



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Worringer Straße 136-140 - Erweiterungsumbau des Proben- und Produktionszentrums Central als Spielstätte für das Junge Schauspiel und die Bürgerbühne/Stadt:Kollektiv des Düsseldorfer Schauspielhauses, Beschlussvorlage zur Zuschussgewährung an die Neue Schauspiel GmbH

Fachbereich:

41 - Kulturamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Miriam Koch

Beratungsfolge:

| Gremium | Sitzungsdatum | Beratungsqualität |
|----------------------------|---------------|-------------------|
| Bauausschuss | 28.11.2023 | Vorberatung |
| Kulturausschuss | 30.11.2023 | Vorberatung |
| Haupt- und Finanzausschuss | 04.12.2023 | Vorberatung |
| Rat | 14.12.2023 | Entscheidung |

Beschlussdarstellung:

1. Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt für das Projekt Erweiterungsumbau des Proben- und Produktionszentrums Central als Spielstätte für das Junge Schauspiel und die Bürgerbühne/Stadt:Kollektiv des Düsseldorfer Schauspielhaus vorbehaltlich der Finanzierung des Bundes und des Landes, die Bauprogrammerweiterung einer Teildachsanierung sowie Mehrkosten in Höhe von 3.860.000 EUR.

Die Gesamtkosten für die Landeshauptstadt belaufen sich damit auf 4.360.000 EUR und sind auf diesen Höchstbetrag begrenzt. Alle etwaigen Mehrkosten werden aus dem Instandhaltungsbudget der NSG finanziert.

2. Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt die Aufnahme der noch erforderlichen Mittel von 1.860.000 EUR im Haushaltsjahr 2024 sowie in Höhe von 2.000.000 EUR im Haushaltsjahr 2025 auf dem Produkt 2526101 Förderung von Theater und Oper/Sachkonto 53150000 über das Ratsdokument zum Haushalt 2024/2025 ff. Die Deckung erfolgt aus dem Gesamthaushalt.

Beschlusslage:

| Gremium | Datum | Vorlagennummer mit Titel | Beschlussart |
|-------------------------------------|------------|---|--------------|
| Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf | 16.12.2021 | KUA/114/2021/1 Erweiterungsumbau des Proben- und Produktionszentrums Central als Spielstätte für das Junge Schauspiel und die Bürgerbühne/Stadt: Kollektiv des Düsseldorfer Schauspielhaus | Beschluss |

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung:

Durch die Erstellung der Planung, die Herausforderungen der Logistikwege innerhalb des Objekts, die komplexe statische Situation des Gebäudeteils oberhalb der Kölner Straße und die Auswirkungen der Inflation auf die Bauindustrie hat sich der bereits bewilligte Zuschuss als nicht ausreichend herausgestellt. Als Erkenntnis der weiterführenden Planung stellte sich heraus, dass es wirtschaftlicher und nachhaltiger ist, die notwendigen Raumdecken direkt durch das Hauptdach zu ersetzen und dabei die baukonstruktiven Maßnahmen für die neuen Probenbühnen zu vereinfachen. Auch die komplizierte statische Situation im Bereich der Kölner Straße führt zu einer weiteren Kostensteigerung. Nach diesen Untersuchungen wurde durch den Aufsichtsrat der NSG entschieden, dass es entgegen der bisherigen Variante wirtschaftlicher ist, das vorhandene Sheddach über den neu zu errichtenden Probenbühnen (bisher ein Lagerbereich) durch ein Flachdach zu ersetzen. Die Kosten des Daches sollen durch die LHD getragen werden. Darüber hinaus wurden bereits Fördermittel im Rahmen des Bundesprogrammes „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ in Höhe von 1.300.000 EUR in Aussicht gestellt (diese Förderperiode läuft 2024 aus).

Im Zuge der Klimaneutralität bis 2035 liegt auf dem Gebäude an der Worringer Str.136-140 ein besonderer Fokus. Hier besteht die Möglichkeit eine reine Photovoltaikfläche von 3.337 m² mit einer Leistung von 563.850 kW/h/a zu installieren. Im Hinblick auf die Solaroffensive bei städtischen Gebäuden wäre der Ausbau mit einer Photovoltaikanlage bei dieser einzigartig großen Dachfläche dringend zu empfehlen. Auch vor diesem Hintergrund sollte die Maßnahme weitergeführt werden.

2. Ausgangslage:

Das im Jahr 1977 als Paketpost errichtete Gebäude Worringer Straße 136 - 140 wurde 2006 zur Unterbringung der Bühnen, Werkstätten und Lagerflächen des Schauspielhauses diverser Kulturinstitute sowie städtischer Dienststellen, den Betrieb eines Reisezentrums und eines Fernbusbahnhofes umgebaut und an den Leasingnehmer LHD verleast.

Der Leasingvertrag endet nach 30 Jahren am 30.06.2038. Mit Zahlung der letzten Leasingrate wird das Gebäude in städtisches Eigentum übergehen. Hierfür wurde am 26.04.2022 ein Ankaufsrecht grundbuchrechtlich bestellt. Für diesen Zeitraum

werden einige Bereiche an Die Neue Schauspiel GmbH (NSG) zur Nutzung als Proben- und Produktionszentrum und gegebenenfalls als Spielstätte vermietet.

Die LHD ist zu 50% Gesellschafterin der NSG, die das Düsseldorfer Schauspielhaus betreibt. Weiterer Gesellschafter zu ebenfalls 50% ist das Land Nordrhein-Westfalen.

Basierend auf einer umfänglichen Nutzungsänderung erfolgte 2006 die komplexe Umbaumaßnahme, welche den gesamten Gebäudeverbund Erkrather Straße 1 - 3 und Worringer Straße 136 - 140 mit einbezog. Die vor ungefähr 17 Jahren eingerichteten Probebühnen, Werkstätten und Lagerflächen für das Schauspielhaus haben bis heute Bestand.

Das Düsseldorfer Schauspielhaus - dazu gehören auch das Junge Schauspiel und das 2017 gegründete Stadt:Kollektiv (ehemals Bürgerbühne) - ist mit mehr als 350 Beschäftigten das größte Sprechtheater in Nordrhein-Westfalen und eins der größten im deutschsprachigen Raum. Die Hauptspielstätte am Gustaf-Gründgens-Platz mit dem Großen Haus, dem Kleinen Haus und der Kellerbühne Unterhaus wurde umfassend saniert und kann seit Sommer 2019 wieder vollständig bespielt werden.

Die Spielstätte des Jungen Schauspiel befindet sich seit 1993 in Düsseldorf-Rath an der Münsterstraße und wurde seitdem nicht saniert. In der Zwischenzeit ist das Gebäude an mehreren Stellen schadhaft und ist nicht barrierefrei ertüchtigt.

In der Worringer Straße 140 befindet sich das Proben- und Produktionszentrum Central des Düsseldorfer Schauspielhauses. Während der Sanierungsarbeiten diente es als Interimsspielstätte des Düsseldorfer Schauspielhauses. Da dieser Spielort so positiv aufgenommen wurde, soll das Central – neben seiner Funktion als Probenort und Produktionsstätte – als barrierefreier Spielort dauerhaft für das Junge Schauspiel und das Stadt:Kollektiv zur Verfügung gestellt und entsprechend hergerichtet werden. Bauherrin dieser geplanten Maßnahme ist auf eigenen Wunsch und im Auftrag der LHD die Mieterin NSG.

Der im Jahr 2018 ursprünglich angenommene Kostenrahmen in Höhe von 3.300.000 EUR hat sich durch die Erstellung der Planungen, die Herausforderungen der Logistikwege innerhalb des Objekts und die Auswirkungen der Inflation auf die Bauindustrie, als nicht ausreichend herausgestellt. Ein entscheidender Kostentreiber ist die komplizierte statische Situation der Gebäudeüberspannung im Bereich über der Kölner Straße. Um in diesem Bereich die neuen Probebühnen herzustellen, benötigt es aufwendige Stahlkonstruktionen um abgeschlossene Raum-in-Raum-Konstruktionen zu errichten.

Durch die weiterführende Planung stellte sich heraus, dass es wirtschaftlicher und nachhaltiger ist, die vorgesehenen Raumdecken der Probebühnen im Innenraum, direkt durch das Gebäudedach zu ersetzen und dabei die baukonstruktiven Maßnahmen für die neuen Probebühnen zu vereinfachen.

Das Gebäudedach des „Centrals“ wurde im Rahmen des damaligen Umbaus nur in Teilbereichen ertüchtigt. Es befinden sich noch ca. 6.100 m² im Errichtungszustand von 1977. Der zu sanierende Teilbereich des Bestandsdaches (3.400 m²) über den geplanten Probebühnen samt Nebenräumen erfüllt keine energetischen Qualitäten und erreicht in den nächsten 5-10 Jahren das Ende seiner Lebensdauer. Eine Sanierung wird daher in jedem Fall notwendig.

Die LHD hat für das Projekt „Erweiterungsumbau des Proben- und Produktionszentrums Central als Spielstätte für das Junge Schauspiel des Düsseldorfer Schauspielhaus“ mit geschätzten Gesamtkosten von 3.300.000 EUR Fördermittel im Rahmen des Bundesprogrammes „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ beantragt. Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat bereits in seiner Sitzung am 11. März 2020 die Förderung des Projektes von bis zu 1.300.000 EUR in den Jahren 2020 bis 2024 in Aussicht gestellt. Voraussetzung für die Bewilligung der Fördermittel ist unter anderem ein Ratsbeschluss zur Umsetzung des Projektes und

die Darstellung der Finanzierung mit Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils sowie dessen Nachweis im kommunalen Haushalt.

Die Fördermittel sind zum aktuellen Zeitpunkt auch für die erweiterte Planung einsetzbar, sofern ein vollständiger Mittelabfluss bis Ende des Jahres 2024 erfolgt ist.

3. Geplante Maßnahmen:

Aktuell hat das Junge Schauspiel des Düsseldorfer Schauspielhauses seine Spielstätte im Stadtteil Düsseldorf-Rath an der Münsterstraße in einem städtischen Gebäude.

Die gesamte Mietfläche beträgt inklusive aller Nebenräume, Garderoben, Sanitärräume und Büros rd. 3.600 m². Sie umfasst neben einer großen Bühne, die zwei nicht barrierefreien Bühnen Studiobühne sowie Probebühne, einen Mehrzweckraum und ein großes Foyer.

Das Junge Schauspiel ist ein Haus mit umfangreichem Repertoire für alle Altersgruppen.

Im Central an der Worringer Straße sind im 1. OG aktuell vier für den Repertoirebetrieb des Schauspielhauses notwendige Probebühnen mit jeweils 380, 400, sowie 2 mal 860 m² untergebracht.

Das Ziel ist es, durch den Umbau des Central das Junge Schauspiel und das Stadt:Kollektiv in das Gebäude zu integrieren und so dauerhaft leicht zugängliche kulturelle und integrative Angebote für Kinder, Jugendliche und die Stadtgesellschaft anzubieten. Dies wird durch die zentrale Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV sowie ein barrierefrei erreichbares Raumangebot erreicht.

Zukünftig soll es neben den bestehenden Probebühnen zwei Hauptbühnen in den Räumlichkeiten der momentanen Probebühnen von unterschiedlicher Größe für das Junge Schauspiel und das Stadt:Kollektiv geben, auf denen vielseitige Aufführungen und Projekte umgesetzt werden können. Des Weiteren soll ein Raum für Workshops, in welchem künstlerische und theaterpädagogische Projekte stattfinden können, eingerichtet werden. Insbesondere junge Zielgruppen werden durch den geplanten Einbau von kindgerechten Toilettenanlagen bewusst berücksichtigt. Ein barrierefreies WC ist vorhanden.

Direkt gegenüber des Central wurde in den letzten Jahren die Hauptpost zu einem neuen kulturellen Zentrum KAP 1 umgebaut. Das KAP 1 eröffnete im November 2021. Neben den Stadtbüchereien fand hier u.a. auch das Freie Forum Theater (FFT) seine neue Wirkungsstätte. Im Zusammenspiel dieser kulturellen Einrichtungen wird das Bahnhofsviertel städtebaulich aufgewertet.

Die geplanten Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen im Central betreffen die durch die NSG genutzten Flächen im 1. OG. Ziel ist es, für die zukünftige Nutzung zugeschnittene, flexibel einsetzbare Räume zu erhalten, die für alle Besucherinnen und Besucher sowie für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter barrierefrei erreichbar sind. Analog zur Bühne im Foyer des Jungen Schauspiels, soll auf der Brücke eine Bühnenfläche für kleinere Veranstaltungen, eingerichtet werden. Für die aufgrund der Umbaumaßnahmen wegfallenden Lagerflächen wird die NSG auf ihre Kosten externe Flächen anmieten und die Kosten im jährlichen Wirtschaftsplan darstellen. Es besteht ein Flächenbedarf von rd. 1.500 m², so dass voraussichtlich Mietkosten von rund 190.000 EUR p.a. zu erwarten sind. Ein erstes Angebot in dieser Größenordnung liegt vor. Ziel ist, das wirtschaftlichste Angebot unter Vertrag zu nehmen. Die zusätzlichen Mietkosten saldieren sich voraussichtlich mit den Einsparungen, die durch den Wegfall der Betriebsstätten Ronsdorfer Straße und Münsterstraße entstehen:

| | aktuelle Kosten p.a. (EUR) | Kosten nach Umzug JS p.a. (EUR) |
|---|---|--|
| Miete und Nebenkosten Ronsdorfer Straße | 100.000 | 0 |
| Betriebskosten Münsterstraße | 120.000 | 0 |
| Erweiterung Lager | 0 | 190.000 |
| Erhöhte Betriebskosten Central | 0 | 30.000 |
| Summe | 220.000 | 220.000 |

Insgesamt reduziert sich durch den Umbau die Fläche der Probebühnen von 2.890m² auf 2.645m². Die Spielstätten des Jungen Schauspiels reduzieren sich von 730m² auf ca. 545m², wobei die Zuschauerkapazität von 399 auf ca. 460 Sitzplätze erhöht werden kann.

Damit wird über den Erweiterungsumbau nicht nur eine Optimierung der Flächen und Erhöhung der Platzkapazität geschaffen, sondern die Zentralisierung von drei Produktionsorten (Central, Münsterstraße und Ronsdorfer Straße) an einen Standort erreicht. Hierdurch entstehen Synergien, die positive Auswirkungen auf den gesamten Betrieb haben, z.B. im personellen Bereich (Betreuung von Spielstätten und Probebühnen).

Die Flächen im Central sind zudem barrierefrei erreichbar, was derzeit in der Münsterstraße nur teilweise der Fall ist.

Für die noch im Errichtungszustand befindlichen Dachflächen ermöglicht es die Teilsanierung o.g. neu zu errichtenden Probebühnen und die dazugehörigen Nebenflächen neu zu planen und so einen Teil der Kosten für deren Errichtung einzusparen. Gleichzeitig wird die zu sanierende Dachfläche (3.400m²) energetisch ertüchtigt und wird über eingeplante Lastreserven verfügen, um sie zukünftig auch mit Photovoltaik zu ertüchtigen.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen der vorhandenen Probebühnen sind die technischen Anlagen anzupassen und in Teilen zu erneuern. Die Klärung der rechtlichen Belange wie Brand,- und Arbeitsschutz, erfolgen im Rahmen der Fachplanungen. Grundlage der Planung soll auch weiterhin die sorgfältige Analyse der Bausubstanz und der technischen Anlagen sein. Des Weiteren wurden die Schnittstellen der technischen Gebäudeausrüstung zu den weiteren Nutzungseinheiten im Gebäude definiert.

Der Leasinggeber, die Diorit Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co. Vermietungs KG, hat ihre Zustimmung zu den Erweiterungs- und Umbaumaßnahmen in Aussicht gestellt. Teilmaßnahmen wie die Sanierung des Daches mittels Einhausung des Sheddaches wurden bereits genehmigt. Die vertraglichen Grundlagen zur Umsetzung des Projektes werden in einem Nachtrag zum Leasingvertrag und einem Generalübernehmervertrag zwischen dem Leasinggeber und der LHD geregelt. Diese vertraglichen Inhalte werden u.a. an die NSG in einem Nachtrag zum Mietvertrag weitergegeben. Des Weiteren wird ein Untergeneralübernehmervertrag zwischen der LHD und der Neue Schauspiel GmbH geschlossen.

Die durch den Umbau entstehenden Kosten werden ebenfalls durch den Nachtrag zum bestehenden Leasingvertrag zwischen der LHD und der Diorit festgeschrieben.

Für die Flächen in der Münsterstraße werden, unabhängig von der vorgenannten Maßnahme, Nutzungsmöglichkeiten geprüft.

Durch weitere Konkretisierungen vor allem im Bauablauf, welcher nach HOAI erst in der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) ausgiebig beplant wird, kann sich die vorläufige Kostenberechnung der KG300 noch verändern.

Weiterhin bestehen Risiken aufgrund der konjunkturellen Lage im Baugewerbe, des Bauens im Bestand, u.a. aufgrund der vielfältigen Nutzungseinheiten des Gebäudekomplexes/Bauvorhaben, in den Erweiterungen der gebäude- und bühnentechnischen Anlagen und der Raumakustik sowie der Umsetzung im laufenden Betrieb. Durch weitere Verzögerungen im Genehmigungs- und Ausschreibungsprozess kann es außerdem zu Verzögerungen in der Bauausführung kommen, wodurch sich die Verausgabung der Bundesmittel über das Jahr 2024 hinaus verzögern könnte.

4. Finanzielle Auswirkungen:

Für die Maßnahme werden Gesamtausgaben von rd. 12.445.000 EUR berechnet. Diese setzen sich einerseits aus der durch die Bezirksregierung Düsseldorf baufachlich geprüften Kostenberechnung für den bereits ausgeplanten Erweiterungsumbau (Stand 15.03.2023) sowie einer Kostenberechnung für die Mehrkosten durch die Teildachsanieerung (Stand 29.09.2023) zusammen.

| Kostenentwicklung mit Mehraufwand durch Teildachsanieerung (Stand 23.10.2023) [EUR brutto] | | | | | |
|---|--|---------------------------|---|---|---|
| Kosten- gruppe | Kostenbezeichnung | Kosten- rahmen 2019 | Baufachl. geprüfte Kosten Raum-in- Raum- Planung 15.03.2023 | Kosten- rahmen Dacheinbau- ung 01.03.2023 | Kostenbe- rechnung G+N Stand 26.10. 2023 |
| 300 | Bauwerk – Baukonstruktion | 1.828.651 | 3.164.810 | 1.578.000 | 4.575.805 |
| 400 | Bauwerk – Technische Anlagen | 700.557 | 2.548.251 | | 3.223.337 |
| 600 | Ausstattungen | 137.445 | 370.778 | 0 | 385.709 |
| 700 | Baunebenkosten | 634.917 | 2.103.163 | 517.000 | 2.728.864 |
| | Umzugskosten | 0 | 36.768 | 0 | in KG 600 |
| | Erwartete Baukosten- steigerung | 0 | 2.026.230 | 0 | 459.369 |
| | Gesamtbaukosten | 3.301.570 | 10.250.000 | 2.095.000 | 11.373.084 |
| | bereits abgerechnete Planungskosten | 0 | 0 | 0 | 1.072.355 |
| | Gesamtprojektkosten | 3.301.570 | 12.345.000 | | 12.445.439 |

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat in seiner Sitzung am 11. März 2020 die Förderung des Projektes mit bis zu 1.300.000 EUR in den Jahren 2020 bis 2024 in Aussicht gestellt.

Die Gesellschafterversammlung sowie der Aufsichtsrat der NSG haben in ihrer Sitzung am 30.05.2023 vorbehaltlich der Zustimmung der bei den Gesellschaftern zuständigen Bewilligungsgremien die Zuwendungen der Gesellschafter Land und LHD für die Teildachsanieerung und Erweiterung des Proben- und Produktionszentrums Central zum Einzug des Jungen Schauspiels von 7.945.000 EUR beschlossen. Der Betrag verteilt sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse des Gebäudes ungleichmäßig auf die beiden Gesellschafter Stadt und Land auf und betrifft die Wirtschaftsjahre 2023/2024 sowie 2024/2025 der NSG bzw. die Haushaltsjahre 2024 und 2025.

Die LHD bewilligt entsprechend einen Zuschuss aus dem städtischen Haushalt begrenzt auf einen Höchstbetrag von 4.360.000 EUR aus dem Gesamthaushalt an die

NSG zur Planung und Umsetzung des Projektes. Mit Beschluss KUA/114/2021/1 vom 16.12.2021 wurden bereits hiervon 500.000 EUR seitens der LHD zur Verfügung gestellt. Mit vorliegendem Beschluss sollen weitere 3.860.000 EUR seitens der LHD bewilligt.

Eventuell weitere eingeworbene Drittmittel sind zuschussmindernd entsprechend untenstehender Aufteilung für beide Gesellschafter zu berücksichtigen. Hierzu wird eine Voranfrage zur Finanzierung des Kostenanteils der Dachsanierung in Höhe von 3.617.382 EUR an das Umweltamt aus dem Klimaschutzetat gestellt.

Die Beschlussfassung erfolgt vorbehaltlich der Bewilligung der Fördermittel des Bundes und des Landes. Weitere Mittel beteiligter Dritter werden durch den Gesellschafter Land mit einem Höchstbetrag von 3.585.000 EUR als Zuwendung beigesteuert.

Die NSG finanziert die restlichen Kosten der Maßnahme aus ihrem Instandhaltungsbudget von jährlich 1.800.000 EUR. Die LHD erwartet, dass alle etwaig im Projekt anfallenden Mehrkosten aus dem Instandhaltungsbudget der NSG zu finanzieren sind.

Der Finanzierungsplan sieht somit nachfolgende Kostenverteilung vor.

| Finanzierung durch | Zuwendung [EUR brutto] |
|--|-----------------------------------|
| Bundesmittel (Zuwendung) | 1.300.000 |
| Mittel beteiligter Dritter - Gesellschafter Land | 3.585.000 |
| Eigenmittel der Kommune – Gesellschafter Stadt | 4.360.000 |
| Neue Schauspiel GmbH | 3.200.000 |
| Summe (gesamt brutto) | 12.445.000 |

Nach jetzigem Kenntnisstand für die erforderliche Zusatzvereinbarung zum bestehenden Leasingvertrag zwischen der LHD und der Diorit fallen einmalige Abschlussgebühren in Höhe von 20.000 EUR sowie ein Verwaltungskostenbeitrag von 0,138 % pro Jahr der letztendlichen Gesamtinvestitionskosten an. Die genaue Höhe der zukünftigen Leasingrate steht zum jetzigen Zeitpunkt nicht fest. Die Vertragsentwürfe wurden durch das Rechtsamt der Landeshauptstadt Düsseldorf und durch einen externen Wirtschaftsprüfer geprüft. Demnach sind diese inhaltlich und hinsichtlich der Verwaltungskosten gerechtfertigt. Die Abschlussgebühr und Verwaltungskostenbeiträge werden als durchlaufende Posten zum jeweils anfallenden Zeitpunkt an die NSG weitergeleitet. Dies betrifft nicht die Maßnahme Dachsanierung.

5. Weiteres Vorgehen:

Der Baubeginn ist im 2. Quartal 2024 geplant. Die Fertigstellung ist für den 31.07.2025 vorgesehen.

Anlagen:

1. 1.OG - Übersichtsplan
2. 1.OG - Teil 1
3. 1.OG - Teil 2
4. 1.OG - Teil 3
5. Dachaufsicht - Bestand
6. Anlage 01_Mittelabflussplan
7. Kostenentwicklung
8. Kostenberechnung