Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Vorlage-Nr: 2018/BV/4093
Status: öffentlich

Beschlussvorlage	Datum:	10.10.2018
Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Zentrale Steuerung	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter: Eigenbetrieb KOE		

Theaterneubau zeitnah realisieren - Grundsatzbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.10.2018	Hauptausschuss	Vorberatung
01.11.2018	Finanzausschuss	Vorberatung
14.11.2018	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:
Die Bürgerschaft beschließt:

1. Es ist politischer Wille, bis zu 110 Mio. EUR für den Theaterneubau zu veranschlagen.
2. Für den Theaterneubau sollen nach Möglichkeit Fördermittel des Bundes, des Landes und des Landkreises verwendet werden.
3. Der Eigenbetrieb „Kommunale Objektbewirtschaftung und – entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ (KOE) darf für die weitere Planung des Bauprojektes Planungsmittel aufwenden.

Beschlussvorschriften:
§ 22 Abs. 2 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern

bereits gefasste Beschlüsse:
Bürgerschaftsbeschluss 2017/AN/3327

Sachverhalt:

Das „Große Haus“ wird seit der Zerstörung des Rostocker Theaters im 2. Weltkrieg nur vorübergehend als Provisorium genutzt. Das Theatergebäude und seine Ausstattung sind stark sanierungsbedürftig. Eine Weiternutzung setzt eine umfangreiche Instandsetzung voraus. Das Große Haus wurde als Kulturhaus errichtet und ist in der Folge räumlich nicht auf einen Theaterbetrieb zugeschnitten. Diese Sachlage würde sich auch bei einer Sanierung des Hauses nicht wesentlich korrigieren lassen. Der Sanierungsaufwand würde in keinem angemessenen Verhältnis zum Nutzen stehen.

Am 31.01.2018 hat die Bürgerschaft durch Beschluss noch einmal festgestellt, dass die Hanse- und Universitätsstadt Rostock den Neubau des Theaters am Bussebart plant.

Vor diesem Hintergrund hat die Bürgerschaft in ihrer Sitzung am 17.04.2018 das Quartiersblatt für den Bussebart beschlossen. Damit wurden das Baufeld, die Infrastruktur sowie die Aufgabenstellung für den Hochbau des Theaters zeitlich eingeordnet. Danach wird

- im Jahr 2018 durch die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS) ein Theaterwettbewerb für den Standort Bussebart erfolgen. Die Finanzierung des Wettbewerbes erfolgt über Mittel der Städtebauförderung. Das Ergebnis wird für 2019 erwartet.
- Im Jahr 2020 kann dann die Genehmigungsplanung für den Theaterneubau erfolgen.
- Der Hochbau für den Theaterneubau ist für den Zeitraum 2021-2024 geplant.

Mit der erstellten Funktionsstudie wurden Kostenschätzungen zu den zukünftigen Baukosten und Genehmigungsverfahren ermittelt. Die Kostenrechnungen für den Theaterneubau betragen 102 Mio. EUR einschließlich Risikobewertung und Baukostenindex bis 2021. Bei dem kalkulierten Theaterneubau handelt sich um ein Theater mit einem mittleren Standard. Auf einen gehobenen Standard wurde aus Kostengründen bewusst verzichtet. Die Kalkulation geht von der Fortführung eines Mehrspatentheaters aus und umfasst auch die technische Ausstattung des Hauses, wie z.B. Bühnenholzarbeiten, Bühnenmaschinerie, Bühnenbeleuchtung, Ton- und Medientechnik.
Demzufolge werden bei zeitnahem Baubeginn keine wesentlichen Mehrkosten erwartet.

Mit Bürgerschaftsbeschluss Nr. 2017/AN/3327 wurde der Oberbürgermeister beauftragt

- mit dem Land über einen angemessenen Zuschuss für den Theaterneubau zu verhandeln,
- einen Zeitplan zu erarbeiten, der eine zeitnahe Realisierung des Theaterneubaus gewährleistet,
- einen Finanzierungsplan zu erarbeiten,
- die Folgekosten zur Nutzung darzustellen und
- die Ergebnisse der Bürgerschaft in ihrer Sitzung im Mai 2018 zur Beschlussfassung vorzulegen.

Eine Umsetzung des Beschlusses war bis zum Mai 2018 nicht möglich gewesen, deshalb hat die Bürgerschaft den Termin bis zum November 2018 verlängert.

Zu den o.g. Punkten ist das Nachstehende auszuführen:

1. Verhandlungsergebnis mit dem Land Mecklenburg-Vorpommern

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat dem Land vorgetragen, dass der Theaterneubau laut aktueller Funktionsstudie nunmehr mit 102.000.000,00 EUR zu veranschlagen ist.
Zur Finanzierung dessen wurde das Land gebeten entweder die hälftige Mitfinanzierung von derzeit 25.000.000,00 EUR auf 51.000.000,00 EUR anzuheben oder (alternativ) sich anteilig an der für die Anmietung der VTR jährlich anfallenden Miete in Höhe von 4.381.992,00 EUR (berechneter Mietaufwand) zu beteiligen.
Von Seiten des Landes wurde darauf hingewiesen, dass das Land für den Theaterneubau laut aktuellem Kabinettsbeschluss maximal 25.000.000,00 EUR zur Verfügung stelle und aus diesem Grund folglich nichts anderes zugesagt werden kann. Durch das Finanzministerium wurde jedoch zugesagt, sich wohlwollend für eine Ausweitung des Kabinettsbeschlusses auf 50% der Baukosten, maximal 50.000.000,00 EUR, einzusetzen.
Derzeit liegen in der Stadtverwaltung keine Informationen vor, die dem Beschluss des Kabinetts zur Erhöhung der Förderung auf 50 % der Baukosten entgegenstehen könnten.

2. Erarbeitung eines Zeitplanes

Mit der Informationsvorlage 2018/IV/3922 wurden die im Sommer 2018 vorliegenden Erkenntnisse vorgelegt. Diese wurden an die aktuellen Entwicklungen angepasst und in die Wirtschaftsplanung des Eigenbetriebes „Kommunale Objektbewirtschaftung und –entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock“ (KOE) aufgenommen.

Zeitplan Stand Oktober 2018

in Mio.EUR		
Jahr	Investitionsaufwand	Ereignisse
2018	0,0	Quartiersplanung
2019	0,7	Architekten Wettbewerb; Vorplanung
2020	10,0	EW-Bau; Gen. Planung
2021	13,0	AFU; Baubeginn
2022	15,0	Bau
2023	20,0	Bau
2024	20,0	Bau
2025	20,0	Bau und Fertigstellung
2026	3,3	Rest; Freianlagen
	102,0	

3. Finanzierungsplan

Der KOE stellt bei der Planung der Investition „Theaterneubau“ auf die nachfolgende Finanzierung ab:

Finanzierung durch	Finanzierungsanteil in TEUR
Städtebaufördermittel Land M-V	25.000
Städtebaufördermittel HRO	10.000
Weiterer Zuschuss Land*	25.000
Zuschuss Umland**	12.750
Eigenmittel Stiftung/Komplementäranteil HRO***	29.250
Summe	102.000

* Wird dem Kabinett des Landes zur Beschlussfassung vorgetragen.
** Hierzu sind die Verhandlungen noch zu führen.
*** Eigenmittel Stiftung entspricht Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2018/BV/3523 (Beschluss zur zweckgebundenen Zuwendung für die Stiftung zur Förderung von Kultur und Theater)

4. Schätzung der Folgekosten

Nach derzeitigem Kenntnisstand geht der KOE von einem jährlichen Mietaufwand der Volkstheater Rostock GmbH in Höhe von ca. 4.382 TEUR aus.
Die jährlichen Betriebskosten werden sich nach bisheriger Schätzung zwischen 13-16 EUR/m² bewegen.

Genauere Datenangaben sind derzeit nicht möglich. Sie können erst bei Vorliegen der für den Bau zu erforderlichen Ausführungsplanung erstellt werden.
Die Verwaltung wird gemeinsam mit dem KOE weitere Möglichkeiten prüfen, um das VTR und in der Endkonsequenz den städtischen Haushalt nicht übermäßig finanziell zu belasten.

Die derzeit in der Stadt geführte Diskussion zum Theaterneubau zwingt jedoch dazu, dass die Bürgerschaft sich bereits jetzt klar zu einem Theaterneubau bekennt, der voraussichtlich ca. 102 Mio. EUR kosten wird und bei Vorliegen der konkreten Planungen ggf. auch mehr kosten könnte.

Vor diesem Hintergrund ist ein klares Willensbekenntnis der Bürgerschaft erforderlich, um die Planungen weiter voranzutreiben.

Finanzielle Auswirkungen:
Finanzierung von Planungs- und Bautätigkeiten werden im Wirtschaftsplan des Eigenbetriebes Kommunale Objektbewirtschaftung und –entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt abgebildet.

Roland Methling

Anlage/n:
keine