro brutto (insb. Renovierungsmaßnahmen Kinosaal und WC-Anlagenerweiterung); dieser Betrag ist Grundlage der Neu-Kalkulation der Miete (Dach und Fach gehen zu Lasten der Vermieterin WiBau und sind mit der Grundmiete abgegolten). Die Kosten werden von der WiBau mit 3% abgeschrieben. Der Zinssatz für die Finanzierung ist mit 4,5% angesetzt. Die Mietlaufzeit beträgt 30 Jahre. Hinzu kommt ein Ansatz für die laufenden Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung und Verwaltung); dieser liegt bei 65 T€ jährlich. Aufgrund dessen ergibt sich - nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen - eine Anpassung des Mietbetrages auf eine Monatsmiete von 19.470 € = 233.640 € p.a..

Die um rund 150.000 € erhöhten Mietkosten würden in diesem Fall zum Haushaltsjahr 2026 aus dem Budget von Dezernat III/41 finanziert bzw. von dessen Seite angemeldet werden. Eine weitere Option ist, die Finanzierung der Maßnahme komplett in 2026, nach Ende der Baumaßnahmen, im Rahmen einer Einmalzahlung, die von Dezernat III/41 im Rahmen seines investiven Grundbudgets zu berücksichtigen ist, vorzunehmen.

I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

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

II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

III. Geprüfte Alternativen

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

Bestätigung der Dezernent*innen

Dr. Schmehl
Stadtrat