



# actori

## Abschlussunterlage Kurtheater Bad Pyrmont

September 2025

Machbarkeitsstudie für ein  
Betriebs- und Nutzungskonzept

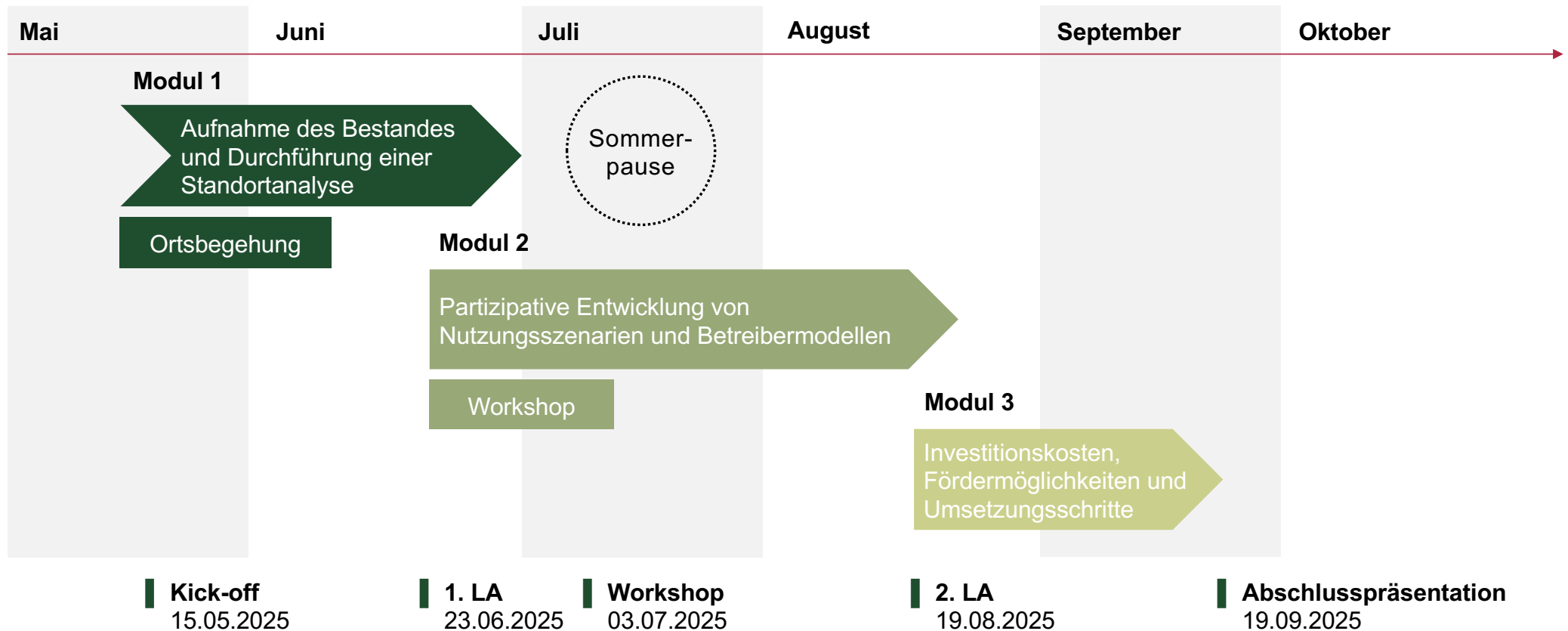
# Ziel des Projektes war die Entwicklung eines tragfähigen Betriebs- und Nutzungskonzepts für das Kurtheater Bad Pyrmont



Bild: Cord Kahlert, Staatsbad Pyrmont-

- Das 1818 erbaute Kurtheater Bad Pyrmont ist im Besitz des Landes Niedersachsen und seit 2018 wegen Standsicherheitsproblemen geschlossen. Seit 2023 ist das Gebäude eingerüstet.
- Aktuell erfolgt eine Grundsanierung, um mittelfristig eine Wiederaufnahme der Nutzung zu ermöglichen.
- Nach Verhandlungen mit dem Land Niedersachsen hat die Stadt Bad Pyrmont das Kurtheaters 2025 erworben.
- Für die Sanierung und künftige Nutzung plant die Stadt erhebliche finanzielle Investitionen. Vor deren Einsatz sollten die Nutzungspotenziale und -bedarfe umfassend analysiert und bei der weiteren Sanierung berücksichtigt werden.
- Das Betriebs- und Nutzungskonzept basiert auf einer detaillierten Analyse der aktuellen Situation und liefert konkrete Handlungsempfehlungen für die Zukunft des Theaters.
- Neben analytisch begründeten Potenzialen wurden auch die Meinungen und Ideen von Nutzenden sowie Bürgerinnen und Bürgern durch partizipative Formate in den Prozess eingebunden.
- Ziel war es, Voraussetzungen für eine multifunktionale, zukunftsfähige Nutzung des Kurtheaters zu schaffen und eine transparente Entscheidungsgrundlage für die weiteren Schritte zu bieten.

# Die Bearbeitung des Projektes erfolgte in drei Modulen und in einem Zeitraum von rund fünf Monaten



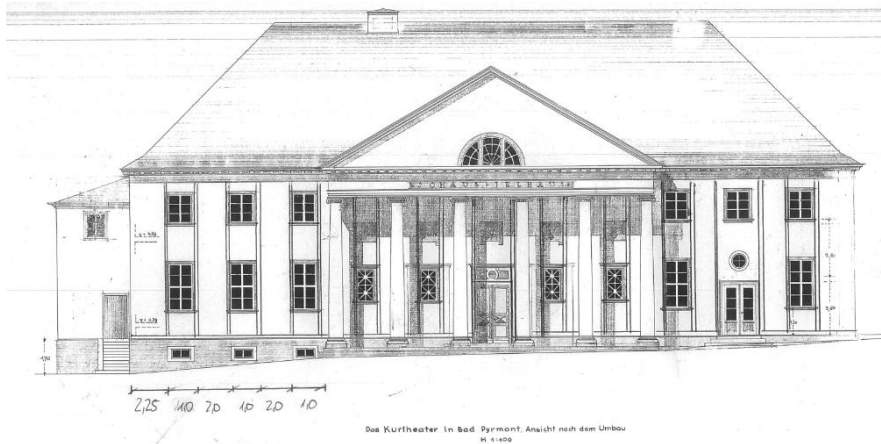
LA= Lenkungsausschuss

# Mit Abschluss der Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle übernimmt Stadt Bad Pyrmont das Kurtheater vom Land



- Stadtrat hat am 24.06.2025 beschlossen das Kurtheater im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages von Niedersachsen zu übernehmen.
- Ziel der Übernahme ist der Erhalt und die Reaktivierung des Kurtheaters als dringend benötigte Innenspielstätte.
- Das Land Niedersachsen saniert aktuell die Außenhülle („Erhalt des Denkmals“ - Standfestigkeit), nach Abschluss der Arbeiten geht das Kurtheater an die Stadt Bad Pyrmont über.
- Mögliche Nutzungen samt Erweiterungsbauten wurden bereits durch das Land geprüft und bilden die Grundlage etwaiger zukünftiger (Innenraum-)Sanierungen.
- Beteiligung an den Kosten der Innenraumsanierung durch das Land im Rahmen der bestehenden Untersuchung: Kostenvolumen fixiert und auf Baubeginn 2028 hochgerechnet. Etwaige Veränderungen der Kosten würden zu Lasten der Stadt Bad Pyrmont gehen.

# Ziel einer Nachnutzung ist der Erhalt des kulturellen Wahrzeichens und die Wiederbelebung als zukunftsfähiger Veranstaltungsort



## Sicherung des historischen Erbes

- Erbaut 1818 im Stil des Klassizismus (Holzfachwerkgebäude) – einziges erhaltenes Goethezeit-Theater in Niedersachsen
- Zentrale Lage an der Hauptallee (städtebauliche Achse) – prägend für das historische Stadtbild Bad Pyrmonts

## Reaktivierung als kulturelles Zentrum

- Seit 2018 aufgrund statischer Mängel geschlossen – schmerzlicher Verlust für das kulturelle Leben der Stadt
- Sanierung als Chance zur nachhaltigen Reaktivierung eines kulturellen Treffpunkts

## Bauliche Sanierung auf gutem Weg

- Umfassende Sanierung der Theaterhülle (Fassade, Dach, Fundamente) läuft – Fertigstellung bis Ende 2026
- Weitere Sanierungsmaßnahmen im Innenbereich erforderlich, z. B. Bausubstanz, Brandschutz Haus- und Bühnentechnik
- Zukunftsfähige Nachnutzung durch weiteren Aus-/Anbau und damit Potenzial für flexible Nutzung, z. B. Theaterbetrieb, kulturelle Veranstaltungen, Tagungen etc.

Quelle: Kurtheater Baufachlicher Teil Förderantrag SBWL 14.03.2024.

# Neben der Größe und räumlichen Ausgestaltung des Theatersaals sind Herausforderungen in drei weiteren Bereichen auszumachen

## Erschließung und Anlieferung

- Getrennte Erschließung für Publikum, Personal und Anlieferung
- Anlieferung die effizient, barrierefrei und lärmsensibel erfolgen kann
- Ausreichend Pufferzonen (z. B. Bühnenanlieferung, Lager, Ladehöfe) für den reibungslosen Veranstaltungsbetrieb

## Flächenbedarfe

- Räumliche Engpässe im Backstagebereich insbesondere nach Integration einer Flügelgarage
- Integration zusätzlicher Flächenbedarfe, die im Bestand nicht abbildbar sind, z. B. auch durch Mitnutzung von Dritten (Musikschule, Tourismus, Stadtgesellschaft) – Frage: Welche Flächen lassen sich gemeinschaftlich nutzen/teilen?

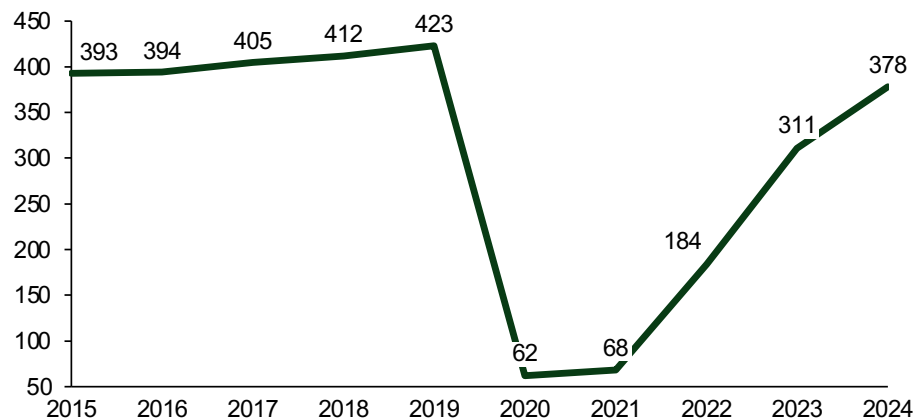
## Städtebau

- Lage/Orientierung des Gebäudes überprüfen im Hinblick auf ein neues Nutzungskonzept, z. B. lebendiges, offenes Kulturhaus
- Vorhandene städtebauliche Potenziale nutzen, um den Theaterbau neu zu positionieren oder sichtbar zu machen (z. B. durch Vorplatz, Achsen, Öffnungen)?

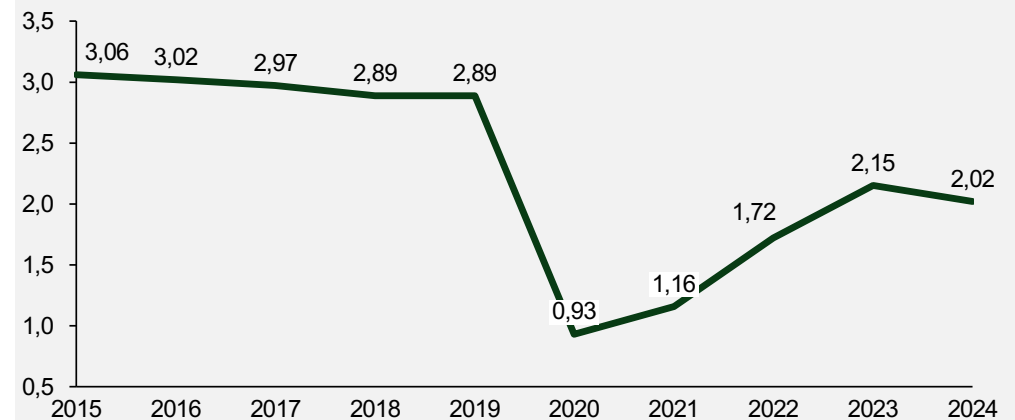
Die Herausforderungen rund um Erschließung, Flächen und Städtebau zeigen: Für einen zukunftsfähigen Theaterbetrieb reicht es nicht, nur den Saal neu zu denken – auch die funktionalen Anforderungen und die Einbindung in das städtische Umfeld muss ganzheitlich mitgedacht werden. Nur so kann ein lebendiger, leistungsfähiger und offener Kulturort für Bad Pyrmont entstehen.

# Der Veranstaltungsmarkt nimmt postpandemisch wieder Fahrt auf

Anzahl Teilnehmende vor Ort bei Hybrid- und Präsenzveranstaltungen (in Mio.)



Anzahl Hybrid- und Präsenzveranstaltungen (in Mio.)

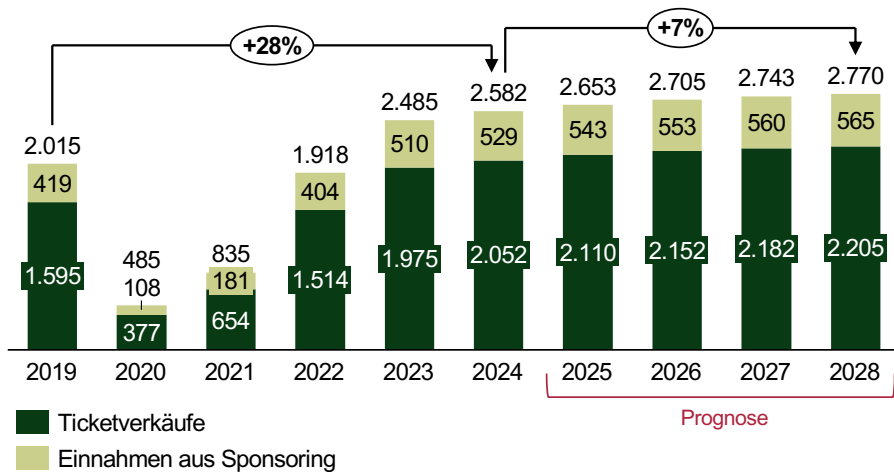


- Vor Corona zeigte sich ein leichter Rückgang bis Stagnation der VA-Zahl bei gleichzeitigem Anstieg von Teilnehmenden und Umsätzen, was auf eine Intensivierung sowie Spezialisierung des Wettbewerbs im Tagungs-/Kongressmarkt hindeutet.
- Nach Corona stellte sich eine schrittweise Erholung ein.
- Anbieter und Veranstalter haben zuversichtliche Aussichten: Im Jahr 2024 lag die Erholung bei 90 % im Vergleich zum vorpandemischen Wert.

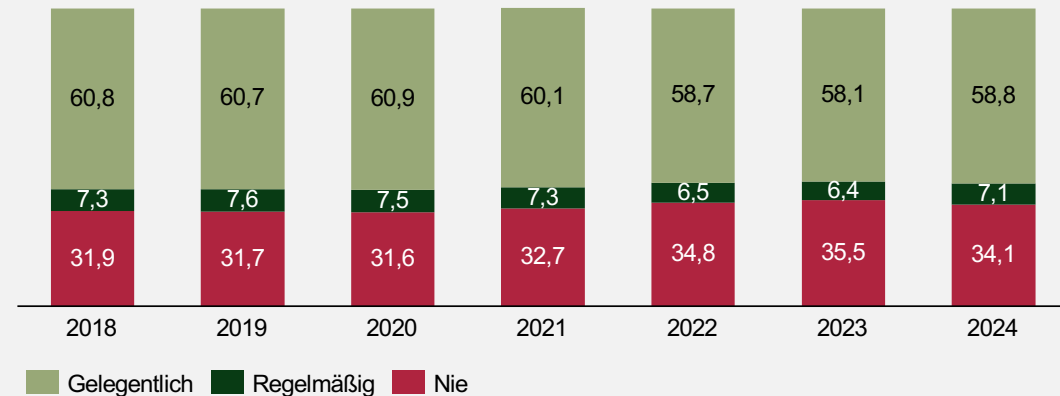
Quellen: Meeting- & Eventbarometer Deutschland 2015-2024/25, Statista Dossier Tagungs- und Kongressmarkt Deutschland.

# Der Markt für Livemusik boomt – es ist in den kommenden Jahren von einem kontinuierlichen Umsatzwachstum auszugehen

Umsatzentwicklung Livemusik (in Mio. EUR)



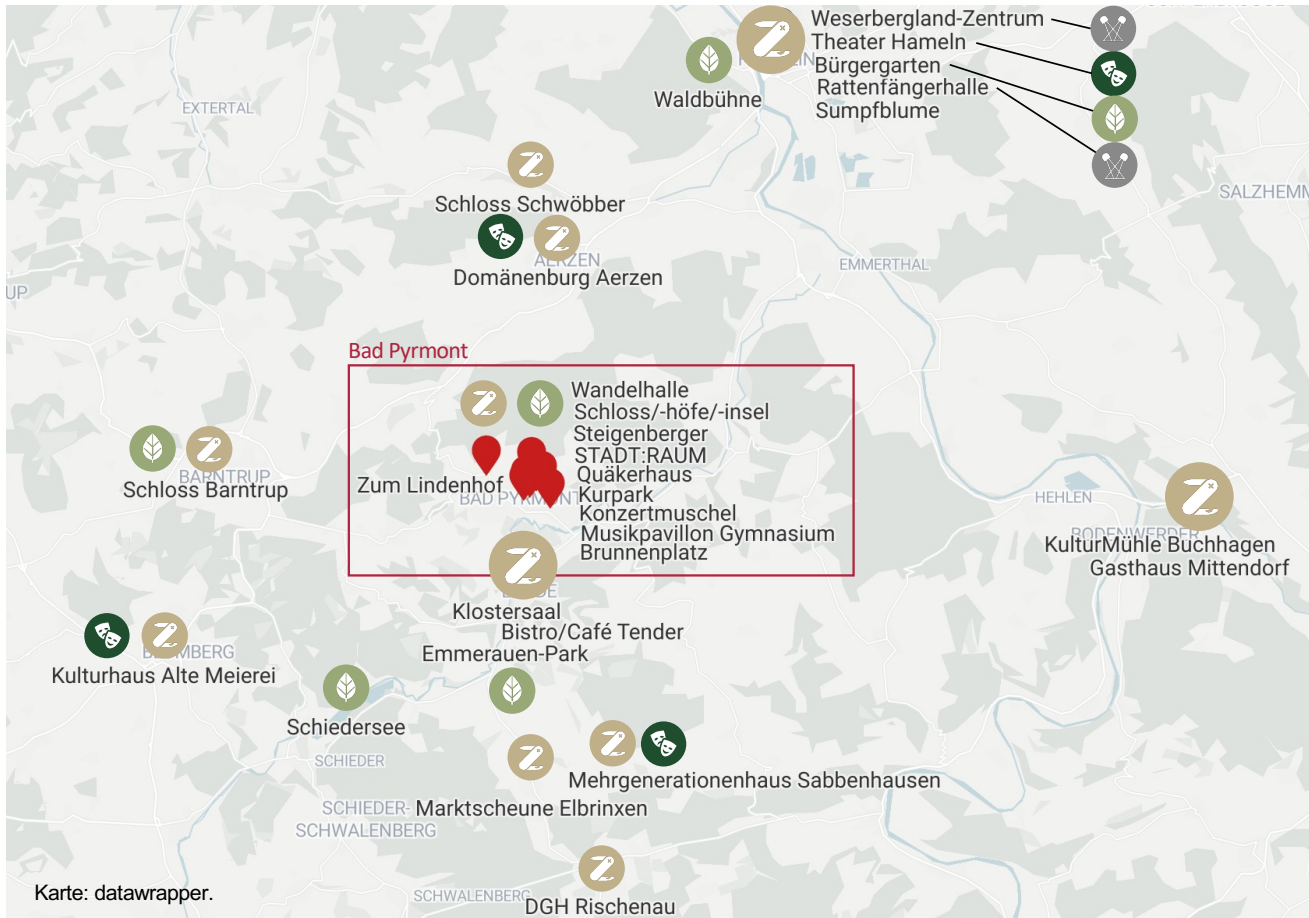
Häufigkeit von Besuchen von Konzerten und Musikveranstaltungen (in Prozent)



- Markt für Livemusik intensiviert sich: Marktumsätze wachsen über Vor-Corona-Niveau, wobei Häufigkeit der Besuche sinken.
- Zusammenspiel zeigt, dass eine stärkere Konzentration auf Hoch-Preissegment besteht: Zahlungsbereitschaft korreliert stärker mit Bekanntheit des auftretenden Acts (und somit für besonders große VA).
- Marktexperten geben in Interviews vergleichbare Entwicklung bei Comedy- und Wort-VA an.

Quelle: PricewaterhouseCoopers: German Entertainment and Media Outlook.

**Im Umkreis < 20 km gibt es einige weitere Veranstaltungsstätten – mit einem oft sehr breiten Veranstaltungsangebot**



-  Theater
-  Konzertthalle
-  Multifunktion
-  Open-Air

# Aus Markt- und Wettbewerbssicht sind unterschiedliche Nutzungen relevant

| Nutzungssegmente                | Erläuterung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kino                            | Es gibt bereits ein eigenes Kino (Kronen-Lichtspiele) im Ort. Grundsätzlich lässt sich aber im Markt und bei Vergleichshäusern ein Potenzial erkennen. Das Nutzungssegment sollte ggf. technisch mitgedacht werden.                                                                                                                                                                                           |
| Corporate Events                | Viele Veranstaltungsorte der Umgebung bieten Flächen für Firmenveranstaltungen; in den meisten Fällen bieten diese bessere infrastrukturelle Möglichkeiten – ggf. als Ergänzungslocation z.B. für Steigenberger einplanen.                                                                                                                                                                                    |
| Gesellschaftliche Events        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Sprechtheater                   | Durch Schließung des Kurtheaters wieder ein Bedarf. Große Authentizität durch historische Nutzung und Erwartungen des Publikums an ein Theater, insbesondere wenn es ein altes Kurtheater ist.                                                                                                                                                                                                                |
| Musiktheater mit Orchester      | Ebd. Mit Bandbreite – Opern sind eher in den großen Häusern vertreten, aber gerade Musicals finden sich auch bei den kleinen Häusern.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Gastrotheater                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Klassische Konzerte             | Durch Schließung des Konzerthauses und Kurtheaters wieder ein starker Bedarf. Da die Besuchenden in Bad Pyrmont durchschnittlich eher älter sind und in diesen Altersgruppen klassische Musik gut die Hälfte aller anspricht, ist das Segment sicherlich sehr zu empfehlen. Außerdem sind die Gäste als „intellektuell und gebildet“ einzustufen, was auch auf ein Interesse an klassischen Konzerten deutet. |
| Konzerte mit Unterhaltungsmusik | Rock und Pop sowie Oldies und Evergreens, Schlager und Musicals sind die beliebtesten Musiksparten. Diese Beliebtheit schlägt sich auch im Wettbewerb bei den angebotenen Veranstaltungen Indoor/Outdoor nieder > z.B. Gesund&Glücklich Musikprogramm.                                                                                                                                                        |
| Tanz                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Zirkus und Varieté              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Comedy und Kabarett             | Comedy/Kabarett spricht viele Menschen an – und ist am Markt entsprechend beliebt. An den meisten Veranstaltungsstätten ist diese Sparte im Programm dominant vertreten.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Lesungen                        | Grundsätzlich realisierbares Konzept, das aber aufgrund seiner Marktgröße eher als Ergänzung zu sehen ist.                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Shows/Digitale Events           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Treffpunkt/Dritter Ort          | Soziale Veranstaltungen und Treffpunktfunktion sowie eine Nutzung als Dritter Ort rückt zunehmend in den Fokus von Veranstaltungsstätten und bietet sich auch für das Kurtheater ggf. an. Umsetzung wäre in Anbau zu berücksichtigen. Öffnung für solche Formate könnte gerade im Interesse der einheimischen Bevölkerung liegen und diesen zugute kommen.                                                    |

- Die Synthese der Resultate aus der Standort-, Markt- und Wettbewerbsbetrachtung eignet sich nicht, um bestimmte Nutzungssegmente grundsätzlich auszuschließen.
- Sehr wohl konnten aber besonders relevante Nutzungssegmente identifiziert werden.
- Eine Marktlücke (außerhalb der allgemeinen Knappheit an Platz für einen relativ großen Veranstaltungsmix, aber besonders Theater und klassische Konzerte am Standort Bad Pyrmont) konnte nicht festgestellt werden.

# Drei Veranstaltungssegmente ohne große bauliche Eingriffe durchführbar, bei vier weiteren sind die Maßnahmen überschaubar

| Nutzungssegmente                | Erläuterung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kino                            | - Keine weiteren baulichen Anforderungen, Medientechnik wäre zu erneuern                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Corporate Events                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Gesellschaftliche Events        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Sprechtheater                   | - Ertüchtigung des Zuschauerraums erforderlich (unter Berücksichtigung von Denkmalschutz)<br>- Anlieferung von großen Bühnenbildern problematisch (sowohl außerhalb als auch innerhalb des Gebäudes)                                                                                                                                        |
| Musiktheater mit Orchester      | - Ausreichend großer Orchestergraben notwendig<br>- Ertüchtigung des Zuschauerraums erforderlich (unter Berücksichtigung von Denkmalschutz)<br>- Anlieferung von großen Bühnenbildern problematisch (sowohl außerhalb als auch innerhalb des Gebäudes)<br>- Backstagebereich inkl. Lagerung und hausinterne Logistik zu klein dimensioniert |
| Gastrotheater                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Klassische Konzerte             | - Ertüchtigung des Zuschauerraums erforderlich (unter Berücksichtigung von Denkmalschutz)<br>- Ertüchtigung des Bühnenbereichs erforderlich (Akustik und Tragfähigkeit)<br>- Backstagebereich inkl. Lagerung und hausinterne Logistik zu klein dimensioniert                                                                                |
| Konzerte mit Unterhaltungsmusik | - Ertüchtigung des Zuschauerraums erforderlich<br>- Ertüchtigung des Bühnenbereichs erforderlich (Akustik, insbesondere nach außen)<br>- Backstagebereich inkl. Lagerung und hausinterne Logistik zu klein dimensioniert                                                                                                                    |
| Tanz                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Zirkus und Varieté              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Comedy und Kabarett             | - Keine weiteren baulichen Anforderungen, Medientechnik wäre zu erneuern                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Lesungen                        | - Keine weiteren baulichen Anforderungen, Medientechnik wäre zu erneuern                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Shows/Digitale Events           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Treffpunkt/Dritter Ort          | - Öffnung des Hauses und damit Anbau notwendig                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

Bei drei der Segmente (dunkelgrün) sind keine großen baulichen Maßnahmen erforderlich (lediglich Grundsanierung), die weiteren vier Segmente (hellgrün) sind insbesondere durch folgende bauliche Maßnahmen charakterisiert:

- Ertüchtigung Saal und Bühnenbereich
- Erweiterung Backstagebereich mit Lager und Logistik
- Anlieferungszone
- Ggf. Aktivierung des Orchestergrabens

# Die Öffnung von historischen Gebäuden und Dritte Orte bieten Chancen, um neue Nutzendengruppen zu erreichen

## Definition

- Der Soziologe Ray Oldenburg kategorisierte 1989 unsere Lebensräume in erste, zweite und dritte Orte: Als erster Ort wird das Zuhause bezeichnet, der zweite Ort ist der Arbeitsplatz. Dritte Orte sind Räume der Begegnung.
- Dritte Räume können in Form von öffentlichen Räumen wie Stadt- und Freiräume, aber auch in Form von halböffentlichen Orten wie zum Beispiel Bahnhöfen, Bildungseinrichtungen, Sport- oder Kulturstätten auftreten.
- Auch Einzelhandel und Gastronomie werden nach Oldenburg der Kategorie Dritter Ort zugeordnet.
- Insgesamt bieten Dritte Orte jeweils auf ihre eigene Art die Möglichkeit zu Kommunikation und Erlebnis.

„In community building, the third place is the social surrounding separated from the two usual social environments of home ("first place") and the workplace ("second place").“<sup>1</sup>

<sup>1</sup>) Zitat Ray Oldenburg.  
Quelle: zukunftsinstitut.de, mkw.nrw.de.



Bild: StockSnap, Pixabay

# Sechs Veranstaltungssegmente werden aufgrund der Rahmenbedingungen und des baulichen Aufwands ausgeschlossen

| Nutzungssegmente                | Erläuterung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kino                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Corporate Events                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umbau auf Bankettbestuhlung durch Schrägboden im EG nur mit erheblichem baulichen Aufwand möglich, Rang wäre nicht nutzbar</li> <li>- Nebenräume für Catering, Breakout-Sessions etc. können nicht bereitgestellt werden</li> <li>- Schneller Umbau z. B. für abendliches Bankett nicht möglich</li> </ul>                                                                                                 |
| Gesellschaftliche Events        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine ebene Saalfläche die genutzt werden kann</li> <li>- Anlieferungssituation nicht auf Catering ausgelegt</li> <li>- Vorbereitungs- und Warmhalteküchen können nicht an den notwendigen Orten zur Verfügung gestellt werden</li> </ul>                                                                                                                                                                  |
| Sprechtheater                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Musiktheater mit Orchester      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Gastrotheater                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umbau auf Bankettbestuhlung durch Schrägboden im EG nur mit erheblichem baulichen Aufwand möglich, Rang wäre nicht nutzbar</li> <li>- Beengte Flächen hindern logistische Abläufe des Küchenbereichs (z. B. Anlieferung oder Anrichten und Servieren mehrerer hundert Teller)</li> <li>- Vorbereitungs- und Warmhalteküchen können nicht an den notwendigen Orten zur Verfügung gestellt werden</li> </ul> |
| Klassische Konzerte             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Konzerte mit Unterhaltungsmusik |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Tanz                            | - Keine ebene Saalfläche die genutzt werden kann                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Zirkus und Variété              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Umbau auf Bankettbestuhlung durch Schrägboden im EG nur mit erheblichem baulichen Aufwand möglich, Rang wäre nicht nutzbar</li> <li>- Anlieferung von großen Bühnenbildern oder viel Dekoration nicht möglich</li> </ul>                                                                                                                                                                                   |
| Comedy und Kabarett             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Lesungen                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Shows/Digitale Events           | - Saal lässt keine adäquate 360Grad-Bespielung zu (überstehender Rang, Säulen, etc.)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

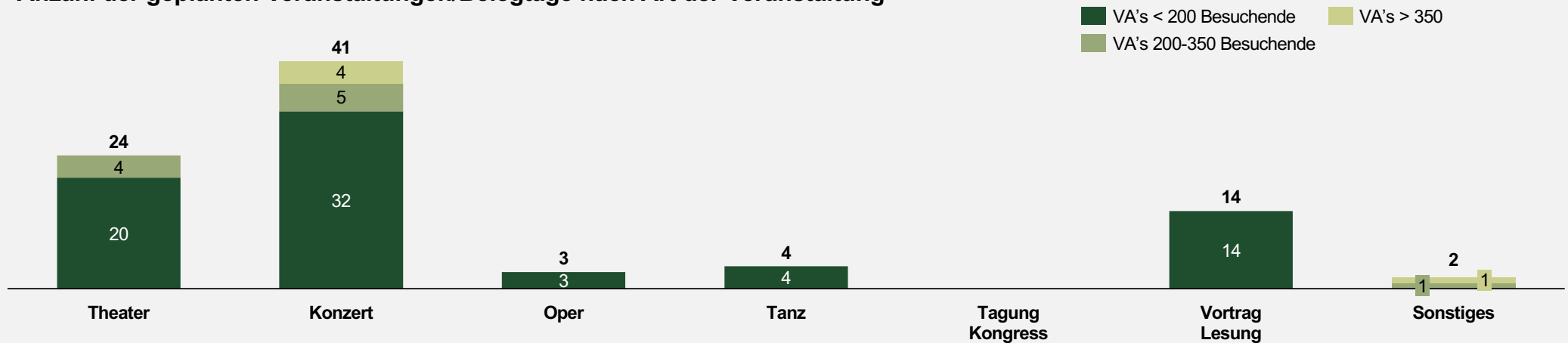
Die für das Kurtheater ausgeschlossenen Veranstaltungssegmente (rot) wurden aufgrund folgender Einschränkungen durch den Bau ausgewählt:

- Keine ebene Saalfläche vorhanden
- Gastronomie und Catering nur in begrenztem Rahmen möglich

Die hellrot hinterlegten Veranstaltungssegmente wären zwar (teilweise) umsetzbar, wurden aber aufgrund des extrem hohen baulichen Aufwandes ausgeschlossen.

# Der Bedarfsabfrage zufolge sollen die meisten Veranstaltungen im Bereich Theater und Konzert stattfinden

Anzahl der geplanten Veranstaltungen/Belegtage nach Art der Veranstaltung<sup>1</sup>

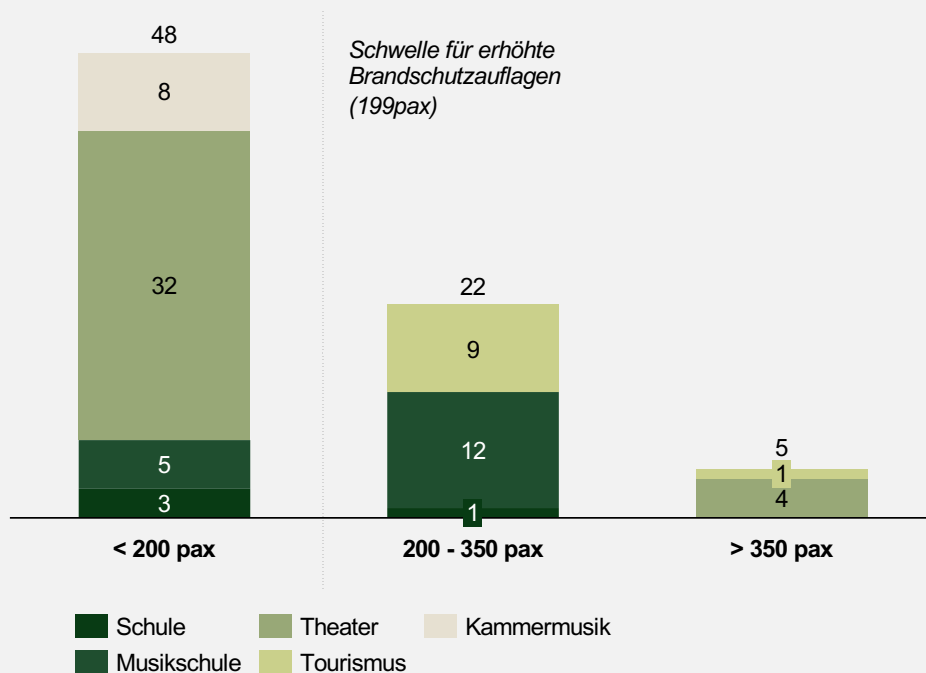


- Den Nutzendenbedarfen zufolge sollen Veranstaltungen **hauptsächlich im Bereich Theater und Konzert** (rd. 65 Veranstaltungen) **sowie Vortrag und Lesung** (rd. 14 Veranstaltungen) stattfinden.
- Insgesamt stellen diese Bereiche rd. 79 Veranstaltungen (von rd. 88 Veranstaltungen) dar, wovon ein **Großteil der Veranstaltungen für bis zu 200 Besuchende** angedacht ist.
- Weitere Veranstaltungen sind im Bereich Oper, Tanz sowie sonstiges (Abitur-Entlassung und Silvesterprojekt) geplant. Gerade solche Veranstaltungen sind zum Teil größer als 200 Besuchende oder haben besondere räumliche Anforderungen.

<sup>1</sup>) Angaben durch potenzielle Nutzenden in Umfragebögen. Quelle: Umfrage durch actori.

# Großteil der Veranstaltungen zwar unter 200PAX geplant, durch erforderliche bauliche Erweiterung ist Ertüchtigung Saal minimal

Anzahl der geplanten Veranstaltungen sortiert nach Größe<sup>1</sup>



- Insgesamt liegen rd. **48 Veranstaltungen** unter der Schwelle von **200 PAX**, und damit unter der Besuchendenzahl, ab der erhöhte Brandschutzauflagen entstehen.
- Hinzu kommen Veranstaltungen, die nicht nur über der Schwelle für erhöhte Brandschutzauflagen liegen, sondern auch weit über der Kapazität des Theatersaals (inkl. Emporen). Diese Veranstaltungen haben mehr als 500 Besuchende – rd. 5 Veranstaltungen.
- Weiter gibt es **Bedarfe für Veranstaltungen mit rd. 300 Besuchenden**. Aktuell umfasst dies **rd. 22 Veranstaltungen**.
- Durch die erforderlichen Erweiterungsmaßnahmen (Anbau) für Garderobe, Catering und Foyer sind die baulichen Maßnahmen für eine Wiederinbetriebnahme des Saals mit einer Kapazität rd. 300 PAX nur minimal höher.<sup>3</sup>
- Brandsicherheitswache o.ä. müssen nach VStättVO nicht zwingend für Veranstaltungen unter 199 PAX bereitgestellt werden, trotz 300er Saal. Dies liegt jedoch im Ermessen der zuständigen Behörde.
- Um eine größtmögliche Auslastung des Theatersaals zu erreichen, wird daher empfohlen die Kapazität mit rund 300 Besuchendenplätzen anzusetzen.

1) Angaben durch potenzielle Nutzenden in Umfragebögen. Quelle: Umfrage durch actori. 2) Quelle: VStättVO, zur Erläuterung siehe auch „Bayerische VStättVO Erläuterung“ (Beispiel eines Bundeslandes, entspricht dem Bundeseinheitlichen VStättVO). 3) Vorgabe Niedersächsische Bauordnung: Über 30 Personen im OG, dann zweiter baulicher Rettungsweg notwendig.

# In einem mehrstufigen Prozess wurden konkrete Anforderungen der potenziellen Nutzenden an das „neue“ Kurtheater formuliert

1

- Auswertung der vorhandenen Daten und Unterlagen zum Kurtheater
- Durchführung von Umfragen und Interviews

2

- Auswertung der vorhandenen Informationen, retournierten Datenblätter und Interviewaussagen

3

- Workshopveranstaltung am 3. Juli vor Ort zur Diskussion der gesammelten Informationen und Anforderungen der Nutzenden

4

- Auswertung der Workshopergebnisse
- Durchführung von vertiefenden Gesprächen und Spezifizierungen

**Fragebogen potenzielle Nutzende**  
Kurtheater Bad Pyrmont  
Stand: 30.09.2023

**1. Veranstaltungsgesamtheit**  
Wie genau Sie in welche Veranstaltungen, Proben und/oder Aufführungen Sie in einem Jahr im Kurtheater Bad Pyrmont durchfahren würden. Bitte füllen Sie die weiteren Fragen so konkret wie möglich aus.

| Nr. | Art der Veranstaltung<br>(z. B. Theater, Musikveranstaltung,<br>Proben, Lesungen, etc.) | Besuchsdauer<br>(in Tagen) | Besuchstermin<br>(z. B. täglich 17:00<br>bis 22:00 Uhr) | Kapazität<br>Besuchende<br>(max. gleichzeitig<br>anwesend) | Zeitraum<br>(Monat, August, etc.) | Technische Anforderungen<br>(z. B. Bühne, Leuchten,<br>Line, Musiksysteme,<br>Drehkranjagen,<br>Auslasskranjagen, Veranker-<br>ungsmöglichkeiten, etc.) | Räumliche Anforderungen<br>(z. B. Theateraal, Foyer,<br>nützliche Fläche, Park-<br>bestuhung, Freizeitanlage,<br>Bergsteige, etc.) | Findet die<br>Veranstaltung<br>bereits statt? Falls<br>ja, in welcher<br>Location? | Weitere<br>Anmerkungen |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1   |                                                                                         |                            |                                                         |                                                            |                                   |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                    |                                                                                    |                        |
| 2   |                                                                                         |                            |                                                         |                                                            |                                   |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                    |                                                                                    |                        |
| 3   |                                                                                         |                            |                                                         |                                                            |                                   |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                    |                                                                                    |                        |
| 4   |                                                                                         |                            |                                                         |                                                            |                                   |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                    |                                                                                    |                        |
| 5   |                                                                                         |                            |                                                         |                                                            |                                   |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                    |                                                                                    |                        |
| 6   |                                                                                         |                            |                                                         |                                                            |                                   |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                    |                                                                                    |                        |
| 7   |                                                                                         |                            |                                                         |                                                            |                                   |                                                                                                                                                         |                                                                                                                                    |                                                                                    |                        |

**Hinsichtlich technischer Anforderungen sind sich die potenziellen Nutzenden weitestgehend einig, räumlich herrscht noch Unklarheit**

„Wichtig ist, dass das Gebäude barrierefrei erschlossen werden kann, auch die Toilettensituation ist dementsprechend anzupassen.“

„Die Anlieferungssituation ist zu überdenken, es sollte am Ende für alle funktionieren.“

„Das Gebäude soll technisch nicht auf eine Sparte ausgerichtet sein. Es sollen möglichst viele verschiedene Veranstaltungen durchgeführt werden können.“

„Die Bühnen- und Medientechnik komplett zu erneuern (Beleuchtung und Leinwand, Tonanlage, etc.)“

**3 Stationen – 3 Themenblöcke – 3 Gruppen**

**Station 1: Backstage & Logistik**  
Ziel: Konkrete Flächenbedarfe „hinter der Bühne“ und deren Ausgestaltung benennen.

**Station 2: Foyer, Öffnung & Gastronomie**  
Ziel: Ein Konzept für die Bereiche Foyer und Gastronomie finden. Hinterfragen, ob und wie „offen“ das Kurtheater sein kann.

**Station 3: Saal & technische Infrastruktur**  
Ziel: Bauliche und medientechnische Anforderungen an den Saal benennen und im Nutzungsspektrum abwägen.

**Im Workshop am 3. Juli konnte der Anforderungskatalog nochmals durchdacht und präzisiert werden**

**Workshopergebnisse**

**Station 1 – Backstage & Logistik**

**Station 2 – Foyer, Gastronomie & Öffnung**

**Station 3 – Saal & technische Infrastruktur**

**Datenblatt und gezeigte Unterlagen**



# actori leitet daraus folgende Anforderungen an den Bau und die Nutzung ab, viele davon sind ohne Neu-/Anbau nicht abdeckbar

## Backstage & Logistik

- Verbesserte Anlieferungssituation von Süden her inklusive
  - Stellfläche für Lieferfahrzeuge
  - Huhtisch/Hebebühne
  - Große Öffnungen und Türen
- Ausreichend Fläche für Künstlerinnen und Künstler:
  - 2 Solistengarderoben
  - 2 Kleingruppengarderoben
  - Gruppengarderobe > 10 Personen
  - Sanitärbereich inkl. Duschen
  - Kleine Tee-/Kaffeeküche
  - Ggf. Personenaufzug
- Lagerräume, insbesondere
  - Stauraum für Instrumente
  - Flügelgarage für Blüthner Flügel

## Saal & technische Infrastruktur

- Historisches Flair, Stil und Intimität des alten Kurtheaters soll erhalten bleiben
- Grundlegende Sanierung des Bühnenbereichs und der Technik:
  - Moderne und flexible Ton- und Lichttechnik mit einfacher Bedienung
  - Zeitgemäße Ausstattung der Bühne (Vorhang, Züge, Gassen etc.)
  - Ebene Stellflächen und flexible Akustikelemente für Konzerte
- Zusätzlich zur festen Bestuhlung werden barrierefreie Plätze, ggf. mit Hörschleifen benötigt
- Digitale Infrastruktur: WLAN, Gebäudevernetzung

## Foyer, Gastronomie & Öffnung

- Neue Eingangssituation unter Berücksichtigung von
  - Barrierefreie Zugänglichkeit
  - Wahrnehmung und Adressbildung sowie Öffnung zu Stadt, z. B. auch durch Außenbeleuchtungskonzept
- Erweiterung des reinen Theaterangebots durch zum Beispiel
  - Co Working Spaces, kleine Studios oder einfache Räume zur Nutzung durch lokale Vereine und Institutionen
  - Etablierung eines „Dritten Orts“
  - Zusätzliche städtische Nutzung
- Flächen für flexible gastronomische Angebote, z. B. Catering
- Ausreichend Platz für vorgelagerte Garderoben- und Kassenbereiche

Erläuterung: Unterstrichene Anforderungen sind im Bestand nicht abdeckbar und lassen sich nur durch einen An-/Neubau herstellen.

# Die Machbarkeitsstudie ist eine Grundlage für Diskussion und Flächen-/Kostenbetrachtung, nicht aber als Planung zu lesen



## Was im folgenden gezeigt wird

- Es werden erste **Konzeptideen** vorgestellt, wie die Anforderungen aus dem Workshop, allgemein gültige Planungsvorgaben und zeitgemäße Konzepte flächenmäßig im Bestand und am vorgesehenen Grundstück umgesetzt werden können.
- Die folgenden Konzepte sind **teilweise mit Denkmalschutz, Theaterfachplanung und weiteren baufachlich/nutzungsbezogenen Beteiligten abgestimmt**.
- **Vertiefende Abstimmungen bezüglich des Denkmalschutzes (z.B. NLD, Bauamt) stehen aus.**



## Wichtige Einordnung

- **Es handelt sich ausdrücklich nicht um Freigabepläne**, sondern um eine konzeptionelle Arbeitsgrundlage, die einen Zwischenstand der Planung darstellt.
- Die Pläne dienen lediglich der Orientierung und sollen **als Grundlage dienen** für
  - Flächenberechnung
  - Kostenschätzung
  - Nutzungs-/Variantendiskussion
- Die Konzepte sind zum jetzigen Zeitpunkt ohne Volumen-/Gestaltungsschwerpunkt erzeugt. Dies muss in einer nächsten Planungsphase berücksichtigt werden.
- **In einer späteren Planung werden Flächenanordnungen und Gestaltung anders aussehen.**



## Wie es weitergeht

- Auf Grundlage der ergebnisoffenen Überplanung (flächenbasierte Überprüfung) werden Investitionskosten und die weiteren Schritte definiert.
- Wenn gewünscht, kann actori den Planungsprozess fortführen und die Planung gestalterisch vorantreiben, z. B.
  - Volumenstudien und städtebauliche Einbettung (3D Perspektiven)
  - Fassadengestaltung (Ansichten und Schnitte)
  - Freiraumplanung (Lageplanerstellung)
  - Abstimmungen mit Denkmalschutz und Genehmigungsbehörden

# Der Saal ist aktuell auf Theater ausgelegt, für Konzerte müssen im Bereich der Bühne besondere Anforderungen beachtet werden

- Der Verein arche-Kammermusik hat Erfahrung mit Konzerten und soll nach Ertüchtigung des Theaters auch einer der künftigen Nutzer sein (rd. 6 bis 8 Konzerte im Jahr sind geplant).
- Als Mitglied der Musikbadstiftung verfügt Bad Pyrmont über einen Blüthner-Flügel mit 2,80 Metern Länge und 1,68 Metern Breite sowie einem Gewicht von rd. einer Tonne. Dieser soll im Theatergebäude untergebracht und weiterhin für Konzerte genutzt werden.
- **Hieraus entstehen besondere Anforderungen an das Gebäude:**
  - Lagermöglichkeit des Flügels in einem separaten Raum mit Absperrmöglichkeit und möglichst konstanter Temperatur und Luftfeuchtigkeit.
  - Zuwegungen im Backstagebereich müssen für einen einfachen Transport des Flügels vor und nach Konzerten ausgelegt sein.
  - Die Bühne muss für die Aufnahme eines großen Flügels ertüchtigt werden, insbesondere statisch zur Aufnahme der zu erwartenden Lasten sowie räumlich in Form einer ebenen Stellfläche.
  - Darüber hinaus sind zusätzliche akustische Elemente und Maßnahmen im Bereich der Bühne vorzusehen.



# Im Gutachten von Wesko Rhode aus dem Jahr 2018 werden weitere Maßnahmen für die Wiederinbetriebnahme der Bühne erläutert

## Über der Bühne



- **Einbau einer Griddecke** mit entsprechender Stahlkonstruktion oberhalb der historischen Balkenlage: **Zehn Züge** parallel zur Bühnenkante/zwei Panoramazüge/Antrieb mittels Stahlband Bobine (z. B. ASM Technik/SIL 3).
- **Ausbau des Raumes oberhalb des Schnürbodens zum elektrischen Betriebsraum** mit klaren Trennungen der Unterverteilungen Bühnentechnik/Beleuchtungstechnik/Audio.

## Vor der Bühne



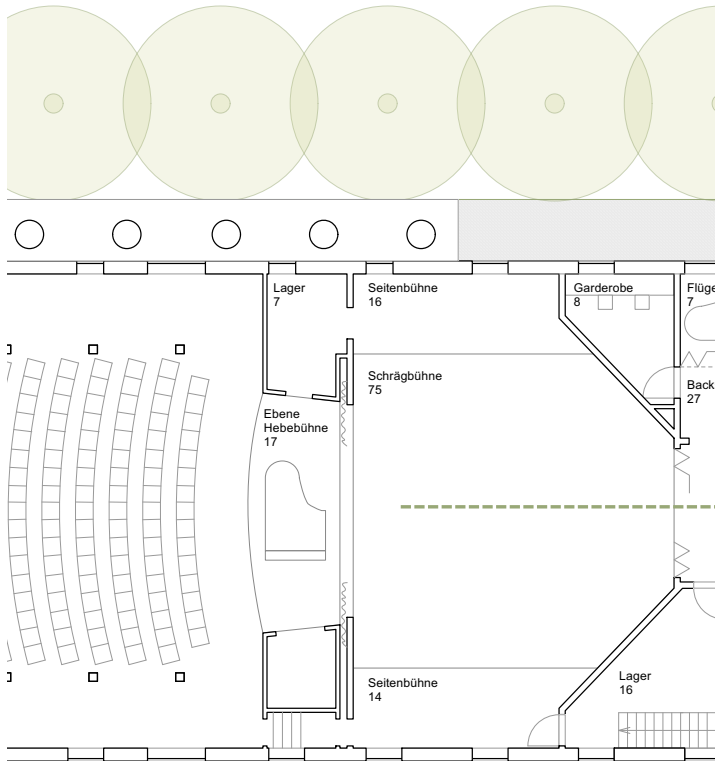
- **Proszenien und Portal** müssen mittels **Stahlkonstruktion** erstellt werden und einen Schutzvorhang aufnehmen können.

## Auf der Bühne



- Die **Belastung des Bühnenbodens** sollte 750 kg/qm nicht unterschreiten. Das entspricht der Last, die für fliegende Konstruktionen vorzusehen und für die Raumkapazität ausreichend ist.
- **Erneuerung des Bühnenbodens** mittels zertifizierten Belags (z. B. Wertheim Mehrschichtplatten).
- Eine speziell angefertigte **Gegenfläche** für die Aufstellung des Flügels ist herzustellen.

# Aktivierung Orchestergraben und Integration eines Hubtisches könnte ebene Stellfläche und Bühnenerweiterung ergeben



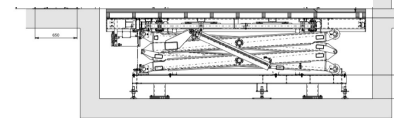
## Erdgeschoss<sup>1</sup>

1) Konzeptstudie, keine Freigabepläne durch Stadt Bad Pyrmont oder NLD. 2) Gespräch vom 07.08.2025, Denkmalamt Bad Pyrmont.

## Funktionsweise Orchestergraben im Schnitt

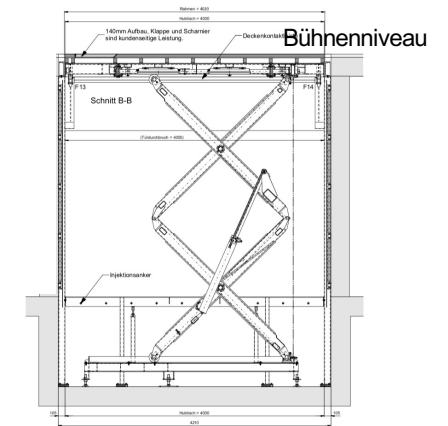
Konzeptstudie,  
Bauplanung und  
Genehmigung und  
(Denkmalschutz)  
steht aus

Parkettniveau



Quelle: Soni.ek, Hubtisch Globe Theater Schwäbisch Hall.

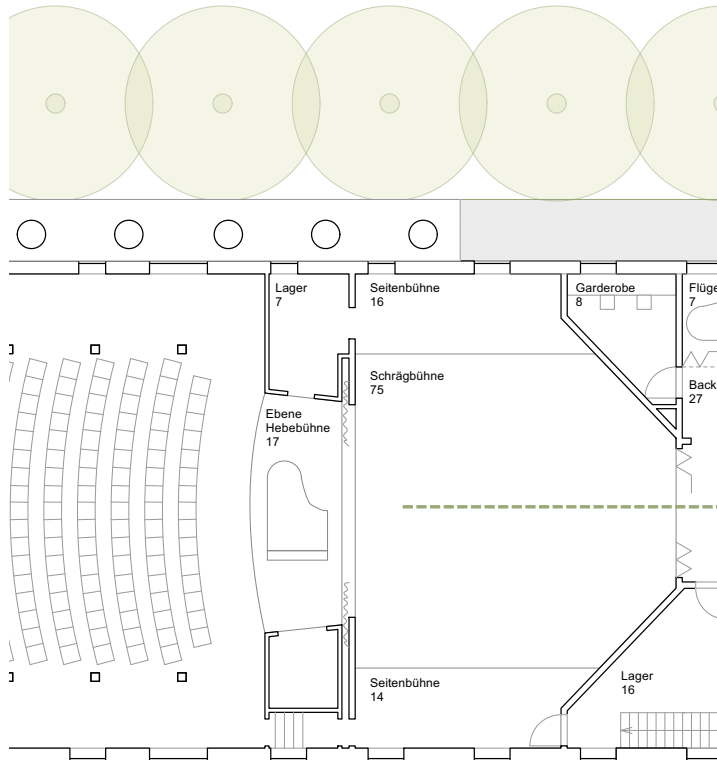
**Erweiterung Publikumsbereich**



**Erweiterung Bühnenbereich**

Eine Erweiterung des Bühnenbereichs durch eine flexible Hubbühne (Orchestergraben) wurden sowohl von Seiten der Theaterfachplanung als auch von Seiten des Denkmalschutzes befürwortet.<sup>2</sup>

# Aktivierung Orchestergraben und Integration eines Hubtisches könnte ebene Stellfläche und Bühnenerweiterung ergeben



Funktionsweise Hubbühne für Flügel o.ä.

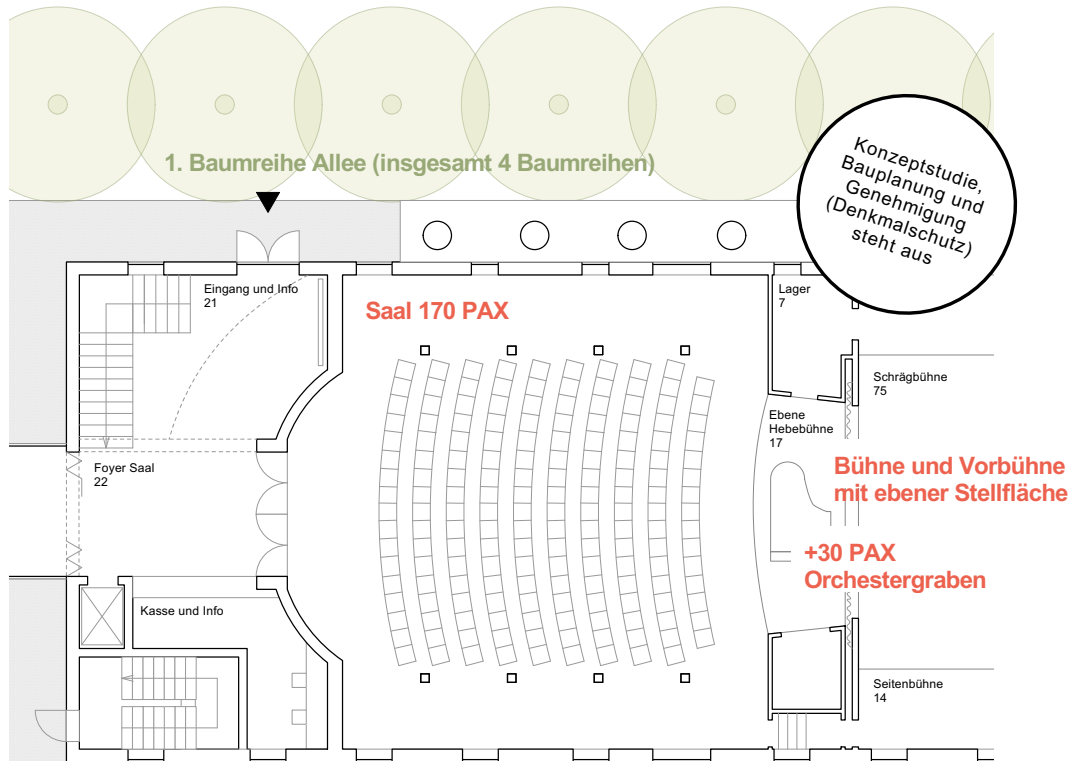
Konzeptstudie,  
Bauplanung und  
Genehmigung und  
(Denkmalschutz)  
steht aus



## Erdgeschoss<sup>1</sup>

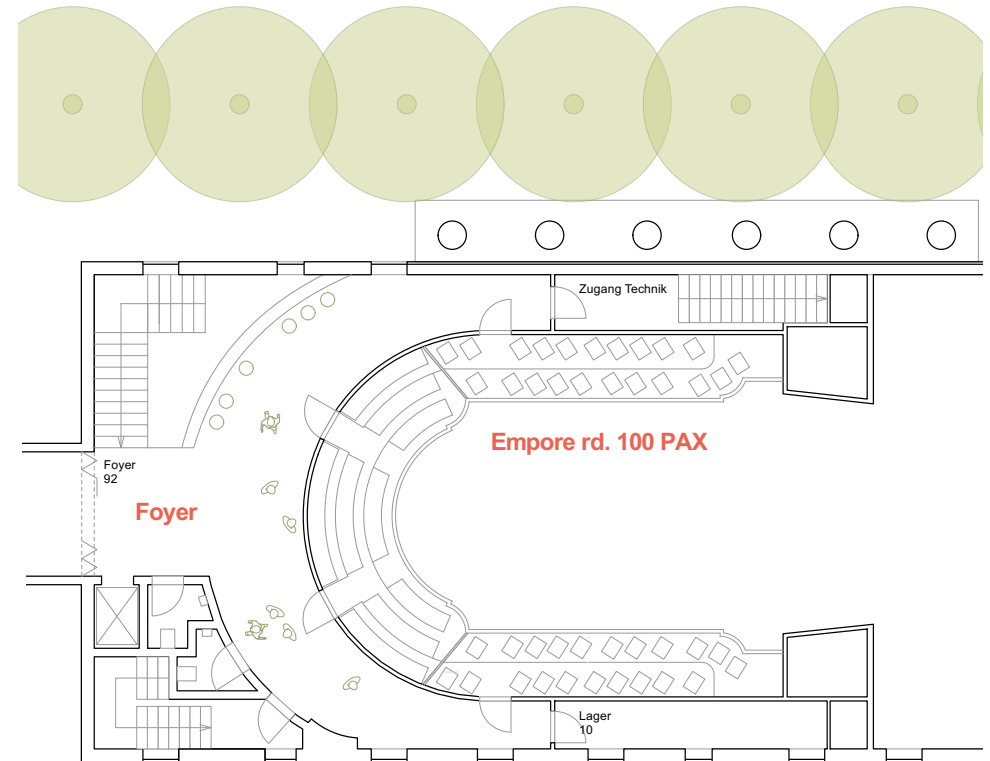
1) Konzeptstudie, keine Freigabepläne durch Stadt Bad Pyrmont oder NLD.

# Der Saal sollte für 300 Personen in fester Reihenbestuhlung und unter Beachtung einer barrierefreien Erschließung ausgelegt sein



Erdgeschoss<sup>1</sup>

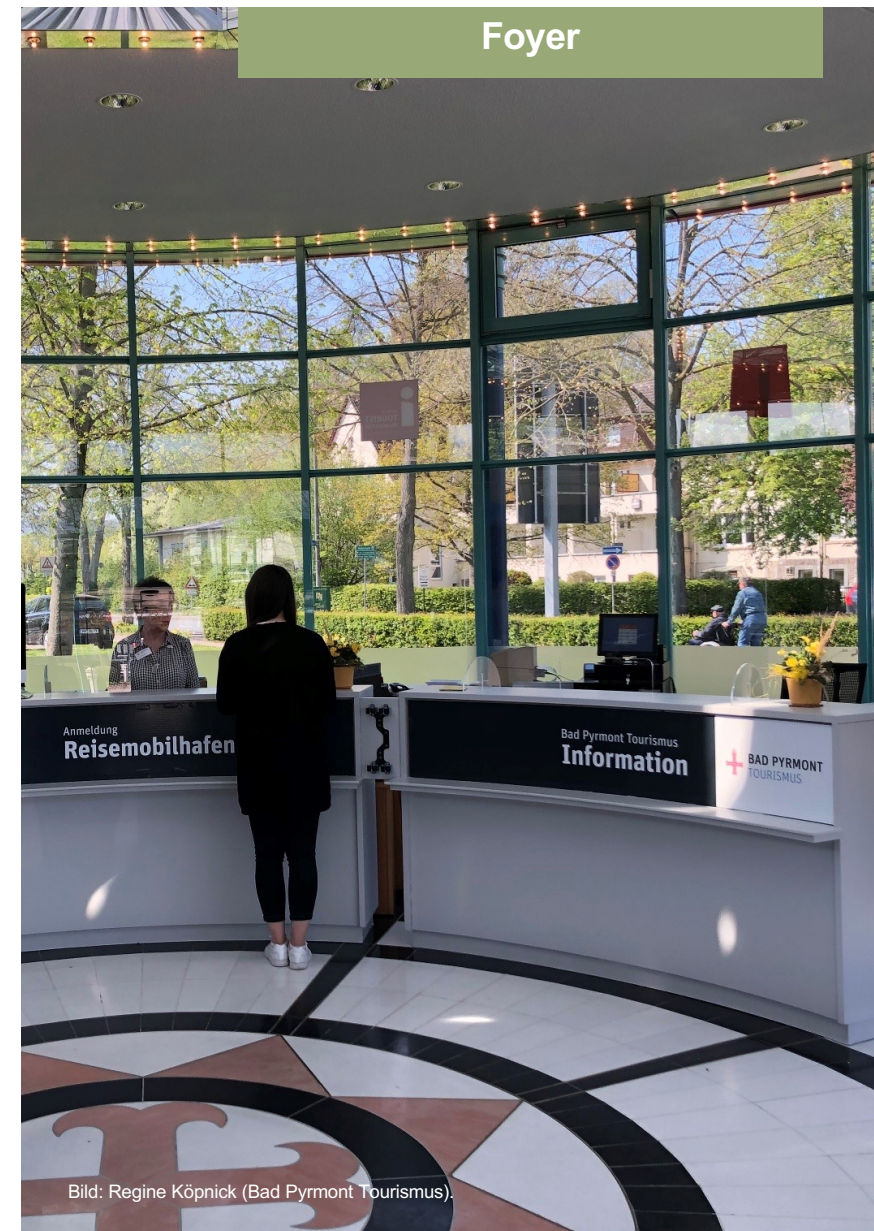
1) Konzeptstudie, keine Freigabepäne durch Stadt Bad Pyrmont oder NLD.



1. Obergeschoss<sup>1</sup>

# Für die Bad Pyrmont Tourismus GmbH könnte Kurtheater Chance darstellen

- Ein Vorgespräch mit den Verantwortlichen seitens der BPT hat am 24. Juli 2025 stattgefunden (Fr. Regine Köpnick in Vertretung der Geschäftsführung durch Hrn. Björn Daus), wobei sich ein insgesamt sehr positives Stimmungsbild abzeichnete.
- Die folgenden Angaben zum räumlichen Bedarf durch die BPT wurden in das Konzept überführt:
  - Infozentrale und Foyer mit ggf. ein bis zwei Arbeitsplätzen mit direktem Zugang
  - WC-Anlagen für Besuchende (von außen begehbar)
  - Konferenz-/Workshopraum mit ggf. Anbindung an Cafébar/Küche
  - Arbeitsplätze für 3-4 Personen mit Mitarbeitenden-WC
  - Lager, Kopierer, etc.
  - Besuchenden- und Mitarbeitendenparkplätze
- Im übermittelten Raumprogramm der Tourismuszentrale werden aktuell 570qm BGF zugrunde gelegt.
- Durch die Möglichkeit der Doppelnutzungen (Foyer, Info/Garderobe, Büros, WC-Anlagen) und den Entfall von großen Räumlichkeiten für z. B. große Vorträge/Veranstaltungen (rd. 90qm BGF), können im Fall eines Anbaus an das Theater wertvolle Synergien geschaffen werden!



# Die folgenden Hinweise sind bei Verwendung und Kommunikation der Daten, Zahlen und Fakten des Kostenrahmens zu beachten



## Hinweise

- Der von actori ermittelte **Kostenrahmen (KG 200-700)** stützt sich auf eine **flächenbasierten Kostenkalkulation** auf Basis von Flächengrößen (Bruttogeschossflächen auf Basis der Konzeptplanung vom 11.09.2025) und **Kostenkennwerten für Vergleichsobjekte nach BKI 2023, Gebäude Neubau sowie BKI 2024, Gebäude Altbau** und hat einen Toleranzspielraum von +/- 40%.
- Die Berechnung eines Investitionsvolumens über diese Methodik führt zu einer ersten **groben Dimensionierung eines Bauvorhabens, ohne mit den Planungsphasen zu beginnen**. Damit sind **alle Flächenannahmen, Kennwertannahmen o.ä. ohne Fachplanungen und/oder Fachexperten, z. B. Denkmalschutz** getroffen. **Nach den Konkretisierungen der Planung und erforderlichen Abstimmungen beispielsweise mit dem Denkmalschutz sind Aktualisierungen der Berechnungen erforderlich.**
- Bei sämtlichen **NUF-, BGF- und weiteren angesetzten Größenwerten** handelt es sich um **geschätzte Werte** auf Grundlage der von der Stadt Bad Pyrmont zur Verfügung gestellten Unterlagen, z. B. Raumprogramm 2018, Machbarkeitsstudie 2018, etc.
- Bei den angesetzten Kostenkennwerten (brutto) geht actori von **durchschnittlichen bis hochwertigen Neubauten/Sanierungen eines Kulturbaus** aus.
- Um eine Vergleichbarkeit zur Kostenschätzung von 2018 herzustellen, wurde für den beiliegenden Kostenrahmen auch mit **Mittlerer Vergabezeitpunkt Q3 2028** gerechnet (Übernahme Indexierung).
- Neben der Zusammenfassung in der Präsentationsunterlage ist der **Kostenrahmen als ausführliches PDF-Dokument** im Anhang zur Verfügung gestellt.

# Die aus den Varianten abgeleiteten Flächenberechnungen<sup>1</sup> für die Anbauten bilden die Grundlage für den Kostenrahmen

## 1. Minimalvariante



- **Erweiterung Backstage um rd. 40qm**  
(Sanitärbereiche, Neuordnung der Erschließung inkl. Barrierefreiheit, neue Anliefersituation inkl. Hebebühne)
- **Sanierung Theater mit rd. 1.230qm**  
(Modernisierung Saal inkl. Bestuhlung 300 PAX, Einbau Hebebühne, Modernisierung und Sanierung Bühnenraum gem. Gutachten Wesko Rhode 2018, z. B. Einbau Griddecke)
- **Erweiterung Foyer um rd. 105qm**  
(Garderobenfläche, Catering/ Küchenzeile, Foyer-/Workshopfläche)

## 2. Variante gem. Anforderungen



- **Erweiterung Backstage um rd. 90qm**  
(zusätzlich zu Minimalvariante Gruppengarderoberie, großzügige Anlieferungswege)
- **Sanierung Theater mit rd. 1.230qm**  
(Modernisierung Saal inkl. Bestuhlung 300 PAX, Einbau Hebebühne, Modernisierung und Sanierung Bühnenraum gem. Gutachten Wesko Rhode 2018, z. B. Einbau Griddecke)
- **Erweiterung Foyer um rd. 230qm**  
(zusätzlich zu Variante 1 multifunktionales Foyer (Sommerbühne), WC-Anlagen außen und innen)

## 3. Variante inkl. Tourismus



- **Erweiterung Backstage um rd. 90qm**  
(zusätzlich zu Variante 2 Ausstellungsraum Flügel inkl. (Klima-) Technik)
- **Sanierung Theater mit rd. 1.230qm**  
(Modernisierung Saal inkl. Bestuhlung 300 PAX, Einbau Hebebühne, Modernisierung und Sanierung Bühnenraum gem. Gutachten Wesko Rhode 2018, z. B. Einbau Griddecke)
- **Erweiterung Foyer um rd. 330qm**  
(zusätzlich zu Variante 2 Büroräume Tourismus, Sozialraum/Workshopraum inkl. Küche, WC Mitarbeitende)

<sup>1</sup>) Schätzwerte auf Basis zur Verfügung gestellten Planmaterials durch die Stadt Bad Pyrmont. Die Berechnungen können Abweichungen unterliegen und sind im weiteren Planungsprozess zu überprüfen. Alle Angaben = BGF-Werte.

# Um den Betrieb im Kurtheater wieder aufzunehmen sind demnach Investitionen in Höhe von rd. 17.2 bis 17.5 Mio. EUR zu tätigen

| Angabe                                                                    | Verteilung | Anbau Backstage | Theater Bestand | Anbau Foyer |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|-------------|
| BGF in qm                                                                 |            | 40              | 1288            | 105         |
| Kostenkennwerte nach BKl, brutto, Stand 2023, KG 300+400                  |            | 2.905,00 €      | 5.475,00 €      | 2.905,00 €  |
| Kosten pro qm BGF zzgl. Indexierung von Q3 2023 auf Q3 2025, KG 300 + 400 | 6%         | 3.079,30 €      |                 | 3.079,30 €  |
| Kosten pro qm BGF zzgl. Indexierung von Q3 2024 auf Q3 2025, KG 300 + 400 | 2%         |                 | 5.584,50 €      |             |

| Kostenrahmen |                                                          |       |             |                |              |
|--------------|----------------------------------------------------------|-------|-------------|----------------|--------------|
| 100          | Grundstück                                               |       | - €         | - €            | - €          |
|              | im städtischen Besitz                                    |       | - €         | - €            | - €          |
| 200          | Vorbereitende Maßnahmen                                  |       | 4.557,36 €  | - €            | 11.963,08 €  |
|              | Neubau                                                   | 3,7%  | 4.557,36 €  |                | 11.963,08 €  |
|              | Sanierung                                                |       |             | - €            |              |
| 300          | Baukonstruktion                                          |       | 96.320,50 € | 3.488.525,46 € | 252.841,32 € |
|              | Neubau, bezogen auf Kosten pro qm BGF                    | 78,2% | 96.320,50 € |                | 252.841,32 € |
|              | Sanierung, bezogen auf Kosten pro qm BGF                 | 48,5% |             | 3.488.525,46 € |              |
| 400          | Technische Anlagen                                       |       | 26.851,50 € | 3.704.310,54 € | 70.485,18 €  |
|              | Neubau, bezogen auf Kosten pro qm BGF                    | 21,8% | 26.851,50 € |                | 70.485,18 €  |
|              | Sanierung, bezogen auf Kosten pro qm BGF                 | 51,5% |             | 3.704.310,54 € |              |
| 500          | Außenanlagen und Freiflächen                             |       | 7.513,49 €  | - €            | 19.722,92 €  |
|              | Neubau, bezogen auf KG 300 – 400                         | 6,1%  | 7.513,49 €  |                | 19.722,92 €  |
|              | Sanierung, bezogen auf KG 300 – 400                      |       |             | - €            |              |
| 600          | Ausstattung                                              |       | 4.311,02 €  | 467.534,34 €   | 11.316,43 €  |
|              | Neubau, bezogen auf KG 300 – 400                         | 3,5%  | 4.311,02 €  |                | 11.316,43 €  |
|              | Sanierung, bezogen auf KG 300 – 400                      | 6,5%  |             | 467.534,34 €   |              |
| 700          | Baunebenkosten                                           |       | 32.097,39 € | 1.761.885,18 € | 84.255,65 €  |
|              | Gemäß Pauschalansatz Neubauten; bezogen auf KG 200 – 600 | 23,0% | 32.097,39 € | 1.761.885,18 € | 84.255,65 €  |
| 800          | Finanzierung                                             |       | - €         | - €            | - €          |
|              | noch nicht bekannt                                       |       | - €         | - €            | - €          |

|                                         |              |                 |                 |
|-----------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Gesamtkosten brutto                     | 171.651,27 € | 9.422.255,52 €  | 450.584,58 €    |
| inkl. Risikozuschlag von 30%            | 223.146,65 € | 12.248.932,17 € | 585.759,95 €    |
| Indexsteigerung 09-2025 bis 08-2028 32% | 294.553,57 € | 16.168.590,47 € | 773.203,13 €    |
| Gesamtkosten gerundet, brutto           | 290.000,00 € | 16.170.000,00 € | 770.000,00 €    |
|                                         |              |                 | 17.230.000,00 € |



## Minimalvariante Anbau Backstage

- 40qm BGF, Holzrahmenbau: 290.000 EUR
- 40qm BGF, Massivbau: 370.0000 EUR

## Sanierung Innenbereich Theatergebäude Bestand

- 1288qm BGF: rd. 16.2 Mio. EUR

## Minimalvariante Anbau Foyer

- 105qm BGF, Holzrahmenbau: 770.000 EUR
- 105qm BGF, Massivbau: 980.000 EUR

**Gesamtkosten: rd. 17.2 – 17.5 Mio. EUR**

# Die Unterbringung von zeitgemäßen Flächenanforderungen sind bei einer Investitionshöhe von 18.5 bis 19.2 Mio. EUR möglich

| Angabe                                                                    | Verteilung | Anbau Backstage | Theater Bestand | Anbau Foyer |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|-------------|
| BGF in qm                                                                 |            | 90              | 1288            | 230         |
| Kostenkennwerte nach BKl, brutto, Stand 2023, KG 300+400                  |            | 2.905,00 €      | 5.475,00 €      | 2.905,00 €  |
| Kosten pro qm BGF zzgl. Indexierung von Q3 2023 auf Q3 2025, KG 300 + 400 | 6%         | 3.079,30 €      |                 | 3.079,30 €  |
| Kosten pro qm BGF zzgl. Indexierung von Q3 2024 auf Q3 2025, KG 300 + 400 | 2%         |                 | 5.584,50 €      |             |

| Kostenrahmen |                                                          |       |              |                |              |
|--------------|----------------------------------------------------------|-------|--------------|----------------|--------------|
| 100          | Grundstück                                               |       | - €          | - €            | - €          |
|              | im städtischen Besitz                                    |       | - €          | - €            | - €          |
| 200          | Vorbereitende Maßnahmen                                  |       | 10.254,07 €  | - €            | 26.204,84 €  |
|              | Neubau                                                   | 3,7%  | 10.254,07 €  |                | 26.204,84 €  |
|              | Sanierung                                                | 0,0%  |              | - €            |              |
| 300          | Baukonstruktion                                          |       | 216.721,13 € | 3.488.525,46 € | 553.842,90 € |
|              | Neubau, bezogen auf Kosten pro qm BGF                    | 78,2% | 216.721,13 € |                | 553.842,90 € |
|              | Sanierung, bezogen auf Kosten pro qm BGF                 | 48,5% |              | 3.488.525,46 € |              |
| 400          | Technische Anlagen                                       |       | 60.415,87 €  | 3.704.310,54 € | 154.396,10 € |
|              | Neubau, bezogen auf Kosten pro qm BGF                    | 21,8% | 60.415,87 €  |                | 154.396,10 € |
|              | Sanierung, bezogen auf Kosten pro qm BGF                 | 51,5% |              | 3.704.310,54 € |              |
| 500          | Außenanlagen und Freiflächen                             |       | 16.905,36 €  | - €            | 43.202,58 €  |
|              | Neubau, bezogen auf KG 300 – 400                         | 6,1%  | 16.905,36 €  |                | 43.202,58 €  |
|              | Sanierung, bezogen auf KG 300 – 400                      | 0,0%  |              | - €            |              |
| 600          | Ausstattung                                              |       | 9.699,80 €   | 467.534,34 €   | 24.788,37 €  |
|              | Neubau, bezogen auf KG 300 – 400                         | 3,5%  | 9.699,80 €   |                | 24.788,37 €  |
|              | Sanierung, bezogen auf KG 300 – 400                      | 6,5%  |              | 467.534,34 €   |              |
| 700          | Baunebenkosten                                           |       | 72.219,13 €  | 1.761.885,18 € | 184.560,00 € |
|              | Gemäß Pauschalansatz Neubauten; bezogen auf KG 200 – 600 | 23,0% | 72.219,13 €  | 1.761.885,18 € | 184.560,00 € |
| 800          | Finanzierung                                             |       | - €          | - €            | - €          |
|              | noch nicht bekannt                                       |       | - €          | - €            | - €          |

|                                         |              |                 |                        |
|-----------------------------------------|--------------|-----------------|------------------------|
| Gesamtkosten brutto                     | 386.215,35 € | 9.422.255,52 €  | 986.994,79 €           |
| inkl. Risikozuschlag von 30%            | 502.079,96 € | 12.248.932,17 € | 1.283.093,22 €         |
| Indexsteigerung 09-2025 bis 08-2028 32% | 662.745,54 € | 16.168.590,47 € | 1.693.683,06 €         |
| Gesamtkosten gerundet, brutto           | 660.000,00 € | 16.170.000,00 € | 1.690.000,00 €         |
|                                         |              |                 | <u>18.520.000,00 €</u> |



## Anbau Backstage

- 90qm BGF, Holzrahmenbau, 660.000 EUR
- 90qm BGF, Massivbau, 840.000 EUR

## Sanierung Innenbereich Theatergebäude Bestand

- 1288qm BGF: rd. 16.2 Mio. EUR

## Anbau Foyer

- 230qm BGF, Holzrahmenbau: rd. 1.7 Mio. EUR
- 230qm BGF, Massivbau: rd. 2.2 Mio. EUR

**Gesamtkosten: 18.5 – 19.2 Mio. EUR**

# Flächenfusion von Theater und Tourismus bereits bei zusätzlichen Investition von rd. 1 Mio. EUR im Vergleich zu Variante 2 möglich

| Angabe                                                                    | Verteilung | Anbau Backstage | Theater Bestand | Anbau Foyer |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|-------------|
| BGF in qm                                                                 |            | 90              | 1288            | 330         |
| Kostenkennwerte nach BKl, brutto, Stand 2023, KG 300+400                  |            | 3.695,00 €      | 5.475,00 €      | 2.905,00 €  |
| Kosten pro qm BGF zzgl. Indexierung von Q3 2023 auf Q3 2025, KG 300 + 400 | 6%         | 3.916,70 €      |                 | 3.079,30 €  |
| Kosten pro qm BGF zzgl. Indexierung von Q3 2024 auf Q3 2025, KG 300 + 400 | 2%         |                 | 5.584,50 €      |             |

| Kostenrahmen |                                                          |              |                |              |
|--------------|----------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------|
| 100          | Grundstück                                               | - €          | - €            | - €          |
|              | im städtischen Besitz                                    | - €          | - €            | - €          |
| 200          | Vorbereitende Maßnahmen                                  | 13.042,61 €  | - €            | 37.598,25 €  |
|              | Neubau                                                   | 3,7%         | 13.042,61 €    | 37.598,25 €  |
|              | Sanierung                                                | 0,0%         | - €            |              |
| 300          | Baukonstruktion                                          | 275.657,35 € | 3.488.525,46 € | 794.644,16 € |
|              | Neubau, bezogen auf Kosten pro qm BGF                    | 78,2%        | 275.657,35 €   | 794.644,16 € |
|              | Sanierung, bezogen auf Kosten pro qm BGF                 | 48,5%        | 3.488.525,46 € |              |
| 400          | Technische Anlagen                                       | 76.845,65 €  | 3.704.310,54 € | 221.524,84 € |
|              | Neubau, bezogen auf Kosten pro qm BGF                    | 21,8%        | 76.845,65 €    | 221.524,84 € |
|              | Sanierung, bezogen auf Kosten pro qm BGF                 | 51,5%        | 3.704.310,54 € |              |
| 500          | Außenanlagen und Freiflächen                             | 21.502,68 €  | - €            | 61.986,31 €  |
|              | Neubau, bezogen auf KG 300 – 400                         | 6,1%         | 21.502,68 €    | 61.986,31 €  |
|              | Sanierung, bezogen auf KG 300 – 400                      | 0,0%         | - €            |              |
| 600          | Ausstattung                                              | 12.337,61 €  | 467.534,34 €   | 35.565,92 €  |
|              | Neubau, bezogen auf KG 300 – 400                         | 3,5%         | 12.337,61 €    | 35.565,92 €  |
|              | Sanierung, bezogen auf KG 300 – 400                      | 6,5%         | 467.534,34 €   |              |
| 700          | Baunebenkosten                                           | 91.858,76 €  | 1.761.885,18 € | 264.803,48 € |
|              | Gemäß Pauschalansatz Neubauten; bezogen auf KG 200 – 600 | 23,0%        | 91.858,76 €    | 264.803,48 € |
| 800          | Finanzierung                                             | - €          | - €            | - €          |
|              | noch nicht bekannt                                       | - €          | - €            | - €          |

|                                         |              |                 |                 |
|-----------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| Gesamtkosten brutto                     | 491.244,66 € | 9.422.255,52 €  | 1.416.122,96 €  |
| inkl. Risikozuschlag von 30%            | 638.618,05 € | 12.248.932,17 € | 1.840.959,84 €  |
| Indexsteigerung 09-2025 bis 08-2028 32% | 842.975,83 € | 16.168.590,47 € | 2.430.066,99 €  |
| Gesamtkosten gerundet, brutto           | 840.000,00 € | 16.170.000,00 € | 2.430.000,00 €  |
|                                         |              |                 | 19.440.000,00 € |



## Maximalvariante Anbau Backstage

- 90qm BGF<sup>1</sup>: 840.000 EUR

## Sanierung Innenbereich Theatergebäude Bestand

- 1288qm BGF: rd. 16.2 Mio. EUR

## Maximalvariante Anbau Foyer

- 330qm BGF, Holzrahmenbau: rd. 2.4 Mio. EUR
- 330qm BGF, Massivbau: rd. 3 Mio. EUR

## Gesamtkosten: 19.4 – 20.1 Mio. EUR

1) Inklusive Ausstellungsraum Flügel (Verglasung, (Klima-)Technik u. Temperierung).

# Der ermittelte Kostenrahmen vom Staatlichen Baumanagement Weser-Leine entspricht im Großen dem Kostenrahmen von actori

| Kostenzusammenstellung Variante 3: Sanierung Altbau, Anbauten Bühne, Anbau Foyer |                                                                 |                              |                           |                           |                         |                                                                                                  |                                                                                                                                                                |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                                                                                  | RBK Module<br>Sanierung Altbau                                  | RBK Module<br>Anbauten Bühne | RBK Module<br>Anbau Foyer | RBK Module<br>Gesamtsumme | Kostenstände            |                                                                                                  |                                                                                                                                                                |  |  |
| KG 200                                                                           | 52.000 €                                                        | 10.000 €                     | 44.000 €                  | 126.000 €                 |                         |                                                                                                  |                                                                                                                                                                |  |  |
| KG 300                                                                           | 3.475.000 €                                                     | 183.000 €                    | 982.000 €                 | 4.640.000 €               |                         |                                                                                                  |                                                                                                                                                                |  |  |
| KG 400                                                                           | 1.813.000 €                                                     | 219.000 €                    | 304.000 €                 | 2.456.000 €               |                         |                                                                                                  |                                                                                                                                                                |  |  |
| KG 500                                                                           | 213.000 €                                                       | 72.000 €                     | 129.000 €                 | 414.000 €                 |                         |                                                                                                  |                                                                                                                                                                |  |  |
| KG 600                                                                           |                                                                 |                              |                           |                           |                         |                                                                                                  |                                                                                                                                                                |  |  |
| KG 700                                                                           | 1.210.000 €                                                     | 127.000 €                    | 313.000 €                 | 1.710.000 €               |                         |                                                                                                  |                                                                                                                                                                |  |  |
| KG 200-700                                                                       | 5.593.000 €                                                     | 564.000 €                    | 1.479.000 €               | 7.636.000 €               | Baukosten 2018          |                                                                                                  |                                                                                                                                                                |  |  |
| 1                                                                                | KG 200-700                                                      | 6.852.000 €                  | 691.000 €                 | 1.812.000 €               | 9.355.000 €             | Gesamtkosten 2018                                                                                | Kostenstand 11-2018 ohne Risiken<br>(121,8 % Index 2018=100 %)                                                                                                 |  |  |
| 2                                                                                | Risikokosten BFB<br>inkl. Risikokosten                          | 20% *1<br>8.223.000 €        | 10% *2<br>760.000 €       | 10% *2<br>1.993.000 €     | 10% *2<br>10.976.000 €  | Eingetretenes / zu<br>erwartendes Risiko<br>Gesamtkosten 2018                                    | *1 Bauabschlagskosten Altbau inkl. Schutzstelle<br>*2 Baugrundrisiko Anbauten<br>Kostenstand 11-2018 inkl. Risikokosten                                        |  |  |
| 3                                                                                | inkl. progn. Baupreis-<br>steigerung 11-2028                    | 16,2 %<br>9.355.000 €        | 16,2 %<br>881.000 €       | 16,2 %<br>2.316.000 €     | 16,2 %<br>12.716.000 €  | BFB überholt, da mittl.<br>Vorgeschlagspunkt später<br>als mittl.vehr. Vorgeschlagspunkt 05-2023 | prognostizierte Baupreissteigerung<br>bis mittl.vehr. Vorgeschlagspunkt 05-2023                                                                                |  |  |
| 4                                                                                | inkl. tatsächl. Baupreis-<br>steigerung bis 11-2023             | 44,6 %<br>11.890.000 €       | 44,6 %<br>1.699.000 €     | 44,6 %<br>2.882.000 €     | 44,6 %<br>15.877.000 €  | Anpassung auf aktuellen BFB 11-2023<br>Gesamtkosten 2024                                         | tatsächliche Baupreissteigerung bis 11-2023<br>(179 % Index 2018=100 %)                                                                                        |  |  |
| 5                                                                                | Gesamtkosten<br>inkl. Anpass. Rechtsvorschriften                | 10% *3<br>11.079.000 €       | 15 % *4<br>1.263.850 €    | 15 % *4<br>3.114.100 €    | 15 % *4<br>17.706.000 € | Anpassung Vorschriften<br>Gesamtkosten 2024                                                      | *3 Anpassung an aktuelle Rechtsvorschriften<br>*4 wie 3, inkl. Vorschriften Wärmeschutz<br>Kostenstand 2024<br>Kostenstand 11-2023 inkl. zusätzl. Risikokosten |  |  |
| 6                                                                                | Abzgl. Sanierung Gebäudehülle<br>Bestandgebäude                 | 4.286.000 €<br>8.791.000 €   |                           |                           |                         | Gesamtkosten 2024                                                                                | progn. Baukosten bis mittl. Vorgabe 06-2028<br>Kostenstand 11-2023 abzgl. Gebäudehülle                                                                         |  |  |
| 7                                                                                | zu erwartende Indexsteigerung<br>03-2024 bis 08-2028, 11 + 0,9% | 48%<br>13.010.680 €          | 48%<br>1.870.498 €        | 48%<br>4.905.184 €        | 48%<br>19.800.000 €     | Gesamtkosten 2028                                                                                | akt. Steigerung 0,9 % pro Monat > 10,8 % pro Jahr<br>tatsächliche Baupreissteigerung bis 08-2028                                                               |  |  |

Seite 1

Gesamtkosten: rd. 19.8 Mio. EUR<sup>1</sup>

| Angabe                                                                    |                                  |  |  |  | Verteilung | Anbau Backstage | Theater Bestand | Anbau Foyer     |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|--|--|--|------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| BGF in qm                                                                 |                                  |  |  |  |            | 90              | 1286            | 230             |
| Kostenkennwerte nach BKL brutto, Stand 2023, KG 300+400                   |                                  |  |  |  |            | 2.905,00 €      | 5.476,00 €      | 2.905,00 €      |
| Kosten pro qm BGF zzgl. Indexierung von Q3 2023 auf Q3 2028, KG 300 + 400 |                                  |  |  |  | 6%         | 3.079,38 €      |                 | 3.079,38 €      |
| Kosten pro qm BGF zzgl. Indexierung von Q3 2024 auf Q3 2028, KG 300 + 400 |                                  |  |  |  | 2%         |                 | 5.584,90 €      |                 |
|                                                                           |                                  |  |  |  |            |                 |                 |                 |
| Kostenrahmen                                                              |                                  |  |  |  |            |                 |                 |                 |
| 100                                                                       | Grundstück                       |  |  |  |            | - €             | - €             | - €             |
| im städtebaulichen Besitz                                                 |                                  |  |  |  |            | - €             | - €             | - €             |
| 200                                                                       | Vorbereitende Maßnahmen          |  |  |  |            | 10.204,07 €     | - €             | 26.204,84 €     |
| (121,8 % Index 2018=100 %)                                                |                                  |  |  |  |            |                 |                 |                 |
| Neubau                                                                    |                                  |  |  |  | 3,7%       | 10.204,07 €     |                 | 26.204,84 €     |
| Sanierung                                                                 |                                  |  |  |  | 0,0%       |                 |                 | - €             |
| 300                                                                       | Baukonstruktion                  |  |  |  |            | 216.721,13 €    | 3.489.525,46 €  | 553.842,90 €    |
| Neubau, bezogen auf Kosten pro qm BGF                                     |                                  |  |  |  | 78,2%      | 216.721,13 €    |                 | 553.842,90 €    |
| Sanierung, bezogen auf Kosten pro qm BGF                                  |                                  |  |  |  | 48,5%      |                 | 3.489.525,46 €  |                 |
| 400                                                                       | Technische Anlagen               |  |  |  |            | 60.415,87 €     | 3.704.310,54 €  | 154.396,10 €    |
| Neubau, bezogen auf Kosten pro qm BGF                                     |                                  |  |  |  | 21,8%      | 60.415,87 €     |                 | 154.396,10 €    |
| Sanierung, bezogen auf Kosten pro qm BGF                                  |                                  |  |  |  | 51,5%      |                 | 3.704.310,54 €  |                 |
| 500                                                                       | Außenanlagen und Freizeitanlagen |  |  |  |            | 18.905,36 €     | - €             | 43.202,58 €     |
| Neubau, bezogen auf KG 300 + 400                                          |                                  |  |  |  | 6,1%       | 18.905,36 €     |                 | 43.202,58 €     |
| Sanierung, bezogen auf KG 300 + 400                                       |                                  |  |  |  | 0,0%       |                 |                 | - €             |
| 600                                                                       | Ausstattung                      |  |  |  |            | 9.699,80 €      | 467.534,34 €    | 24.788,37 €     |
| Neubau, bezogen auf KG 300 + 400                                          |                                  |  |  |  | 3,5%       | 9.699,80 €      |                 | 24.788,37 €     |
| Sanierung, bezogen auf KG 300 + 400                                       |                                  |  |  |  | 6,5%       |                 | 467.534,34 €    |                 |
| 700                                                                       | Bauelemente                      |  |  |  |            | 72.219,13 €     | 1.781.885,19 €  | 184.560,00 €    |
| Gemäß Plausibilitätsnachweis, bezogen auf KG 200 + 600                    |                                  |  |  |  | 23,0%      | 72.219,13 €     | 1.781.885,19 €  | 184.560,00 €    |
| 800                                                                       | Finanzierung                     |  |  |  |            | - €             | - €             | - €             |
| nach nicht bekannt                                                        |                                  |  |  |  |            | - €             | - €             | - €             |
|                                                                           |                                  |  |  |  |            |                 |                 |                 |
| Gesamtkosten brutto                                                       |                                  |  |  |  |            | 386.215,35 €    | 9.422.255,22 €  | 986.994,79 €    |
| inkl. Risikozuschlag von 30%                                              |                                  |  |  |  |            | 502.079,96 €    | 12.248.932,17 € | 1.283.093,22 €  |
| Indexsteigerung 09-2023 bis 09-2028 32%                                   |                                  |  |  |  |            | 662.745,54 €    | 16.168.090,47 € | 1.693.693,06 €  |
| Gesamtkosten gerundet, brutto                                             |                                  |  |  |  |            | 660.000,00 €    | 16.170.000,00 € | 1.690.000,00 €  |
|                                                                           |                                  |  |  |  |            |                 |                 | 16.820.000,00 € |

Gesamtkosten V2 actori: rd. 18.5 - 19.2 Mio. EUR

Gesamtkosten V3 actori: rd. 19.4 - 20.1 Mio. EUR

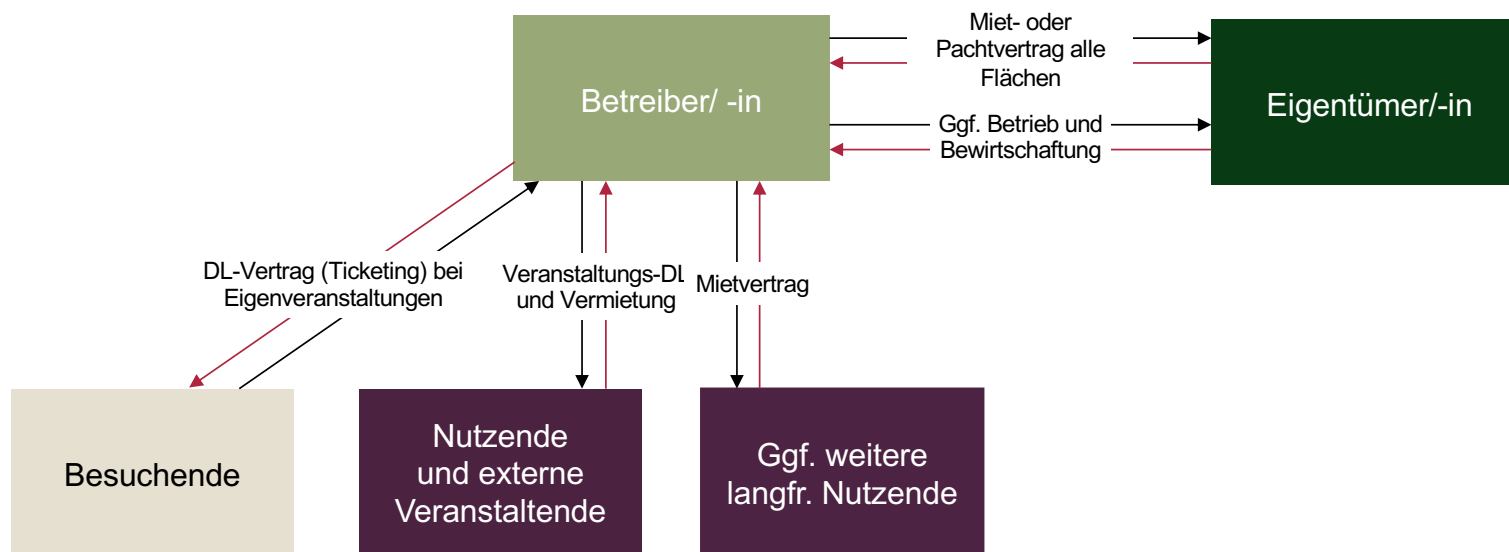
1) SB Niedersachsen, Kurtheater Bad Pyrmont, Modernisierung und Sanierung, 2019.

# Der Betrieb des Kurtheaters erfordert Strukturen – ein Verständnis für Rollen, Trägerschaftsmodelle und Rechtsformen ist zentral



- Der/Die Eigentümer/-in ist juristische/-r Inhaber/-in der Immobilie und verantwortet die Verfügbarkeit und Funktionsfähigkeit der Immobilie.
- Der/Die Betreiber/-in verantwortet den laufenden Betrieb, die Nutzungscoordination sowie das Flächen- und Veranstaltungsmanagement. Manchmal agieren Betreiber auch als Veranstaltende.
- Nutzende fungieren als Mieter der Veranstaltungsstätte und Veranstalter eigener Angebote. In vielen Veranstaltungsstätten finden sich Ankernutzende; davon spricht man, wenn einzelne Nutzende „regelmäßiger“, „häufiger“ und „dauerhafter“ Nutzender sind.
- Eigentum und Betrieb müssen dabei nicht „in einer Hand“ sein, weder trägerschaftlich noch organisatorisch. Es gibt also nicht nur eine Möglichkeit, wie ein Betrieb grundsätzlich aufgestellt sein kann.
- In Bad Pyrmont ist die Stadt die neue Eigentümerin des Kurtheaters.

# Unabhängig von der Rechtsform und Rollenverteilung gibt es verschiedene Beziehungen im Rahmen eines Betriebsmodells



- Der/Die private Betreiber/-in bewirtschaftet die Flächen, z.B. auf Grundlage eines Miet- oder Pachtvertrags oder einer Nutzungsüberlassung.
- Bei Eigenveranstaltungen seitens Betreiber/-in entsteht eine direkte Vertragsbeziehung zu Besuchenden. Dies ist abhängig von Art und Umfang eigener Veranstaltungsangebote.
- Externe Nutzende mieten die Veranstaltungsräumlichkeiten; im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit wird entscheiden zu sein, in welcher Form der Raum übergeben wird.

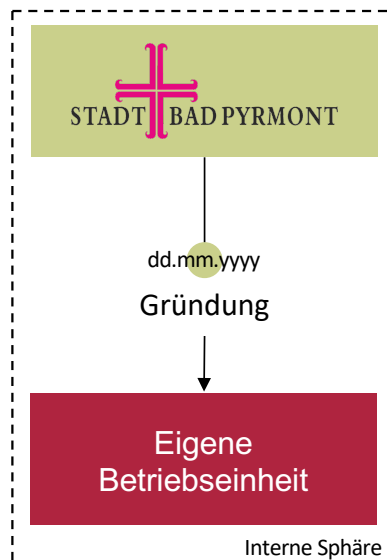
—> Leistungsverrechnung; —> Leistungsbereitstellung.

# Für die Organisation des Kurtheaterbetriebs gibt es vier grundlegende Gestaltungsvarianten

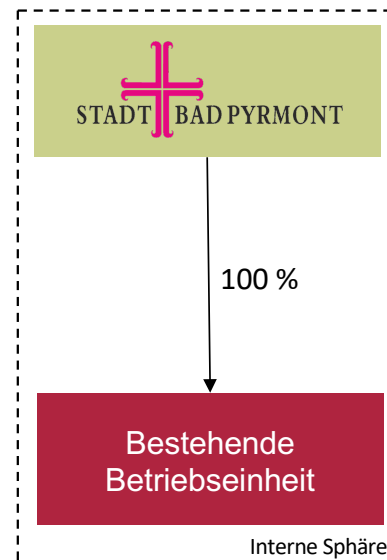
**Variante 1:** Betrieb durch in die Stadtverwaltung eingegliederte Einheit



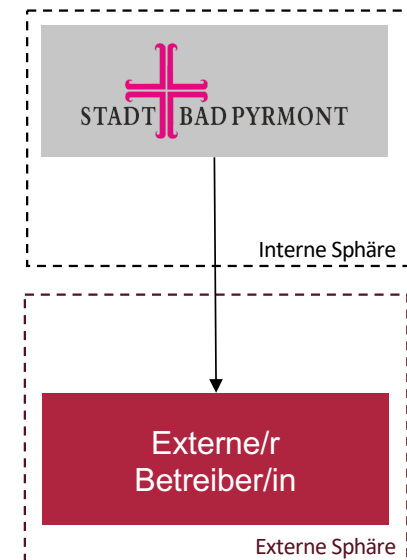
**Variante 2:** Betrieb durch neu ausgegründete Entität/Gesellschaft der Stadt



**Variante 3:** Betrieb durch existente städtische Entität/Gesellschaft



**Variante 4:** Externe/r Betreiber/in (Fremdbetrieb)



Ggf. in Mehrgesellschaftervariante

z. B.  **BAD PYRMONT**  
TOURISMUS

# Im Rahmen eines Betriebs gibt es unterschiedliche Aufgaben abzudecken

## Typische Aufgaben

|                            |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Gebäude                    |  <b>Bauunterhalt</b>                                                            |  <b>Gebäudemanagement</b>                                                                             |  <b>Übergreifende Bewirtschaftung</b>                                                                                                                                                         |
|                            | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Verwaltung (Gebühren, Steuern, Abgaben für Grundstück)</li><li>▪ Großer Bauunterhalt</li></ul>                           | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Technischer Gebäudebetrieb</li><li>▪ Kleiner Bauunterhalt</li><li>▪ Ver- und Entsorgung</li></ul>                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Allgemeine Administration</li><li>▪ Reinigung und Pflege</li><li>▪ Sicherheit</li></ul>                                                                                                                                                  |
|                            |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Veranstaltungs-<br>betrieb |  <b>Vermarktung und Vermietung</b>                                              |  <b>Veranstaltungstechnik</b>                                                                         |  <b>Kommerzielle Tätigkeit</b>                                                                                                                                                                |
|                            | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Raumdisposition mit Nutzenden (inkl. Lager)</li><li>▪ Marketing (z. B. Website)</li><li>▪ Programmdurchführung</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Betreuung VA-Technik im Vermarktungsprozess</li><li>▪ Vor- und Nachbereitung von Veranstaltungen</li><li>▪ Betreuung Veranstaltungen</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Akquise Sponsoring</li><li>▪ Vertragsmanagement, Vermietung und Verpachtung</li><li>▪ Betreuung und Koordination</li></ul>                                                                                                               |
|                            |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                        |  <b>Kuration/ Veranstaltung</b><br><i>Abhängig vom Nutzungskonzept</i> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Inhaltliche Positionierung und Steuerung (z. B. durch Eigenprogramm)</li></ul> |

# Die BPT könnte einen Teil der notwendigen Stellen übernehmen – die neuen Aufgaben erfordern jedoch 2 VZÄ zusätzlich



|                                 |
|---------------------------------|
| <b>Geschäftsführung</b>         |
| Marketing/PR                    |
| Front Office                    |
| Gästeberatung & Datenmanagement |
| Buchhaltung                     |
| Ausbildungsstelle               |

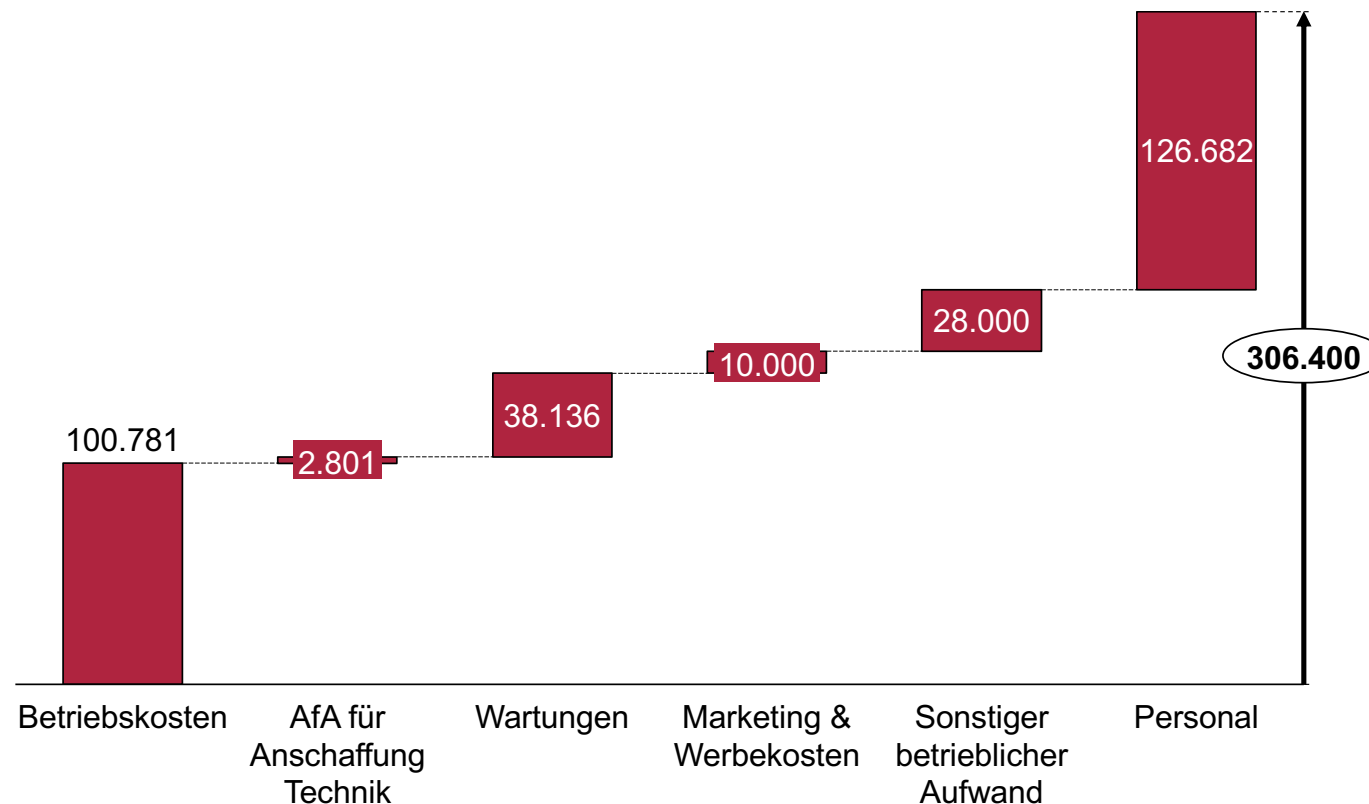


|                                          |
|------------------------------------------|
| <b>Eigene Angebote (Programm)</b>        |
| VZÄ tbd.                                 |
| <b>Belegungs- und Nutzungsmanagement</b> |
| 1,0 VZÄ                                  |
| <b>Veranstaltungs- und Haustechnik</b>   |
| 1,0 VZÄ                                  |

- Durch die Betriebsübernahme des Kurtheaters würde sich das ursprüngliche Aufgabengebiet der BPT erweitern. Dafür braucht es einen entsprechenden organisationalen Strukturaufbau.
- Für das Belegungs- und Nutzungsmanagement und Haus- und Veranstaltungstechnik müssten zusätzliche Personalstellen geschaffen werden.
- Ein weiterer Stellenaufbau samt Zuweisung eines größeren Werbeetats müsste erfolgen, wenn in Zukunft gänzlich eigenständige Programmlinien entwickelt werden und das Haus darüber hinaus belebt werden soll (Intendanz, Sales)

# Das Kurtheater kostet rd. 300 TEUR pro Jahr im Betrieb

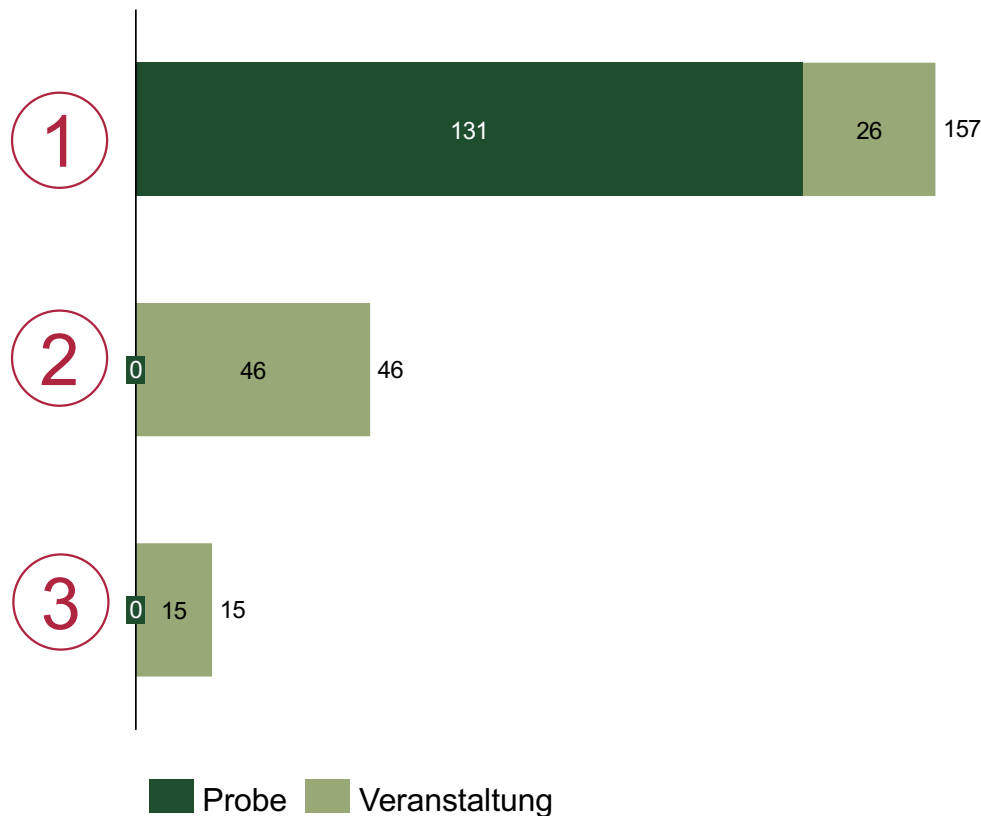
Prognostizierte Kosten pro Jahr (Basisjahr 2025)



- Um das Kurtheater zu betreiben, fallen jedes Jahr rd. 300 TEUR an Kosten an.
- Den größten Anteil an den Kosten haben dabei das für das Kurtheater spezifisch notwendige Personal (Benutzerverwaltung, Technik) und der Betrieb des Theaters (z.B. Heizung, Wasser, Strom, Reinigung).
- Zusammen mit den Wartungen sind das Kostenbereiche an denen nur schwer gespart werden kann.
- Kleinere Posten wie die Abschreibungen für neue Technik, Marketing und der sonstige Betriebe Aufwand machen rd. 15% der Kosten aus.

# In Summe sind rd. 220 Veranstaltungen und Proben geplant – davon die meisten in der ersten Kategorie

Geplante Veranstaltungen im Saal nach Kategorie

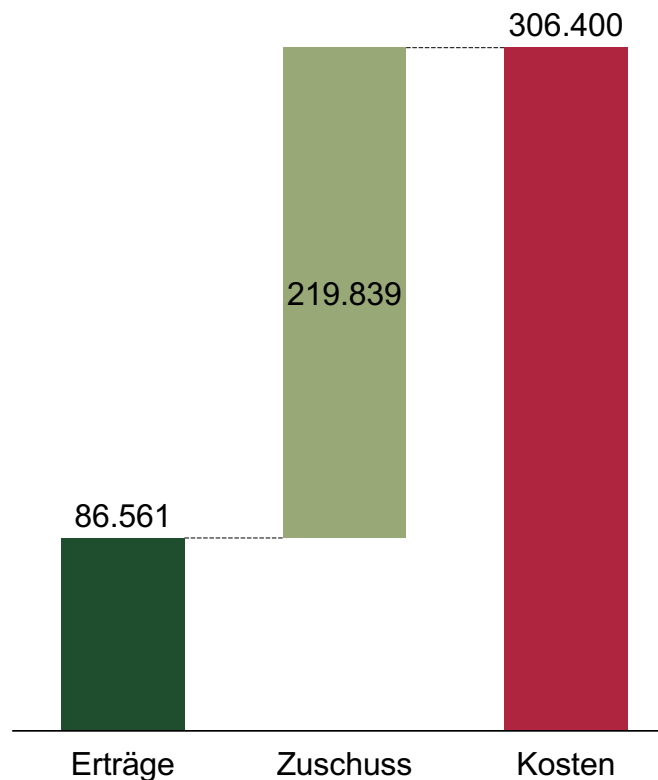


- Mit insgesamt 157 geplanten Terminen (131 Proben und 26 Veranstaltungen) entfällt der Großteil der geplanten Aktivitäten auf Kategorie 1. Das betrifft vor allem die Proben der Theatercompagnie und die Veranstaltungen des Gymnasiums und der Musikschule.
- Kategorie 1 zeigt mit insgesamt 46 Terminen eine geringere Nutzung. Hier sind vor allem die Veranstaltungen der arche und der Theatercompagnie entscheidend.
- In Kategorie 3 sind lediglich 15 Termine angesetzt, alle davon Veranstaltungen, ohne geplante Proben. Hier gibt es noch Ausbaupotenzial in der Vermietung, um das Theater künftig profitabler zu machen.

# Mit den Mieteinnahmen ergibt sich ein Zuschussbedarf von rd. 220 TEUR für das Kurtheater

Business Case

| Bereich                 | In EUR         |
|-------------------------|----------------|
| <b>Ausgaben</b>         | <b>306.400</b> |
| Betriebskosten          | 141.718        |
| Personalkosten          | 126.682        |
| Sonstige Kosten         | 38.000         |
| <b>Einnahmen</b>        | <b>85.280</b>  |
| Kategorie 1             | 32.657         |
| Kategorie 2             | 31.851         |
| Kategorie 3             | 20.772         |
| Sonstiges               | -              |
| <b>Betriebszuschuss</b> | <b>213.839</b> |

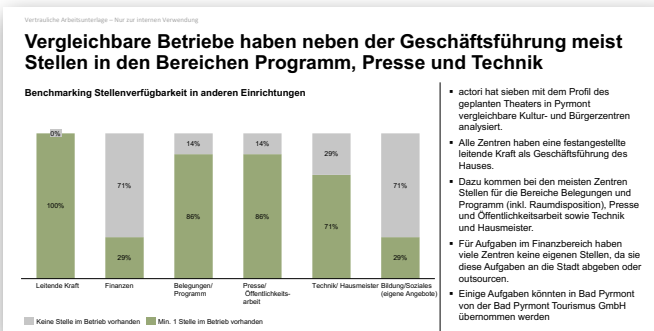


## Ableitung

- Das Kurtheater kann unter den aktuell vorhandenen Bedingungen und Annahmen nicht kostendeckend betrieben werden.
- Das liegt insb. daran, dass die Mieten im Kurtheater stark subventioniert werden. Würden alle Mieter bei jeder Veranstaltung die Miete der Kategorie 2 bezahlen, wäre der Haushalt ausgleichen – gleichzeitig würde das eine große Belastung für die Mieter bedeuten und damit mittelbar auch auf den Stadthaushalt durchschlagen.
- Die Baukosten sind in der Rechnung nicht enthalten. Sollte eine Umlage des Abschreibungsbetrags notwendig werden, steigen die Betriebskosten und der Zuschussbedarf stark an.

# Business Case gilt für die dritte Betriebsvariante mit BPT als Betreiber – ohne BPT ist von einem Kostenanstieg auszugehen

## Höherer Personalbedarf



- Die BPT deckt wichtige Personalbedarfe von Veranstaltungszentren bereits ab:
  - Geschäftsführer
  - Marketing
  - Buchhaltung
- Sollte das Theater auf eigenen Beinen stehen, müssen diese Funktionen besetzt oder outsourct werden.
- Zudem wäre der Betreiber auf eine enge Zusammenarbeit mit der BPT angewiesen.

## Höhere Mietkosten

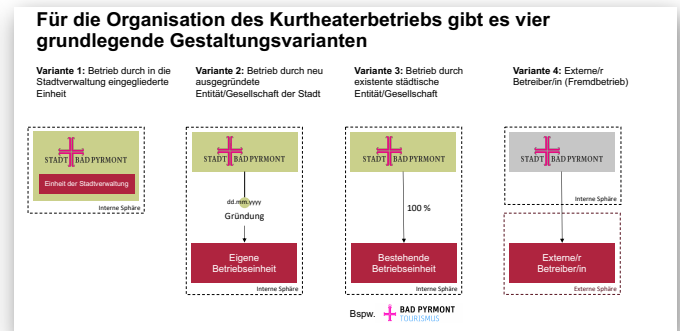
Um eine faire Bepreisung der Mieten zu gewährleisten, soll es drei Mietkategorien für unterschiedliche Nutzende geben

| Kategorien für unterschiedlich hohe Mieten        | Konkretisierung der Kategorien                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 Soziale/gemeinnützige Zwecke ohne Gewinnabsicht | <ul style="list-style-type: none"> <li>Interne Belegungen der Vereine und der Stadt</li> <li>Kostenfreie Angebote für die Bevölkerung</li> <li>Beispiel: Proben, Treffen, Gemeinderatssitzung, Bürgerbeteiligung, Projektgruppen, Initiativen, etc.</li> </ul> |
| 2 Soziale/gemeinnützige Zwecke mit Gewinnabsicht  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Veranstaltungen der Vereine mit Teilnehmerentgelt</li> <li>Neue Angebote mit privatrechtlichem Entgelt</li> <li>Beispiel: Theater, Konzerte, etc.</li> </ul>                                                            |
| 3 Kommerzielle Zwecke                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>kommerzielle und überregionale Nutzung</li> <li>Veranstaltungen mit vorrangiger Gewinnabsicht</li> <li>Beispiel: Firmenveranstaltungen, Gesellschaftliche Events, etc.</li> </ul>                                       |

Steigende Miete

- Die BPT ist aktuell auf eine Doppelnutzung Garderobe / Touristeninformation eingestellt. Dazu kommen einige Büroräume.
- Die Garderobe ist einzeln tagsüber kaum nutzbar und nicht vermietbar – hier würde also nur ein Synergieverlust entstehen.
- Gleichzeitig müsste die Stadt an anderer Stelle Miete oder Abschreibungen für das Gebäude der Touristeninformation bezahlen.

## Andere Varianten teurer oder unmöglich



- Ein wirtschaftlicher Betrieb (Variante 4) des Theaters ist nicht möglich. Dafür sind Betriebskosten und Einnahmen zu weit voneinander entfernt.
- In Variante 1 und Variante 2 ist von höheren Kosten auszugehen, durch mehr Personal und in Variante 2 zusätzlichen Gründungs- und Abrechnungskosten.

# Empfehlung: Strategische Entwicklung des Kulturangebots in Bad Pyrmont Austausch in einer Zukunftskonferenz diskutieren

- Die strategische Entwicklung des Kulturangebots für Bad Pyrmont sollte nicht allein auf Ebene der Stadtverwaltung, sondern im Austausch mit den kulturinteressierten Bürgern der Stadt entstehen.
- So werden Interessenskonflikte vermieden und ein Angebot entwickelt, dass den Wünschen der Bürger bestmöglich entspricht.
- Dafür eignet sich ein partizipatives Format, wie z.B. eine Zukunftskonferenz.
- Am Ende des Prozesses steht eine Kulturstrategie, dass von allen Beteiligten getragen wird.

## Mögliches Vorgehen in Zukunftskonferenz



### **Gemeinsames Themenverständnis entwickeln**

Was sind relevante Aspekte für Kunst und Kultur in Bad Pyrmont und wie hängen sie zusammen? Welche Aspekte halten wir für besonders wichtig und warum?

### **Gemeinsames Zielbild entwickeln**

Wohin will sich die Kultur der Stadt Bad Pyrmont entwickeln (z. B. Methode Future Retrospective)? Welche Ziele will sie sich dafür vornehmen?

### **Ziele priorisieren nach Wichtigkeit und Beeinflussbarkeit**

In welchen Zielen liegen die größten Potenziale für Bad Pyrmont? Und auf welche Ziele können Bad Pyrmont und seine Kulturakteurinnen und -akteure gut hinwirken?

# Grundsätzliche Vorüberlegungen sind abgeschlossen, wichtige Entscheidungen stehen noch vor Beginn der Planungsphase aus

