



Die Stadtverordnetenversammlung
- Ausschuss für Finanzen und
Beteiligungen

Tagesordnung II Punkt 15 der öffentlichen Sitzung am 20. Mai 2026

Vorlagen-Nr. 26-V-41-0012

Spielstätte kuenstlerhaus43

Änderungsantrag der Fraktionen SPD und CDU zu TOP II/15 "Spielstätte kuenstlerhaus43" für die Sitzung des Ausschusses für Finanzen und Beteiligungen am 20. Mai 2026

Spielstätte kuenstlerhaus43

Für die nun vom Magistrat abgelehnte Option 1, das Park Café in der Wilhelmstr. 36, standen „[i]nsgesamt [...] Flächen von etwa 736 m² auf zwei Geschossen (EG mit 460 m² und Zwischengeschoss mit 276 m²) zur Verfügung. [...] Als Mietbetrag steht eine Monatsmiete (kalt, netto) in Höhe von 12.500 € in Rede.“

In der ursprünglichen und namensgebenden Liegenschaft Obere Webergasse 43 mit 749 m² (im Neubau) standen im Vergleich zur Wilhelmstr. nur wenig mehr m² zur Verfügung und die veranschlagte Kaltmiete bei Anmietung beim neuen Eigentümer der Oberen Webergasse 43 betrug damals 29.500 € (Vgl. auch 24-V-41-0018).

Die aktuell zur Beratung vorliegende Option 2, eine Liegenschaft im Umkreis der Moritzstraße, hat nun einen deutlichen günstigeren Preis pro m² („der Preis pro m² beträgt 6 €, dass wäre bei der angegeben Fläche ca. € 7.200 € p.M. netto Kaltmiete zzgl. Betriebskosten und MwSt., dies entspricht einer Bruttokaltmiete von ca. 8.500€ p.M.“) und das bei einer deutlichen Ausweitung der Fläche (über 1.200 m² Nutzfläche verteilt auf 2 Stockwerke nebst Keller), welche in diesem Umfang auch dem Theater bisher nicht zur Verfügung stand.

Der Ausschuss möge beschließen:

Der Magistrat wird daher gebeten,

1. zu prüfen, ob in der Liegenschaft der Option 2 neben dem kuenstlerhaus43 weitere Nutzer aus dem Kulturbereich mit (perspektivischen) Raumbedarf untergebracht werden können.
2. die Ergebnisse dieser Prüfung sind in der eigentlichen Anmietungsvorlage ausführlich darzustellen und zur Entscheidung vorzulegen.

Beschluss Nr. 0053

Die Stadtverordnetenversammlung wolle beschließen:

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 (Option 1). Dem vorausgegangen ist eine über mehrere Monate erfolglos verlaufene

Suche, nach einer geeigneten Liegenschaft (siehe Ausführungen unter D der Sitzungsvorlage).

- 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 Dezernat 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 Option 2 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 (Option 1) in der Wilhelmstr. im EG und Zwischengeschoss (insgesamt 736 m₂) 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 Option2 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 vorgenannten 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.
5. Es wird beschlossen:
 - 5.1. Dezernat III wird beauftragt, die Option 2 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.
6. 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 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).
7. 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.
8. *Der Magistrat wird gebeten,*
 - a. *zu prüfen, ob in der Liegenschaft der Option 2 neben dem kuenstlerhaus43 weitere Nutzer aus dem Kulturbereich mit (perspektivischen) Raumbedarf untergebracht werden können.*
 - b. *die Ergebnisse dieser Prüfung sind in der eigentlichen Anmietungsvorlage ausführlich darzustellen und zur Entscheidung vorzulegen.*

(antragsgemäß Magistrat 12.05.2026 BP 0264, Nr. 8 ergänzt durch den Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen)

Tagesordnung II

Wiesbaden, .05.2026

Dr. Reinhard Völker
Vorsitzender