

**Eingang: 05.12.2023, 10:40 Uhr**

**NR 829**

Frankfurt am Main, 05. Dezember 2023

**A N T R A G**  
**der BFF-BIG-Fraktion im Römer**  
**zur Vorlage M 192 / 2023**

**Künftige Standorte der Städtischen Bühnen**  
**hier: Beauftragung Verhandlungen und weitere Teilprojekte**

Die Stadtverordnetenversammlung möge beschließen:

Der Magistrat wird wie folgt beauftragt:

1. Der Neubau des Schauspielhauses erfolgt am historischen Standort am Willy-Brandt-Platz (ehemals Theaterplatz), wie ursprünglich in der Variante 2a „Kulturmeile“ vorgesehen. Im Rahmen der Planung erfolgt eine Neugestaltung des Willy-Brandt-Platzes sowie der hinzugewonnenen Freiflächen.
2. Es werden umgehend Gespräche und Verhandlungen mit den Eigentümern der Liegenschaften Zeil 92, Zeil 94 sowie Brönnnerstraße 6 am Standort „Ex-Karstadt“ bezüglich eines Erwerbs der betreffenden Grundstücke durch die Stadt Frankfurt zum Zwecke des Neubaus eines Opernhauses aufgenommen. Im Rahmen dessen sind die stadtplanerischen, freiraumbezogenen und planungsrechtlichen Möglichkeiten für einen Opernneubau an diesem Standort zu prüfen. Diese Prüfung soll zugleich eine Neugestaltung und Aufwertung der Konstablerwache beinhalten.
3. Parallel dazu werden die Verhandlungen mit der Helaba über den Abschluss eines Erbpachtvertrages für das ca. 5.500 qm große Grundstück an der Neuen Mainzer Straße sowie eine vertiefte Prüfung der stadtplanerischen, freiraumbezogenen und planungsrechtlichen Möglichkeiten für einen Opernneubau an diesem Standort fortgeführt, wie ursprünglich in der Variante 2a „Kulturmeile“ vorgesehen.
4. Die Ergebnisse der unter den Punkten 2 und 3 beschriebenen Verhandlungen und Prüfungen sind den Stadtverordneten mitsamt einer wirtschaftlichen Vergleichsrechnung zwischen beiden Varianten, welche die jeweiligen Grundstückskosten beinhaltet, zur finalen Entscheidung über den zukünftigen Standort des Opernhauses vorzulegen. Dies hat rechtzeitig vor Ablauf der vereinbarten Frist zu erfolgen, die in dem zwischen der Stadt Frankfurt und der Helaba geschlossenen „Memorandum of Understanding“ für dessen Gültigkeitsdauer festgeschrieben wurde.

K  
PW  
H

5. Das Raumprogramm für Schauspiel und Oper wird abschließend konkretisiert und ist für den Neubau beider Häuser den Stadtverordneten zur finalen Entscheidung als Grundlage des durchzuführenden Architektenwettbewerbs vorzulegen.

Im Hinblick auf den Neubau des Schauspielhauses am historischen Standort ist der Architektenwettbewerb so auszuschreiben, dass die planerische Umsetzung auch in Form eines Wiederaufbaus des Schauspielhauses von 1902 (Seeling-Bau) in ähnlicher bzw. möglichst identischer Form grundsätzlich möglich ist. Bezüglich des Opernhauses ist die Translozierung des denkmalgeschützten Wolkenfoyers in den Neubau festzuschreiben.

6. Parallel dazu ist ein schlüssiges Finanzierungskonzept zur Realisierung der Neubauten von Schauspiel und Oper auszuarbeiten und den Stadtverordneten zeitgleich mit der Entscheidung für den durchzuführenden Architektenwettbewerb (wie unter Punkt 5 beschrieben) vorzulegen. Dieses Finanzierungskonzept soll sowohl Auskunft über die finanzielle als auch eine mögliche institutionelle Beteiligung des Landes Hessen – etwa in Form eines Staatstheaters – geben. Zudem sind Möglichkeiten der Akquisition von privaten Geldgebern, wie z. B. Sponsoren, Stiftungen etc., sowie von Fördermitteln für die Neubaumaßnahmen darzulegen und mit welchen konkreten Maßnahmen der Spielbetrieb beider Sparten langfristig gesichert wird.
7. Weiterhin sind Konzepte für die Abdeckung der Interimsbedarfe ebenso zu erarbeiten wie für das im Gesamtprojekt erforderliche neue Lager- und Logistikzentrum. Dies umfasst die Suche nach den geeigneten Liegenschaften ebenso wie die Verhandlung der finanziellen Rahmenbedingungen. Diese sind den Stadtverordneten ebenfalls möglichst zeitnah zur Entscheidung vorzulegen.

### **Begründung:**

#### Standortentscheidung Schauspielhaus

Die Beibehaltung des historischen Standortes des Schauspielhauses am Willy-Brandt-Platz (ehemals Theaterplatz) trägt dessen kultureller Bedeutung nicht nur für Frankfurt, sondern auch weit über die Stadtgrenzen hinaus, Rechnung. Mit dem U-Bahnhof (Linien U1, U2, U3, U4, U5, U8) und der Straßenbahnhaltestelle (Tram 11, 12, 14, 18) Willy-Brandt-Platz ist der Standort nicht nur hervorragend an den ÖPNV angeschlossen, sondern durch die Tiefgarage „Am Theater“ mit 371 Parkplätzen auch für Autofahrer gut erreichbar.

Die Realisierung des Neubaus für das Schauspiel an dieser Stelle ermöglicht zudem die Neugestaltung des Willy-Brandt-Platzes, einschließlich der durch die Verlagerung der Oper an einen anderen Standort hinzugekommenen Freiflächen.

Zudem wird mit dieser Standortentscheidung nach wie vor die Möglichkeit eines Wiederaufbaus des historischen Schauspielhauses von 1902 (Seeling-Bau) in ähnlicher bzw. möglichst identischer Form am Willy-Brandt-Platz offengehalten. Dies trägt nicht nur dem derzeit noch beim Verwaltungsgericht Frankfurt anhängigen Verfahren (AZ: 7 K 1080/22.F) Rechnung, welches die Initiatoren des Bürgerbegehrens „Rettet das Schauspielhaus“ gegen den durch die Stadtverordnetenversammlung gefassten Beschluss zur M 111 / 2020 vom 03.09.2020 (Beschlussausfertigung § 6247) angestrengt haben, mit dem dieses für unzulässig erklärt und zurückgewiesen wurde.

Rechnung getragen wird damit auch dem in der Frankfurter Bevölkerung stark ausgeprägten Wunsch nach einem Wiederaufbau des Seeling-Baus. Seit Beginn der öffentlichen Debatte über die Zukunft der städtischen Bühnen im Spätsommer 2016 haben sich nicht nur die „Aktionsgemeinschaft Schauspielhaus“, sondern auch zahlreiche Persönlichkeiten aus Wirtschaft, Politik und Kultur für diese Variante eingesetzt. Für das entsprechende Bürgerbegehren konnten innerhalb von nur acht Wochen 23.432 Unterschriften gesammelt werden, von denen vom Wahlamt 18.410 für gültig erklärt wurden. Unabhängig von dessen – noch gerichtlich festzustellender Rechtmäßig- bzw. Unrechtmäßigkeit - stellt dies eine starke Willensbekundung

seitens der Frankfurter Bürger dar, welcher von Seiten des Magistrats bislang noch nicht der nötige Respekt entgegengebracht wurde.

Um das vom Magistrat selbst angestrebte Ziel zu erreichen, die Stadtgesellschaft dermaßen einzubinden, dass deren Bedürfnisse z. B. in den Architektenwettbewerb Eingang finden können, ist es daher nur folgerichtig, diesen so auszuschreiben, dass die planerische Umsetzung auch in Form eines Wiederaufbaus des Schauspielhauses von 1902 (Seeling-Bau) in ähnlicher bzw. möglichst identischer Form grundsätzlich möglich ist.

### Standortentscheidung Opernhaus

Der vom Magistrat zunächst mit der Variante 2 a „Kulturmeile“ präferierte Standort der Oper auf dem Grundstück der Helaba an der Neuen Mainzer Straße in Frankfurt erscheint nicht nur aus städtebaulicher Sicht problematisch. Die von einzelnen Mitgliedern des Städtebaubeirats an der „umgekehrten Kulturmeile“ geäußerte Kritik, dass es keine gute Lösung sei, „ein Theater wie ein Reihenhaus in eine Baulücke zu quetschen“, lässt sich auf einen Opernneubau an dieser Stelle ebenso übertragen wie die Problematik der Andienung und der fehlende Bezug dieses Standorts nach Westen zum Hauptbahnhof sowie nach Osten in Richtung Innenstadt. Selbiges gilt selbstverständlich für die nicht vorhandene direkte Anbindung des Standorts an den ÖPNV sowie den dort nötigen Eingriff in die Wallanlagen.

Aus wirtschaftlicher Sicht erscheint zudem der vom Magistrat angestrebte Erbpachtvertrag mit der Helaba für das ca. 5.500 qm große Grundstück über 199 Jahre mehr als fragwürdig. Denn über die Laufzeit müsste die Stadt Frankfurt Pachtzahlungen in Höhe von insgesamt 431 Millionen Euro (inklusive der vorgesehenen Einmalzahlung) erbringen, ohne am Ende Eigentümerin des Grundstückes zu sein.

Daher ist es unerlässlich, dass der Magistrat parallel zu diesem in der Variante 2 a „Kulturmeile“ ursprünglich angedachten Standort für die Oper jetzt endlich ernsthaft eine Standortalternative prüft, die bereits im Jahr 2020 Gegenstand der öffentlichen Diskussion war und für die sich aufgrund höchst aktueller Entwicklungen eine völlig neue Grundlage ergibt, nämlich das Ex-Karstadt-Areal an der Zeil.

Durch die gerade bekanntgewordene Insolvenz der Signa-Holding und den Entfall der Nachnutzung des Karstadt-Kaufhauses durch das Modekaufhaus Aachener, das vor kurzem ebenfalls Insolvenz beantragt hat, könnte sich hier eine „Win-Win-Situation“ für alle Beteiligten abzeichnen. Die entsprechenden Gespräche und Verhandlungen über den Erwerb des Ex-Karstadt-Areals zum Zwecke der Errichtung eines neuen Opernhauses sind daher durch den Magistrat mit den Eigentümern der betreffenden Liegenschaften Zeil 92, Zeil 94 und Brönnnerstraße 6 (Parkhaus) unverzüglich aufzunehmen.

Das Ex-Karstadt-Areal ist nicht nur über die Station Konstablerwache perfekt an den ÖPNV angebunden, wo neben sämtlichen S-Bahnlinien sowie den U-Bahnlinien U4, U5, U6, U7 auch Straßenbahnen, Busse und Nachtbusse verkehren. Die B-Ebene der Station Konstablerwache verfügt zudem bereits heute über einen direkten Zugang zur ehemaligen Karstadt-Immobilie, so dass dieses Feature auch für ein an dieser Stelle neu errichtetes Opernhaus ohne Probleme realisiert werden kann und für dessen Besucher, die mit U- oder S-Bahn anreisen, einen wohl einmaligen Komfort darstellen dürfte. Die in unmittelbarer Nähe zum Standort befindlichen Parkhäuser „Konstabler“ (810 Parkplätze) und „Konrad-Adenauer-Straße“ (609 Parkplätze) machen diesen auch für Autofahrer gut erreichbar.

Über ein Opernhaus an der Zeil lassen sich zudem unzählige positive Impulse für die Entwicklung der Innenstadt auslösen, wie etwa die – als Antwort auf den Strukturwandel im Einzelhandel – dringend erforderliche Nutzungsdurchmischung der Zeil sowie eine Neugestaltung und Aufwertung der Konstablerwache. Das Sockelgeschoss des Opernhauses kann etwa komplett der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und Restaurants, Cafés, Bars sowie ein Einzelhandelskonzept beherbergen, das auf die Nutzung als Opernhaus abgestimmt ist.

Bei den Verhandlungen mit den verschiedenen Eigentümern des Ex-Karstadt-Areals sind zudem Synergien für den (geförderten) Wohnungsbau in Frankfurt dergestalt denkbar, dass ein Teil des durch die Stadt Frankfurt zu entrichtenden Kaufpreises nicht durch Geld, sondern in Form von Naturalien über die Zurverfügungstellung von Grundstücken für (geförderten) Wohnungsbau erbracht wird. Auch kann die Schaffung von Planungsrecht bzw. Baurecht an anderer Stelle seitens der Stadt Frankfurt gegenüber den derzeitigen Eigentümern in die Verhandlungsmasse eingebracht werden. Aus wirtschaftlicher Sicht dürfte der Kaufpreis für das Ex-Karstadt-Areal – trotz eines stellenweise höheren Bodenrichtwertes – immer noch unter dem Betrag liegen, der im Falle einer Erbpacht des Helaba-Areals über die gesamte Laufzeit anfällt.

Aus vorgenannten Gründen erscheint es daher dringend geboten, dass der Magistrat diese Variante als Standortalternative – parallel zum Standort an der Neuen Mainzer Straße – prüft und die entsprechenden Ergebnisse beider Variantenprüfungen den Stadtverordneten zur finalen Entscheidung über den Standort des neuen Opernhauses vorlegt.

### Finanzierungskonzept

Mit Beschluss § 5164 hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 30. Januar 2020 beschlossen, eine Sanierung der bestehenden Doppelanlage der Städtischen Bühnen am Willy-Brandt-Platz nicht weiterzuverfolgen und den Magistrat dazu aufgefordert, einen Vorschlag für die weitere Vorgehensweise für einen Neubau von Schauspiel und Oper zu erarbeiten. Die hierfür erforderlichen Investitionen werden derzeit mit einer Summe von etwa 1,3 Milliarden EUR veranschlagt.

Jedoch ist nach wie vor völlig unklar, wie die Stadt Frankfurt die sich hieraus für den städtischen Haushalt ergebenden Belastungen zu schultern gedenkt. Eine Antwort darauf in Form eines schlüssigen Finanzierungskonzepts bleibt der Magistrat den Stadtverordneten und auch der Öffentlichkeit bis heute schuldig. Doch nicht nur im Hinblick auf das anstehende Erfordernis eines Neubaus, der die marode Doppelanlage am Willy-Brandt-Platz ersetzen soll, sondern auch hinsichtlich der Sicherstellung des zukünftigen Spielbetriebs beider Sparten steht die Stadt Frankfurt vor Aufgaben, die sie aufgrund der aktuellen Haushaltslage unmöglich alleine zu lösen in der Lage ist.

Der Magistrat ist daher aufgefordert, endlich seiner Obliegenheit nachzukommen und die Frage nach der Finanzierung des Neubauprojekts zu beantworten. Hierzu sind nicht nur Gespräche mit dem Land Hessen über eine finanzielle und/oder institutionelle Beteiligung am Neubau bzw. Betrieb der Städtischen Bühnen – etwa in Form eines Staatstheaters – aufzunehmen, sondern auch mit potentiellen privaten Geldgebern, wie z. B. Sponsoren, Stiftungen etc. Darüber hinaus muss schlüssig dargelegt werden, mit welchen konkreten Maßnahmen die Finanzierung des Spielbetriebs von Oper und Schauspiel in Frankfurt dauerhaft gesichert werden.

Die Entscheidung über die Ausschreibung des Architektenwettbewerbs für die Neubauten von Schauspiel- und Opernhaus durch die Stadtverordneten kann nur erfolgen, wenn zeitgleich vom Magistrat ein schlüssiges Finanzierungskonzept für die Neubauten der Städtischen Bühnen sowie die langfristige Sicherung des Spielbetriebs beider Sparten vorgelegt wird.

Mathias Pfeiffer  
Fraktionsvorsitzender

Antragsteller:  
Mathias Pfeiffer  
Ingeborg Leineweber  
Haluk Yildiz