

**Interessenbekundungsverfahren
Kleines Theater Bad Godesberg**

**Aufforderung zur Abgabe eines Angebots für die kulturelle Nachfolgenutzung des
Kleinen Theaters Bad Godesberg, Koblenzer Str. 78, 53177 Bonn**

Der derzeitige Theaterbetrieb im Kleinen Theater Bad Godesberg endet vertragsgemäß zum 30.06.2019. Ziel dieses Interessenbekundungsverfahrens ist es, das Haus auch zukünftig kulturell zu nutzen und dort möglichst ab der Spielzeit 2019/2020 wieder einen regelmäßigen Spielbetrieb aufzunehmen.

Potenzielle Interessenten werden gebeten, auf der Grundlage der vom Rat am 03.05.2018 beschlossenen Eckpunkte bis zum 30.06.2018 (Datum Poststempel bzw. Eingang der E-Mail) ein schriftliches Angebot mit Nachweisen über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Interessenten abzugeben an

das **Kulturamt der Stadt Bonn**, Herrn Jakob Heuser, Amt 41, Kurfürstenallee 2-3, 53103 Bonn, E-Mail: amtsleitung.amt41@bonn.de , Tel.: 0228/77 4516

Ausgangslage:

Bei der Liegenschaft Koblenzer Str. 78 handelt es sich um ein ursprünglich im Jahr 1922 als Wohnhaus errichtetes freistehendes Gebäude mit einer Grundstücksfläche von rd. 900 qm. Es ist in der Denkmalliste der Stadt Bonn unter dem Aktenzeichen A 4011 als Baudenkmal eingetragen. Das Objekt wurde im Jahr 1969 für 50 Jahre an Herrn Walter Ullrich, den Intendanten des „Kleinen Theaters Bad Godesberg e.V.“, vermietet. Dieser baute das Gebäude im Jahr 1970 zum Kleinen Theater mit 156 Plätzen um. Das Gebäude hat eine Gesamtnutzfläche von rd. 523 qm inkl. der Nebenflächen.

Herr Ullrich hat der Stadt Bonn mitgeteilt, dass er den bestehenden Mietvertrag über den 30.06.2019 hinaus nicht verlängern wird.

Gemäß des vom Rat der Stadt Bonn beschlossenen Haushaltssicherungskonzeptes endet damit auch die bisherige institutionelle kulturelle Förderung für das Kleine Theater.

Nachdem gegenüber der Stadt Bonn vielfach Interesse an einer Fortführung der kulturellen Nutzung des Kleinen Theaters über den 30.06.2019 hinaus bekundet wurde, hat der Rat am

03.05.2018 die nachfolgenden Eckpunkte für die Vergabe eines Erbbaurechts bzw. für einen Verkauf oder eine Verpachtung der Liegenschaft beschlossen:

Eckpunkte Alternative I: Erbbaurecht oder Verkauf

1. Vergabe der denkmalgeschützten Liegenschaft, Koblenzer Str. 78, rd. 900 qm, vorzugsweise im Wege der Einräumung eines Erbbaurechts bis zu 30 Jahren, mit einem jährlichen Erbbauzins von mindestens 16.400 EUR (4 % von 410.000 EUR *). Der jährliche Erbbauzins wird mit dem Lebenshaltungskostenindex indexiert.
2. Alternativ kann ein Kaufpreisangebot, mindestens 410.000 EUR, unterbreitet werden. Der Kaufpreis ist bei Vertragsschluss in einem Betrag zu zahlen.
3. Der Erbbaurechtsnehmer hat für die Dauer des Erbbaurechts bzw. der Käufer hat für eine Dauer von bis zu 30 Jahren, beginnend ab 01.07.2019, eine ausschließliche kulturelle Nutzung des Gebäudes sicherzustellen in den Bereichen Darstellende Kunst, Kabarett oder Kleinkunst. Bis zum 30.06.2019 muss der Erbbaurechtsnehmer/Käufer den derzeit bestehenden Mietvertrag erfüllen.
4. Für den Fall, dass während der Laufzeit des Erbbaurechts bzw. innerhalb des 30-Jahreszeitraumes länger als sechs Monate ununterbrochen keine kulturelle Nutzung stattfindet, oder der Erbbaurechtsnehmer/Käufer seinen Verpflichtungen zur Instandsetzung und zum laufenden Bauunterhalt nicht nachkommt, kann die Stadt Bonn im Falle eines Erbbaurechts den Heimfall auslösen bzw. im Falle des Verkaufs ein Rückkaufsrecht geltend machen.
Im Falle des Verkaufs wird zur Sicherung des Anspruchs der Stadt Bonn auf Rückübertragung im Grundbuch ein Rückkaufsrecht für die Dauer von 30 Jahren eingetragen. Im Falle der Ausübung des Rückkaufsrechtes zahlt die Stadt Bonn Zug um Zug gegen Rückübertragung der Immobilie den gezahlten Kaufpreis (indexiert mit dem Lebenshaltungskostenindex) abzüglich einer Entschädigung für die Dauer der Nutzung zurück. Der jetzige Käufer hat für Lastenfreiheit und Mietfreiheit zu sorgen. Im Falle der Ausübung des Heimfallrechtes (Erbbaurecht) bzw. des Rückkaufsrechtes (Verkauf) zahlt die Stadt Bonn Zug um Zug gegen Rückübertragung der Immobilie den Zeitwert nachgewiesener Investitionen, soweit sie weiter verwendbar sind, zurück.
5. Dem Käufer steht es nach Ablauf der kulturellen Nutzungsverpflichtung frei, diese Nutzung fortzusetzen oder zu beenden.
6. Im Falle des Verkaufs sichert der Käufer zu, den bestehenden Denkmalschutz nicht anzugreifen und er stellt zudem schuldrechtlich sicher, dass der Denkmalschutz auch bei einem Weiterverkauf gesichert bleibt. Gleiches gilt für den Erbbaurechtsnehmer.
7. Die Instandsetzung und die laufende Bauunterhaltung für das zu erwerbende Gebäude obliegen dem Erbbaurechtsnehmer/Käufer, der mit der Ausgeberin/Verkäuferin die von

ihm jährlich durchzuführenden baulichen Maßnahmen abstimmt und jeweils jährlich einen Investitionsnachweis hinsichtlich der ausgeführten Instandhaltungsmaßnahmen vorlegt bzw. darstellt, welche Maßnahmen nicht ausgeführt wurden. Ein Anspruch auf Ausführung der Maßnahmen ersatzweise durch die Erbbaurechtsausgeberin/Verkäuferin besteht nicht. Dem Erbbaurechtsnehmer/Käufer ist bekannt, dass der Instandhaltungs-/Sanierungsbedarf der Liegenschaft seitens der Verkäuferin im Jahr 2017 mit rd. 630.000 EUR (brutto) ermittelt wurde.

8. Für jeden Fall des Verkaufs wird der Stadt Bonn ein im Grundbuch gesichertes, unbefristetes Vorkaufsrecht eingeräumt. Ein Erbbaurecht kann nur mit Zustimmung der Stadt an Dritte übertragen werden.
9. Der Erbbaurechtsnehmer/Käufer legt mit seinem Angebot ein tragfähiges kulturelles Nutzungskonzept für das Kleine Theater vor. Dieses beinhaltet ein künstlerisches Konzept für ein Programm und evtl. Rahmenprogramm, belastbare Angaben über die Spielfrequenz (Veranstaltungen pro Jahr), einen Wirtschaftsplan zur Finanzierung des kulturellen Angebots sowie Angaben über die Zielgruppen, die erreicht werden sollen und angestrebte Kooperationen besonders mit in Bonn ansässigen Kultureinrichtungen. Eine Vermietung an einen Kulturbetrieb, der die Anforderungen an die beschriebene kulturelle Nutzung erfüllt, ist zulässig.
10. Der Erbbaurechtsnehmer/Käufer legt mit seinem Angebot Nachweise über seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit vor.

*) Verkehrswertermittlung des Amtes für Bodenmanagement und Geoinformation der Stadt Bonn vom 09.10.2017 bei kultureller Nutzung 410.000 EUR

Eckpunkte Alternative II: Pacht

1. Verpachtung des denkmalgeschützten Gebäudes Koblenzer Str. 78, für die Dauer von bis zu 30 Jahren. Das Pachtangebot ist zu indexieren.
2. Der Pächter hat für die Pachtdauer, beginnend ab 01.07.2019, eine ausschließliche kulturelle Nutzung des Gebäudes sicherzustellen in den Bereichen Darstellende Kunst, Kabarett oder Kleinkunst.
3. Für den Fall, dass während der Pachtzeit länger als sechs Monate ununterbrochen keine kulturelle Nutzung stattfindet, endet der Pachtvertrag. Eine Entschädigung seitens der Stadt ist nicht zu zahlen.
4. Die Instandsetzung und die laufende Bauunterhaltung für das Gebäude obliegen dem Pächter, der mit der Verpächterin die von ihm jährlich durchzuführenden baulichen Maßnahmen abstimmt und jeweils jährlich einen Investitionsnachweis hinsichtlich der

ausgeführten Instandhaltungsmaßnahmen vorlegt. Kommt der Pächter seinen diesbezüglichen Verpflichtungen nicht nach, so ist die Verpächterin berechtigt, den Vertrag entschädigungslos zu kündigen. Dem Pächter ist bekannt, dass der Instandhaltungs-/Sanierungsbedarf der Liegenschaft seitens der Stadt Bonn im Jahr 2017 mit rd. 630.000 EUR (brutto) ermittelt wurde.

5. Der Pächter legt mit seinem Angebot ein tragfähiges kulturelles Nutzungskonzept für das Kleine Theater vor. Dieses beinhaltet ein künstlerisches Konzept für ein Programm und evtl. Rahmenprogramm, belastbare Angaben über die Spielfrequenz (Veranstaltungen pro Jahr), einen Wirtschaftsplan zur Finanzierung des kulturellen Angebots sowie Angaben über die Zielgruppen, die erreicht werden sollen und angestrebte Kooperationen besonders mit in Bonn ansässigen Kultureinrichtungen. Eine Vermietung an einen Kulturbetrieb, der die Anforderungen an die beschriebene kulturelle Nutzung erfüllt, ist zulässig.
6. Der Pächter legt mit seinem Angebot Nachweise über seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit vor.

Im Vorfeld der Abgabe eines Angebots wird potenziellen Interessenten in Abstimmung mit dem Kleinen Theater die Möglichkeit einer Ortsbesichtigung eingeräumt. Ebenso können Pläne der Liegenschaft zur Verfügung gestellt werden.

Fragen im Vorfeld eines Angebotes

- zur kulturellen Nachfolgenutzung werden beantwortet von Herrn Jakob Heuser, Kulturamt der Stadt Bonn, E-Mail: amtsleitung.amt41@bonn.de , Tel.: 0228/77 4516.
- zu Erbbaurecht/Verkauf/Pacht werden beantwortet von Herrn Alfred Beißel, Amt für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Tourismus der Stadt Bonn, E-Mail: alfred.beissel@bonn.de , Tel.: 0228/77 4325.