

## Betreff Spielstätte kuenstlerhaus43

Dezernat/e

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 type="radio"/> nicht erforderlich            | erforderlich <input checked="" 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)

Vorschläge zur Unterbringung des Theaterspielstätte "kuenstlerhaus43"

## C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass
  - 1.1 hinsichtlich des zukünftigen Domizils der Theaterspielstätte „kuenstlerhaus43“ die Möglichkeit besteht, dieses im ehemaligen Park-Café (Wilhelmstraße 36) zu schaffen. Dem vorausgegangen ist eine über mehrere Monate erfolglos verlaufene Suche, nach einer geeigneten Liegenschaft (siehe Ausführungen unter D).
  - 1.2 sich das Gebäude im Eigentum der städtischen WiBau GmbH befindet, die in der gesamten Liegenschaft Wilhelmstraße 36/ Marktplatz 9 momentan eine umfangreiche Brandschutzsanierung durchführt.
  - 1.3 von Seiten Dez. III/41 bereits Gespräche mit der WiBau GmbH und der Leitung des kuenstlerhauses43 stattgefunden haben und nach übereinstimmender Einschätzung die räumlichen Bedingungen für den Spielbetrieb des Theaters geeignet wären.
2. Ferner wird zur Kenntnis genommen,
  - 2.1 dass hinsichtlich der Unterbringung bzw. Standortfindung der Spielstätte auch noch eine weitere Option im Umkreis des Alten Gerichts in der Moritzstraße aktuell geprüft wird.
  - 2.2 die benannten Optionen auch den Betreibern des kuenstlerhauses43 bekannt sind.
  - 2.3 Investitionsbedarfe und nutzungsbedingte Umbauten hierfür gegenwärtig allerdings noch nicht beziffert werden können und Teil der laufenden Prüfungen sind.
3. Es wird des Weiteren zur Kenntnis genommen, dass
  - 3.1 vorgeschlagen wird, entweder die Flächen der unter 1.1 genannten Immobilie in der Wilhelmstr. im EG und Zwischengeschoß (insgesamt 736 m<sup>2</sup>) des Gebäudes Wilhelmstraße 36 (*ehemaliges* Park-Café) mit Zeitpunkt der Fertigstellung durch Dezernat III/41 von der WiBau GmbH für kulturelle Nutzungen mit Publikum, allerdings nicht als Versammlungsstätte, anzumieten und dann im Rahmen eines Untermietvertrages dem kuenstlerhaus43 zur Nutzung zu überlassen.
  - 3.2 **oder** den Magistrat zu beauftragen, die Prüfungen der unter 2.1 genannten Option eine Immobilie im Umkreis des Alten Gerichts in der Moritzstraße abzuschließen, mit dem Ziel vom Eigentümer für kulturelle Nutzungen mit Publikum, allerdings nicht als Versammlungsstätte, anzumieten und dann im Rahmen eines Untermietvertrages dem kuenstlerhaus43 zur Nutzung zu überlassen.
  - 3.3 die Anmietung der Immobilie in der Wilhelmstr von Seiten des Kulturamts für einen Zeitraum von 20 Jahren erfolgen soll und während dieser Nutzungsdauer für einen dauerhaften Kulturbetrieb Sorge trägt. Auch in der für die Immobilie in der Moritzstraße ist mit einem ähnlich langem Anmietungszeitraum zu rechnen.
  - 3.4 eine vorläufige Mietkalkulation für die unter 1.1 genannten Immobilie in der Wilhelmstr. auf der Grundlage grob geschätzter Kosten zur Herstellung einer vermietbaren Fläche in „Bürgerhausstandard“ seitens der WiBau erstellt wurde. Enthalten sind hierin z.B. Bodenbelag, Decke und

Wände verputzt, Sanitäranlagen, Grundbeleuchtung, Aufbau einer Elektroinstallation in „Bürgerhausstandard“, Lüftung- und Heizung sowie eine einfache Kücheneinrichtung und Theke. Nicht enthalten sind besondere Ausstattungen und technische Einrichtungen für einen Theaterbetrieb (z.B. Bühnen- und Veranstaltungstechnik).

- 3.5 für die unter 1.1 genannten Immobilie in der Wilhelmstr. unter der Voraussetzung einer umsatzsteuerpflichtigen Vermietung und der Einhaltung der vor- genannten Kostenschätzung seitens der WiBau GmbH eine monatliche Miete von 12.500 € netto zur Kostendeckung kalkuliert wurde (zuzüglich einer monatlichen Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von ca. 3.000 €). Die anfallende Umsatzsteuer ist wieder erstattungsfähig.
- 3.6 die Seiten der WiBau GmbH kalkulierte Miete für die unter 1.1 genannten Immobilie in der Wilhelmstr. durch eine einmalige Mietvorauszahlung zu Mietbeginn reduziert werden könnte, da die externen Finanzierungskosten einen signifikanten Anteil der Miete darstellen. Bei einer vorausgeleisteten Mietzahlung in Höhe von 500.000 € kann eine Miete (ohne Betriebskosten) von 10.000 € netto kalkuliert werden.
- 3.7 bei Entscheidung zu dieser Vorlage noch vor der Sommerpause 2026 und bei zeitlich zügigem Verlauf der Sanierung, die Fertigstellung im Herbst 2027 erfolgen könnte.
4. Des Weiteren wird zur Kenntnis genommen, dass die bisherigen Erfahrungen und Marktsondierungen ergeben haben, dass eine Unterbringung der Theaterspielstätte im innerstädtischen Umfeld nur mit einem Mietzins von etwa 100 Tsd. Euro Bruttokaltmiete pro Jahr möglich ist und die Differenz zur bisherigen Nettomiete (warm) in Höhe von 34.450 € p.a. dem Haushalt zuzusetzen ist.
- 4.1 **Option 1:** Der Unterbringung des kuenstlerhaus43 im ehemaligen Park-Café (Wilhelmstraße 36) wird zugestimmt. Die Anmietung von der WiBau soll durch Dezernat III/41 erfolgen, das wiederum mit dem kuenstlerhaus43 ein Untermietverhältnis abschließt.

**oder**

- 4.2 **Option 2:** Der Magistrat wird beauftragt, die Optionen im Umkreis des Alten Gerichts in der Moritzstraße weiter zu verfolgen, um die Unterbringung des kuenstlerhaus43 dort zu gewährleisten. Investitionsbedarfe und nutzungsbedingte Umbauten können hierfür gegenwärtig allerdings noch nicht beziffert werden und sind Teil der laufenden Prüfungen. Weitere Beauftragungen werden den Gremien mit einer Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt.
5. Dezernat III/41 wird bei Option 1 beauftragt, gemeinsam mit der WiBau GmbH die weiteren planerischen Abstimmungen zu treffen und einen gemeinsamen Gewerbemietvertrag abzuschließen, insofern der vorgenannte Rahmen der Miete nicht überschritten wird.
6. Dezernat III/41 wird bei Option 1 des Weiteren beauftragt, mit dem kuenstlerhaus43 notwendige Absprachen hinsichtlich der nutzungsbedingten Einrichtungen und Ausstattungen der Räume zu treffen und hierzu einen angemessenen Investitionsbedarf zu ermitteln. Der Haushaltsrest in Höhe von 107.202 € aus dem früheren IM-Projekt „kuenstlerhaus43 Gebäudeerweiterung“ wird hierfür zweckgebunden übergeleitet und bereitgestellt.
7. Die endgültigen Ergebnisse der getroffenen Abstimmungen und Vereinbarungen sind den städtischen Gremien vorzulegen und die finanziellen Folgen darzustellen. Für den Haushaltsplan 2027 sind die voraussichtlich entstehenden finanziellen Auswirkungen von Dezernat III/41 anzumelden, dies betrifft sowohl den Ergebnis- als auch den Investitionshaushalt. Der anteilige Zuschuss für Mietkosten im Palasthotel wird zur anteiligen Deckung der Miete in der Wilhelmstr. herangezogen. Der Restbetrag wird dem Grundbudget von III/41 zugesetzt. Es handelt sich um eine Vorabdotierung des Haushaltes 2027 (anteilig) und 2028 ff. (in voller Höhe).

8. Mit der GWW/GeWeGe ist zu prüfen, ob eine Weiterführung der Interimsnutzung im ehemaligen Palast-Hotel bis Herbst 2027 möglich wäre. Unabhängig von diesem Ergebnis kann der veranschlagte institutionelle Zuschuss für 2026 in voller Höhe an das kuenstlerhaus43 ausgezahlt werden.

## D Begründung

### Hintergrund der Maßnahme

Im April 2024 (siehe Sitzungsvorlage 24-V-41-0005) wurde berichtet, dass das ursprünglich geplante Vorhaben, das Gebäude Obere Webergasse 43 für das kuenstlerhaus43 umzubauen, zu sanieren und als Erbbau zu übernehmen, ebenso nicht realisierbar war wie eine Einigung mit den Eigentümern über einen Ankauf der Liegenschaft. Auf dem Immobilienmarkt war ein Kaufpreis zu erzielen, der deutlich über dem ermittelten Wert aus einem vom Liegenschaftsamt (V/23) beauftragten Wertgutachten der Städtischen Bewertungsstelle beim Tiefbau- und Vermessungsamt (V/660541) lag. Der grundsätzliche Auftrag, das kuenstlerhaus43 bei der Suche nach einem dauerhaften Standort zu unterstützen, wurde hierbei von der Stadtverordnetenversammlung bestätigt. Dem sind Dezernat III bzw. Dez. III/41 nachgekommen, folgende Optionen wurden hierbei geprüft:

- 1) Anmietung oder Kauf eines nach den städtischen Plänen zu bauendem Theater in der Oberen Webergasse. Dies scheiterte an erheblichen vergaberechtlichen Bedenken, unabhängig von den hohen Finanzierungskosten (siehe auch die SV 24-V-41-0018).
- 2) Mit der Sitzungsvorlage 24-V-41-0018 wurde auf Vorschlag der Betreiber des kuenstlerhauses43 eine Machbarkeitsstudie für Umbau und Nutzung einer SEG-Liegenschaft in Sonnenberg („Alte Destille“ - König-Adolf-Straße) beauftragt. Auf Wunsch der Betreiber wurde diese Option schlussendlich nicht weiterverfolgt und auch keine Machbarkeitsstudie bei der SEG beauftragt.
- 3) Ein Mietangebot in der Casinogesellschaft (Luisenstraße) wurde vertieft geprüft, auch mit Blick auf nutzerspezifische Investitionsbedarfe und notwendige Umbaumaßnahmen. Hierzu wurde ein „weiterer Bedarf“ von bis 200.000 € zu den Haushaltsplanberatungen 2026 angemeldet. Im Rahmen der Beratungen für den Haushalt 2026 wurden jedoch von der Stadtverordnetenversammlung keine entsprechenden finanziellen Zusetzungen, die für eine seinerzeitige Anmietung notwendig gewesen wären, vorgenommen.
- 4) Ein Ladengeschäft in der Luisenstr. konnte wegen zu erwartender hoher Umbaukosten und einem benachbarten Schlaflabor direkt über dem Ladengeschäft nicht weiterverfolgt werden.
- 5) Eine weitere Liegenschaft in der Goldgasse konnte auf Grund dieser Nichtberücksichtigung in den Haushaltsberatungen ebenfalls mangels ausreichenden Budgets nicht angemietet werden.
- 6) Eine mögliche Liegenschaft am Rheinufer wurde mit Verweis auf die fehlende Innenstadtnähe von den Theaterbetreibern grundsätzlich abgelehnt. Eine tiefere Prüfung erfolgte daher nicht.
- 7) Eine bisher gastronomische Liegenschaft im Bereich der Sonnenberger Straße wurde kurzfristig erwogen, mit Blick auf nur bedingte Eignung (Größe, Raumstruktur und Raumhöhe) sowie höheren Aufwand für den theatergerechten Umbau jedoch frühzeitig seitens III/41 verworfen.
- 8) Eine Liegenschaft im Bereich der Adolfstraße wurde ebenfalls kurzfristig erwogen, mit Blick auf nur bedingte Eignung (Fläche im Kellerbereich, Zugangsthematik) und höheren Aufwand für den theatergerechten Umbau jedoch frühzeitig seitens III/41 verworfen.

Aufgrund dessen musste die Suche nach einer tragfähigen Lösung fortgesetzt werden; mit dieser Sitzungsvorlage wird ein Lösungsvorschlag vorgelegt.

Neben der Frage der Findung eines dauerhaften Standorts war und ist nach wie vor die Thematik, wie lange das Interimsquartier im ehemaligen Palast-Hotel dem kuenstlerhaus43 zur Verfügung stehen kann, virulent. Die bestehende Nutzungsvereinbarung läuft zum 31.08.2026 aus.

### Option 1: Ehemaliges Park-Café

Das ehemalige Park-Café ist Teil des Gebäudekomplexes Wilhelmstraße 36/ Marktplatz 9, zu dem auch die Caligari FilmBühne gehört und das sich im Eigentum der städtischen WiBau GmbH befindet. Insbesondere für diese beiden Nutzungsbereiche (Caligari, Park-Café) läuft eine umfangreiche Brandschutzsaniierung, die für den Bereich des Caligari in großen Teilen abgeschlossen ist.

Aus dem ehemaligen Park-Café ist der letzte Pächter schon im Oktober 2023, nach Auslaufen dessen Mietvertrages, ausgezogen. Ursprünglich war geplant, dass hier ein gehobenes gastronomisches Angebot verortet werden soll. Mit einem Interessenten hatten auch sehr intensive Verhandlungen stattgefunden. Es hat sich allerdings herausgestellt, dass die räumlichen und technischen Anforderungen von gastronomischer Seite und die hiermit einhergehenden Kosten sich weder mit dem vorhandenen Budget dieses Projekts in Einklang bringen ließ noch über die entsprechend notwendige Pachthöhe eine Einigung erzielt werden konnte.

Die Wibau GmbH war daher - ihrem Gesellschaftszweck folgend - auf das Kulturamt/ Kulturdezernat zugekommen und hatte nach etwaigen Nutzungsoptionen aus dem Kulturbereich gefragt. Kurzfristig anbebaute Termine führten zu dem Ergebnis, dass die Nutzung als Spielstätte für das kuenstlerhaus43 gut geeignet wäre.

Insgesamt stehen Flächen von etwa 736 m<sup>2</sup> auf zwei Geschossen (EG mit 460 m<sup>2</sup> und Zwischengeschoss mit 276 m<sup>2</sup>) zur Verfügung. Die räumlich-bauliche Situation hat auch den Vorteil, dass der Standort im Erdgeschoss (Zuschauerbereich) barrierefrei nutzbar ist.

Die vorgesehene Anmietung soll von Seiten des Kulturamtes für die Dauer von 20 Jahren erfolgen. Mit dem kuenstlerhaus43 wird zunächst ein Untermietvertrag über 5 Jahre mit einer jeweiligen beidseitig zu ziehender Option auf eine fünfjährige Verlängerung abgeschlossen. Als Mietbetrag steht eine Monatsmiete (kalt, netto) in Höhe von 12.500 € in Rede. Dieser Betrag basiert auf der Mietdauer von 20 Jahren und der Voraussetzung, dass keine weiteren Umplanungen oder technisch-baulichen Sonderanforderungen erfolgen. Sofern es solche gäbe, müsste der Mietbetrag angepasst werden. Für die Betriebskosten-Vorauszahlung ist ein vorläufiger Betrag von 3.000 € kalkuliert. Nach Abstimmung mit dem Steueramt ist die an die WiBau zahlende Umsatzsteuer für die Landeshauptstadt Wiesbaden erstattungsfähig.

Mit einer einmaligen Mietvorauszahlung könnte die monatliche Miete erheblich reduziert werden, da die Höhe der Finanzierungskosten einen erheblichen Anteil an der Mietkalkulation darstellen. Beispielhaft würde eine Mietvorauszahlung in Höhe von 500.000 € die monatliche Miete auf 10.000 € reduzieren können. Derzeit fällt für das kuenstlerhaus43 im ehemaligen Palast-Hotel eine Nettomiete (warm) in Höhe von 34.450 € p.a. an. Diese wird zur anteiligen Deckung der Mietkosten im Park-Café herangezogen. Der Restbetrag wird dem Grundbudget von III/41 zugewendet. Es handelt sich um eine Vorabdotierung des Haushaltes 2027 (anteilig) und 2028 ff. (in voller Höhe).

Zwischen Dez. III/41 und dem kuenstlerhaus43 sind die notwendigen Absprachen hinsichtlich der nutzungsbedingten Ausstattung der Räume zu treffen und ein angemessener Investitionsbedarf zu ermitteln. Auf dem ehemaligen IM-Projekt „kuenstlerhaus43 Gebäudeerweiterung“ stehen noch disponible Haushaltsreste in Höhe von 107.202 € zur Verfügung, die für die nutzungsbedingte Ausstattung der Räume übergeleitet und bereitgestellt werden sollen. Der Differenzbetrag ist zum Haushalt 2027 im Grundbudget III/41 anzumelden.

#### Option 2: im Umkreis des Alten Gerichts in der Moritzstraße

Die Mietfläche umfasst ca. 1.200 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf drei Stockwerke (UG, EG & 1. OG.) Verfügbar wäre die Liegenschaft ab ca. Mai 2026. Zu den Mietkonditionen: der Preis pro m<sup>2</sup> beträgt 6 €, dass wäre bei der angegebenen Fläche ca. € 7.200 € p.M. netto Kaltmiete zzgl. Betriebskosten und MwSt., dies entspricht einer Bruttokaltmiete von ca. 8.500€ p.M.

### Interimsnutzung im ehemaligen Palast-Hotel

Momentan nutzt das kuenstlerhaus43 noch Räume im ehemaligen Palast-Hotel (siehe SV 21-V-41-0002). Das Gebäude befindet sich im Eigentum der GWW/ GeWeGe. Auf entsprechende Bitte von Dezernat III/41 und des Kulturbeirates wurde von Seiten der GWW zugesagt, dass die Weitenutzung dieser Interimsspielstätte zunächst bis zum 31.08.2026 erfolgen kann. Eine Verlängerung des Mietvertrages bis 31.12.2026 wurde von der GWW/GeWeGe inzwischen angekündigt.

Wie es in dieser Angelegenheit mittel- und längerfristig weitergeht hängt stark davon ab, welche Entscheidung die Stadtverordnetenversammlung dazu trifft, wie mit diesem Gebäude weiter zu verfahren werden soll. Die verschiedenen Möglichkeiten der weiteren Nutzung des Gebäudes (Wohnungen, Hotel, Büros, Mix aus Kultur/ Einzelhandel/ Wohnungen etc.) sowie die unterschiedlichen denkbaren Trägerschaften (Verkauf, Erbbaurechtsvergabe, weiterer Betrieb durch städtische Gesellschaft) wurde in der Öffentlichkeit und den Medien intensiv diskutiert.

Sollte einem der Entscheidungsvorschläge dieser Sitzungsvorlage gefolgt werden, bestünde ein klarer Zeitrahmen für die weiter benötigte Interimsnutzung. Hier wäre in Abhängigkeit der Entwicklung um das Palasthotel zu prüfen, ob sich eine weitere entsprechende Verlängerung der Nutzung im ehemaligen Palast-Hotel ~~nicht doch~~ ermöglichen ließe.

Ungeachtet einer endgültigen Klärung dieser Frage ist es für das kuenstlerhaus43 wichtig, die Sicherheit zu haben, dass auch bei einer etwaigen Aufführungspause nach dem 31.12.2026 der komplette Zuschuss für das Jahr 2026 ausbezahlt werden kann. Ansonsten droht nach dem Verlust des Aufführungsortes die Erosion der personellen und betrieblichen Struktur und würde somit auch die Wiederaufnahme des Spielbetriebs am neuen Standort gefährden. Darüber hinaus sind bei einem Verlust der Räume im ehemaligen Palast-Hotel Ausweichräumlichkeiten zur vorübergehenden Deponierung von Requisiten, Kostümen, Technik etc. erforderlich. Im Falle des Neubaus der Halle und des Kesselhauses für den Schlachthof wurde ebenfalls so verfahren.

### **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)

Wie bereits ausgeführt, wurden verschiedenste räumliche Angebot in der Innenstadt geprüft.

---

## **Bestätigung der Dezernent\*innen**

## Bestätigung der Dezernent\*innen

 Digital  
unterschrieben  
von Hendrik  
Schmehl  
Datum:  
2026.04.30  
15:56:14 +02'00'

Dr. Schmehl  
Stadtrat