

Vorlage Nr. 101.19.1050

26. Februar 2024
1 von 7

**Interimsspielstätte Staatstheater
Einredevzichtserklärungen mit abstrakten Schuldanerkenntnissen und
Forderungskaufverträgen**

Berichterstatter/-in: Oberbürgermeister Dr. Sven Schoeller

Antrag

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Magistrat wird ermächtigt, mit der GWG Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Kassel mbH (GWG) einen Mietvertrag über die noch zu errichtende Interimsspielstätte für das Staatstheater Kassel mit einer Laufzeit von fünf Jahren über die sich aus den Herstellungskosten inklusive Rückbaukosten abgeleitete Miete (Miete I a und b - Interimsspielstätte Staatstheater) in Höhe von bis zu 2.399.996,64 € per annum abzuschließen.
2. Der Einredevzichtserklärung mit abstraktem Schuldanerkenntnis zwischen der Stadt Kassel und dem Bankenconsortium, bestehend aus der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) und der Kasseler Sparkasse, über die Bauzeit- und Endfinanzierung der Interimsspielstätte des Staatstheaters Kassel wird zugestimmt.
3. Der Forderungskaufvertrag „Miete I a – Interimsspielstätte Staatstheater“ zwischen der GWG und dem Bankenconsortium, bestehend aus der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) und der Kasseler Sparkasse, wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Magistrat wird ermächtigt, mit der GWG einen Mietvertrag über den dann entstandenen Modul-Systembau für eine kommunale Nutzung (im Anschluss an die Nutzung als Interimsspielstätte) mit einer Laufzeit von 25 Jahren über die sich aus den Herstellungskosten abgeleitete Miete (Miete I - kommunale Nutzung) in Höhe von bis zu 2.434.097,76 € per annum abzuschließen.
5. Der Einredevzichtserklärung mit abstraktem Schuldanerkenntnis zwischen der Stadt Kassel und dem Bankenconsortium, bestehend aus der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale (Helaba) und der Kasseler Sparkasse, über die Bauzeit- und langfristige Endfinanzierung des Modul-Systembaus für eine kommunale Anschlussnutzung wird zugestimmt.
6. Der Forderungskaufvertrag „Miete I – kommunale Nutzung“ zwischen der GWG und dem Bankenconsortium, bestehend aus der Landesbank Hessen-

Thüringen Girozentrale (Helaba) und der Kasseler Sparkasse, wird zur Kenntnis genommen.

2 von 7

7. Der Magistrat wird ermächtigt, mit dem Land Hessen, vertreten durch das Hessische Ministerium für Wissenschaft und Forschung, Kunst und Kultur, dieses vertreten durch das Staatstheater Kassel, einen Untermietvertrag über fünf Jahre über die Interimsspielstätte des Staatstheaters abzuschließen.
8. Der Magistrat wird ermächtigt, alle Erklärungen zu den vorgenannten Verträgen rechtsverbindlich abzugeben.

Begründung:

Das Staatstheater Kassel ist ein wichtiger Kultur- und Wirtschaftsfaktor für unsere Stadt. Die Stadt Kassel und das Land Hessen sind Träger des Staatstheaters. Das große Spielhaus mit den Sparten Oper, Konzert und Tanz wird nach der Spielzeit 2024/2025 geschlossen, da die im Theater verbaute Bühnentechnik abgängig ist und nicht mehr instandgesetzt werden kann. Ein Weiterbetrieb ist aus genehmigungsrechtlichen Gründen nicht mehr möglich. Der Austausch der Bühnentechnik kann nicht im laufenden Spielbetrieb des Theaters erfolgen; eine Schließung des Opernhauses über mehrere Jahre ist daher unumgänglich. Im Zuge des Austauschs der Bühnentechnik ist beabsichtigt, auch weitere notwendige Einzelmaßnahmen für das Opernhaus durchzuführen wie allem voran die energetische Sanierung der Gebäudehülle. Die Verantwortlichkeiten für die Umbau- und Sanierungsarbeiten am Staatstheater Kassel, die in 2025 beginnen und bis zu fünf Jahre dauern sollen, liegen beim Landesbetrieb Bauen und Immobilien Hessen (LBIH).

In Folge dessen muss nach Ende der Spielzeit 2024/2025 der Spielbetrieb mit allen in direkter Nähe der Spielstätte erforderlichen Flächen und Räumen in eine Interimsspielstätte umziehen. Die Ersatzspielstätte ist für die Sparten Oper, Konzert und Tanz vorzusehen und auf ca. 800 Besucherinnen und Besucher ausulegen.

Um während der Sanierungsphase den Spielbetrieb des Staatstheaters ermöglichen zu können, wurden in den vergangenen Jahren verschiedene Optionen verfolgt und geprüft - leider ohne das gewünschte Ergebnis. Im Spätherbst 2023 ergab eine umfassende Prüfung, dass aus zeitlichen wie auch (vergabe-)rechtlichen Gründen allein die Option eines temporären Modul-Systembaus die Beispielbarkeit eines Staatstheater-Interims zum benötigten Zeitpunkt - Oktober 2025 - in Aussicht stellen kann. Eine Interimsspielstätte in Modulbauweise kann später zurückgebaut und an anderer Stelle wiederaufgebaut werden.

Eine durch die relevanten Fachämter begleitete intensive Flächenuntersuchung ergab, dass das Areal der Jägerkaserne I am besten hierfür geeignet ist. Die

Jägerkaserne I stellt ein wichtiges Stadtentwicklungsprojekt in Kassel dar: Im bisher unbebauten Innenbereich des Areals sollen ca. 200 neue Wohnungen und eine Quartiersgarage entstehen. Durch die Zins- und Baupreisentwicklung sind aktuell große Wohnbauprojekte gestoppt bzw. verzögern sich. Die Stadt Kassel ist in Folge dessen bereit, das zentral gelegene und an den ÖPNV angebundene Grundstück für eine Interimsspielstätte des Staatstheaters zur Verfügung zu stellen und eine technische Neuerschließung des Areals sowie den Bau der Quartiersgarage vorzuziehen. Der - aktuell mögliche - Bau von Sozialwohnungen soll ebenfalls parallel vorangetrieben werden.

Das Land Hessen, vorrangig das Ministerium für Wissenschaft und Forschung, Kunst und Kultur, wie auch das Staatstheater Kassel begrüßen den aufgezeigten Lösungsweg und sind dankbar für die damit hergestellte Planungsperspektive.

Um eine schnellstmögliche Realisierung zu gewährleisten, bedient sich die Stadt ihrer Tochtergesellschaft GWG als Investorin und Bauherrin. Es ist vorgesehen, dass die GWG auf einer von der Stadt Kassel überlassenen Teilfläche der Jägerkaserne I, im Rahmen eines Mietvertrages mit Bauverpflichtung, einen Modul-Systembau mit theaterspezifischen Einbauten errichtet und an die Stadt Kassel für den Zeitraum der Interimsnutzung durch das Staatstheater vermietet.

Nach der Nutzung durch das Staatstheater ist geplant, die Spielstätte in Gänze anderen Marktteilnehmern im Bereich Theaterbetrieb anzubieten und im besten Fall entsprechend zu veräußern. Der deutschlandweite Bedarf an Interimsersatzbauten für Staatstheater wurde im Vorfeld gesichtet und bestätigt: Deutschlandweit besteht bei entsprechenden Kulturbauten Sanierungsbedarf und Vermarktungschancen sind gegeben. Während der Interimsspielzeit in Kassel sollen sich potenzielle Nachnutzer ein Bild von der Leistungsfähigkeit der Spielstätte machen können.

Sollte eine Vermarktung wider Erwarten nicht gelingen, so könnte die Modulbauhalle auf einem anderen Grundstück in der Stadt wieder aufgebaut und für kommunale - beispielsweise sportliche oder kulturelle - Zwecke genutzt werden.

Mit der Auswahl eines Grundstücks, das sich, auch im Hinblick auf benötigte Infrastruktur, ohnehin in der Erschließung befindet, und einer sinnvollen Nachnutzung der Modulbauhalle - ob andernorts als Interimsspielstätte für Theater oder innerhalb Kassels für andere städtische Bedarfe - kann ein wichtiger Nachhaltigkeitsimpuls gesetzt werden.

Die von der GWG errichtete und an die Stadt Kassel vermietete Modulbauhalle soll für die Dauer der Nutzung als Interimsspielstätte an das Staatstheater Kassel untervermietet werden. Dabei trägt das Land Hessen 80 % und die Stadt Kassel

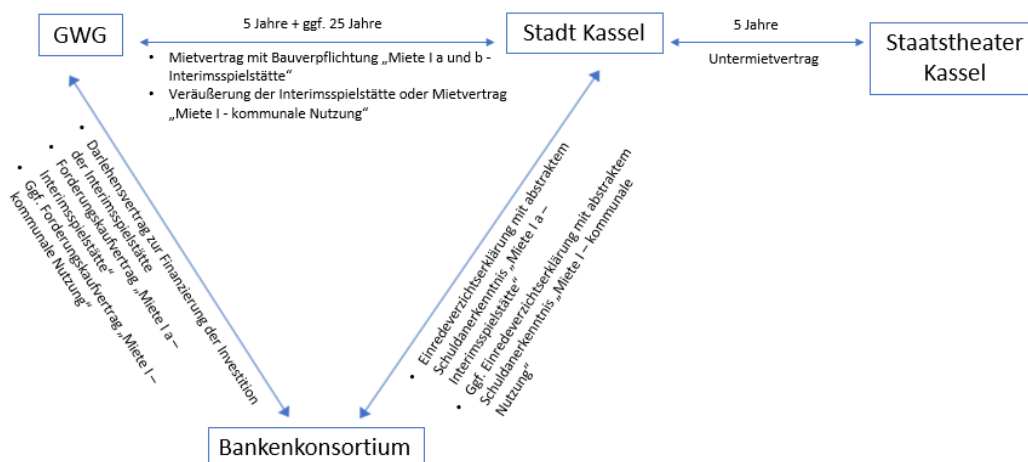
20 % der entstehenden Mietkosten; die Stadt erhält damit faktisch eine Erstattung der von ihr aufgewendeten Mietkosten in Höhe von 80 %. Diese prozentuale Aufteilung (80:20) entspricht auch der zwischen dem Land Hessen und der Stadt Kassel angestrebten Kostenaufteilung für die Gesamtmaßnahme der Sanierung des Staatstheaters Kassel. 4 von 7

Nach erfolgter Beschlussfassung ist beabsichtigt, dass die GWG mit dem Bankenkonsortium einen Forderungskaufvertrag „Miete I a - Interimsspielstätte Staatstheater“ abschließt und die Stadt Kassel gegenüber dem Bankenkonsortium die Einredeverzichtserklärung mit abstraktem Schuldanerkenntnis abgibt. Dieser Forderungskaufvertrag und die Erklärung stehen unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Kassel. Zur Erzielung kommunalkreditähnlicher Finanzierungsbedingungen für die Bauzeit- und Endfinanzierung ist es erforderlich, dass die Stadt Kassel für die gesamte Laufzeit der Finanzierung eine berücksichtigungsfähige Gewährleistung abgibt, die zu einem Risikogewicht von null Prozent gemäß CRR (Capital Requirements Regulation) und damit zu keinem Anfall von Eigenkapitalbindungskosten bei den Konsortialbanken führt. Ergänzend müssen sämtliche von den Konsortialbanken gemäß Forderungskaufvertrag angekauften und von der Stadt Kassel als einredefrei anerkannten Forderungen in den Deckungsstock der jeweiligen Konsortialbank eingestellt werden können. Die jeweilige Konsortialbank muss den Ankauf der Forderungen nach den Vorschriften des Pfandbriefgesetzes refinanzieren können. Während der Laufzeit des Forderungskaufvertrages dürfen den Konsortialbanken weder neue oder andere Mindestreserveverpflichtungen noch spezielle Einlagenverpflichtungen für Forderungen aus dieser Finanzierung auferlegt werden. Die Stadt Kassel erklärt gegenüber dem Bankenkonsortium insgesamt wie auch einzeln gegenüber jeder einzelnen Konsortialbank im Umfang ihres jeweiligen Anteils an den angekauften Mietengelten sämtliche vorgenannten Verpflichtungen zu erfüllen.

Ein Forderungskaufvertrag „Miete I - kommunale Nutzung“ würde nur im Falle einer Weiternutzung der Halle durch die Stadt Kassel selbst abgeschlossen werden. Die oben genannten Ausführungen zum Forderungskaufvertrag und zur Einredeverzichtserklärung würden im Fall des Abschlusses dieses Vertrages ebenfalls gelten.

Die Stadt Kassel stimmt mit den Einredeverzichtserklärungen unbedingt und unwiderruflich der Abtretung der Ansprüche der Vermieterin GWG aus den Mieten „Miete I a - Interimsspielstätte Staatstheater“ und „Miete I - kommunale Nutzung“ sowie einer Entschädigung in Höhe der zum Zeitpunkt einer vorzeitigen Beendigung der Mietverträge noch offenen Barwerte der Mietforderungen zzgl. einer anfallenden Vorfälligkeitsentschädigung der Konsortialbanken oder etwaiger Förderbanken („Entschädigungsanspruch“), jeweils nebst sämtlichen damit zusammenhängenden Rechten und Sicherheiten gemäß Forderungskaufverträgen, an die Konsortialbanken zu. Die Zustimmung der Abtretung gilt auch für alle

gegenwärtigen und/oder zukünftigen Ansprüche, die an die Stelle der ursprünglichen oben genannten Mieten treten, sowie der Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung und/oder Schadenersatz im Fall der Nichtigkeit der Mietverträge oder eines Mietvertrages, gleich aus welchem Grunde. Im Verhältnis zur jeweiligen Konsortialbank verzichtet die Stadt Kassel unbeding und unwiderruflich auf alle ihr aus den Mietverträgen oder dem Mietvertrag zustehenden gegenwärtigen oder zukünftigen Einwendungen oder Einreden. Unabhängig von der Fertigstellung und/oder Abnahme und/oder Nutzbarkeit des Mietobjektes bzw. der Mietobjekte erkennt die Stadt Kassel an, an die jeweilige Konsortialbank Zahlungen in Höhe des jeweiligen Zahlungsplanes zu leisten.



Weiterhin schließt die Stadt Kassel mit der GWG einen Mietvertrag mit Bauverpflichtung und einen Grundstücksüberlassungsvertrag über das zu bebauende Grundstück ab. Die GWG wird nach Baufertigstellung das Gebäude an die Stadt Kassel zur Kostenmiete vermieten. Zur Finanzierung der Baumaßnahme seitens der GWG bedient sich diese Darlehen, welche über die von der Stadt Kassel zu zahlenden Mietzinsen zurückgezahlt werden. Die Mietverträge zwischen der Stadt Kassel und der GWG sollen über fünf Jahre (Interimmspielstätte) bzw. ggf. über 25 Jahre (kommunale Nutzung) geschlossen werden. Die sich aus den prognostizierten Herstellungskosten der Modulbauhalle abgeleitete Kostenmiete (Miete I a – Interimmspielstätte Staatstheater) wird bis zu 2.099.996,64 € pro Jahr betragen. Mit Ablauf einer fünfjährigen Mietzeit für die Staatstheater-Interimmspielstätte verbleibt ein Restwert aus der Finanzierung in Höhe von 32.332.670,45 €, welcher durch den Verkauf der Spielstätte abgelöst oder durch die nachgelagerte anderweitige Nutzung durch die Stadt Kassel über dann noch 25 Jahre und der damit einhergehenden Anschlussfinanzierung „Miete I - kommunale Nutzung“ finanziert werden muss.

Um die Halle für eine etwaige kommunale Nutzung an einem anderen Standort herrichten zu können (Wiederaufbau, Grundstückskosten an neuem Standort, anderer Hallenboden usw.), wird mit Umnutzungskosten in Höhe von 5,5 Mio. €

gerechnet. Diese Kosten sind in der dann ggf. zu zahlenden „Miete I – kommunale Nutzung“ inkludiert.

6 von 7

Für die Bau- und Mietzeitfinanzierung des Mietobjektes schließen die GWG und das Bankenconsortium Forderungskaufverträge über die oben genannten Mieten ab. Zur Erzielung kommunalkreditähnlicher Finanzierungsbedingungen für die Bauzeit- und Endfinanzierung ist es erforderlich, dass die Stadt Kassel für die gesamte Laufzeit der Finanzierung eine berücksichtigungsfähige Gewährleistung abgibt, die deckungsgleich mit den Bedingungen der Einredeverzichtserklärung ist. Kaufgegenstand der Forderungskaufverträge sind die einzelnen Kostenmietraten sowie Entschädigungsansprüche in Höhe der zum Zeitpunkt einer vorzeitigen Beendigung des Mietvertrags noch offenen Barwerts der Mietforderungen zzgl. einer anfallenden Vorfälligkeitsentschädigung der Konsortialbanken oder etwaiger Förderbanken („Entschädigungsanspruch“). Das Bankenconsortium kauft die Mietforderungen und Entschädigungsansprüche nebst allen Nebenforderungen an. Die Kaufpreise entsprechen dabei den Barwerten (Gesamtbarwerte) der jeweiligen von dem Bankenconsortium angekauften Mietforderungen des Mietobjektes. Die GWG übernimmt für die gesamte Laufzeit des Mietvertrages die Garantie, dass die verkauften Mietforderungen nebst Nebenforderungen oder Entschädigungsansprüche rechtswirksam frei von Einwendungen und Einreden bestehen, über die verkauften bzw. übertragenen Mietforderungen nebst Nebenforderungen, Rechte und Ansprüche sowie evtl. Entschädigungsansprüche nicht anderweitig verfügt wurde und bisher auch keine Pfändungen/ Verpfändungen dieser genannten Forderungen, Rechte und Ansprüche vorliegen, sowie die Abtretung der Mietforderungen nebst Nebenforderungen sowie Entschädigungsansprüche, der sonstigen Rechte und Ansprüche nicht ausgeschlossen sind und während der gesamten Laufzeit des Forderungskaufvertrages wirksam bleiben.

Für die Rückbaukosten am Standort Jägerkaserne I und Freiräumung des Grundstücks wurden 1,5 Mio. € kalkuliert, welche über die Miete I b – Interimsspielstätte Staatstheater im Zeitraum der Interimsnutzung direkt an die GWG gezahlt, jedoch nicht abgetreten wird. So kann sichergestellt werden, dass nach Beendigung der interimistischen Nutzung ein geräumtes Grundstück für die Wohnbebauung an die Stadt zurück übergeben werden kann.

Mit dem Land Hessen wurde vereinbart, dass das Staatstheater Kassel die Interimsspielstätte von der Stadt Kassel anmietet. In der Finanzierungsvereinbarung und dem Mietvertrag zwischen der Stadt Kassel und dem Land Hessen wird festgeschrieben, dass das Land 80 % und die Stadt 20 % der Kosten des Staatstheater-Interims tragen. Eine verbindliche Erklärung hierzu wurde der Stadt Kassel vom Land Hessen vorab vorgelegt. In beiden Haushalten wurden entsprechende Vorkehrungen getroffen.

Das Land Hessen und die Stadt Kassel zahlen einen Baukostenzuschuss in Höhe von insgesamt sieben Mio. €, ebenfalls im Verhältnis 80 % zu 20 %, welcher sich mietmindernd auswirkt. Die oben genannten Mietzahlungen berücksichtigen bereits diesen Baukostenzuschuss. Die Finanzierung des städtischen Anteils am Baukostenzuschuss erfolgt aus Mittelübertragungen im Finanzhaushalt im Produkt 261 01-Förderung des Staatstheaters (Investitionsnummer 410 4302 400, Kostenstelle 410 001, Kostenträger 261 01 00 01). Der städtische Mietkostenanteil wird in den jährlichen Betriebskostenzuschüssen an das Staatstheater Kassel berücksichtigt, die in den Haushaltsplänen 2025 ff. eingestellt werden. 7 von 7

Die Mietkalkulationen beruhen auf fundierten Berechnungen der Gesamtkosten und Zinsindikationen, welche zum Zeitpunkt der Zuschlagserteilung bzw. der Zinsfixierung (unmittelbar nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung) jeweils bestätigt werden müssen.

Der Magistrat wird diese Vorlage in seiner Sitzung am 4. März 2024 beraten.

Dr. Sven Schoeller
Oberbürgermeister