

Vorlage Nr.: 2024/1113

Verantwortlich: **Dez. 2**  
Dienststelle: **Kulturamt**

## Haus der Produktionen, Genehmigung außerplanmäßiger Aufwendungen zum dekadenweisen vorschüssigen Ausgleich der Unterdeckung der KFE

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Haupt- und Finanzausschuss	03.12.2024	24	N	Entscheidung
Kulturausschuss	13.12.2024	1	Ö	Kenntnisnahme

### Kurzfassung

Das Unternehmerkollektiv freier Theaterschaffender, die JIBS UG, wird den Innenausbau und den späteren Betrieb von „Halle 1“ und Probezentrum des Hauses der Produktionen auf dem Alten Schlachthof übernehmen. Die im Eigentum der KFE stehenden Gebäudeteile von „Halle 1“ und Probezentrum werden hierzu nun von der KFE im Zustand des veredelten Rohbaus mietvertraglich an die Stadt Karlsruhe überlassen und von dieser ihrerseits an die JIBS UG untervermietet. Die ausgehandelten Mietzinskonditionen ergäben für die KFE eine durchschnittliche Unterdeckung von ca. 25.000 Euro netto/Jahr. Die Stadt wird diese Unterdeckung dekadenweise vorschüssig, d.h. erstmals bei Mietbeginn mit einer Einmalzahlung in Höhe von 250.000 Euro netto plus 19% MwSt = 297.500 Euro ausgleichen. Damit ergibt sich für die KFE ein ausgeglichenes Ergebnis. Die dezernatsinterne Deckung wird aus Mehrerlösen bei den Bußgeldern des Ordnungsamts im Haushaltsjahr 2024 erfolgen.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: 250.000 Euro netto plus 19% MwSt = 297.500 Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input checked="" type="checkbox"/>	geringfügig <input checked="" type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KFE	

## Erläuterungen

### **Haus der Produktionen – Konzeption und bauliche Finalisierung**

Das Haus der Produktionen auf dem Kreativpark Alter Schlachthof in Karlsruhe soll als ein überregional bedeutendes interdisziplinäres Produktionszentrum für freie darstellende Künste baulich finalisiert werden und das Angebot des Alten Schlachthofs bereichern. Die inhaltliche Konzeption des Hauses der Produktionen im denkmalgeschützten Gebäudekomplex Alter Schlachthof 1 wird von vier Säulen getragen: Zirkusresidenz (des Tollhauses), Werkraum (mit interdisziplinärer Arbeit in den Bereichen Theater, Film und Soziales), Theater- und Veranstaltungsraum „Halle 1“ sowie dem Probezentrum (mit 6 Proberäumen für Tanz, Theater, Medien und weitere Formen der darstellenden Künste). Die ersten beiden Säulen sind bereits erfolgreich in Betrieb und fest etabliert. Vor Kurzem hat im selben Gebäudekomplex auch die Gastronomie „maschinenhaus“ eröffnet. Die Küche und das Ambiente finden begeisterten Anklang bei Besuchenden wie auch den Kreativen des Alten Schlachthofs. Die beiden noch im Innenausbau zu realisierenden Säulen Theater- und Veranstaltungsraum „Halle 1“ und das Probezentrum sind die noch fehlenden Bausteine zur Komplettierung der Gesamtkonzeption.

Gerade die junge freie Szene wartet sehnsüchtig auf diese entstehenden Räume, in denen Produktionen in den unterschiedlichsten Spielarten der darstellenden Kunst, auch unter der Begleitung und Beratung erfahrener freier Theaterschaffender, erarbeitet, einstudiert, geprobt und anschließend präsentiert und aufgeführt werden können. Bis es mit den Bauarbeiten losgeht, wird der Rohbau schon jetzt für provisorische Nutzungen bereitgestellt. So präsentierte dort Mitte Oktober der 19-jährige Ferdinand Waltz, Sohn der Dramaturgin Yoreme Waltz und Neffe der international renommierten Choreografin Sasha Waltz, seine erste große gemeinsam mit Jugendlichen und jungen Erwachsenen erarbeitete Performance „narrow spaces“ an drei ausverkauften Abenden und schwärmte von einem „perfekten Ort“. Das lässt erahnen, welches Potenzial in dieser Einrichtung zur Förderung des künstlerischen Nachwuchses und der freien Szene steckt und welche Impulse von einem fertiggestellten Haus der Produktionen für die ganze freie Szene ausgehen können.

### **Innenausbau und Betrieb durch JIBS UG**

Das Unternehmerkollektiv freier Theaterschaffender, die JIBS UG, wird den Innenausbau und den späteren Betrieb von „Halle 1“ und Probezentrum übernehmen. Aus Mitteln des „KulturInvest“-Förderprogramms des Bundes wurden für den Ausbau 650.000 Euro im Bundeshaushalt etatisiert und der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 19.12.2023 einen städtischen Investitionszuschuss von 500.000 Euro an die JIBS UG als kommunale Co-Finanzierung beschlossen. Zusammen mit einer Eigenfinanzierung der UG von 150.000 Euro soll so der Innenausbau beider Flächen durch die JIBS UG mit kalkulierten Gesamtkosten von 1,3 Mio. Euro netto finanziert werden.

### **Anmietung von der KFE und Untervermietung an die JIBS UG**

Die im Eigentum der KFE stehenden Gebäudeteile von „Halle 1“ und Probezentrum mit 447 qm bzw. 500 qm Mietfläche werden hierzu nun von der KFE im Zustand des veredelten Rohbaus mietvertraglich überlassen. Nachdem zwischen KFE und JIBS UG keine Einigung hinsichtlich der finanziellen Rahmenbedingungen des Mietvertrags erzielt werden konnte, soll die Anmietung der beiden Gebäudeteile durch die Stadt Karlsruhe, vertreten durch das Kulturamt, erfolgen. Die Stadt Karlsruhe (Kulturamt) wird ihrerseits gleichzeitig über die beiden Flächen Untermietverträge mit der JIBS UG schließen. Die KFE wird hierbei als Treuhänder der Stadt handeln. Aufgrund unterschiedlicher Betriebsmodelle für die „Halle 1“ und das Probezentrum werden jeweils separate Verträge über diese Gebäudeteile abgeschlossen. Die Zweckbindungsfrist der Bundeszuschüsse beträgt 25 Jahre. Deshalb soll auch die Dauer der Mietverträge 25 Jahre bzw. 10 Jahre plus 3-maliges Optionsrecht auf Verlängerung um je 5 Jahre in den Untermietverträgen betragen. Nach Ablauf der befristeten Mietzeiten verlängern sich die Mietverhältnisse jeweils auf unbestimmte Zeit.

### **Dekadenweise vorschüssige Abdeckung der Unterdeckung der KFE**

Die ausgehandelten Mietzinskonditionen in den Mietverträgen zwischen KFE und Stadt wie auch den Untermietverträgen zwischen Stadt und JIBS UG sehen im Jahr 2025 keine Mietzinszahlungen vor.

Dann beträgt der Mietzins 3 Jahre lang 3,50 Euro netto/qm, bevor er ab dem 4. Jahr 4,50 Euro netto/qm beträgt und auch entsprechend dem Verbraucherpreisindex angepasst wird. Ab dem 11. Jahr erhöht er sich um einen weiteren Euro netto/qm.

Aus diesen Mieteinnahmen ergäbe sich für die KFE eine durchschnittliche Unterdeckung von ca. 25.000 Euro netto/Jahr. Die Stadt wird diese Unterdeckung dekadenweise vorschüssig, d.h. erstmals bei Mietbeginn mit einem Einmalbetrag in Höhe von 250.000 Euro netto plus 19% MwSt = 297.500 Euro ausgleichen. Damit ergibt sich für die KFE ein ausgeglichenes Ergebnis.

Der Aufsichtsrat der KFE befasst sich mit dem Thema in seiner Sitzung am 11. Dezember 2024.

### **Erläuterungen zu finanziellen Auswirkungen**

Die Deckung der dekadenweise vorschüssigen Ausgleichszahlung von 250.000 Euro netto plus 19% MwSt = 297.500 Euro wird aus Mehrerlösen bei den Bußgeldern des Ordnungsamts im Haushaltsjahr 2024 dezernatsintern erfolgen.

### **Antrag an die Ausschüsse**

1. Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt im Haushaltsjahr 2024 außerplanmäßige Aufwendungen in Höhe von 250.000 Euro netto plus 19% MwSt = 297.500 Euro für eine dekadenweise vorschüssige Ausgleichszahlung der Stadt an die KFE für die Anmietung von „Halle 1“ und Probezentrum im Haus der Produktionen auf dem Alten Schlachthof. Die Deckung erfolgt dezernatsintern aus Mehrerlösen bei den Bußgeldern des Ordnungsamts im Haushaltsjahr 2024.
2. Der Kulturausschuss nimmt diese Informationen zur Kenntnis.