

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
die/den Vorsitzende/n!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Machbarkeitsstudie Erweiterung der
Stadthalle zum Konferenzzentrum**

Informationsvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Kenntnis genommen	Handzeichen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	15.01.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	
Gemeinderat	30.01.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein	

Inhalt der Information:

Der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss und der Gemeinderat nehmen die städtebauliche Machbarkeitsstudie für die Erweiterung der Stadthalle zum Konferenzzentrum zur Kenntnis.

I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 1	+	Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Das Konferenzzentrum soll mit möglichst geringen Zuschüssen sowie geringem Risiko für die Stadt Heidelberg verbunden sein. Ziel/e:
SL 5	+	Bauland sparsam verwenden, Innen- vor Außenentwicklung
SL 6	+	Flächenverbrauch senken, Flächen effektiv nutzen
UM 9	+	Trend der Zersiedlung entgegensteuern Begründung: Der vorgesehene Standort in der Altstadt befindet sich in zentraler innerstädtischer Lage und stellt eine Nachnutzung im Bestand dar. Er erfüllt somit die o.g. Zielsetzung. Ziel/e:
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen Begründung: Die Ansiedlung eines Konferenzzentrums wird ein Angebot zur Durchführung unterschiedlichster Tagungen und Kongresse aus dem Bereich der Wissenschaft und Wirtschaft schaffen und somit die Anziehungskraft Heidelbergs als Wissenschaftsstandort in der Metropolregion stärken. Ziel/e:
SL 4	+	City als übergeordnetes Zentrum sichern Begründung: Ein Konferenzzentrum stärkt den Standort Heidelberg in unterschiedlicher Hinsicht und trägt somit zur Stärkung der City als übergeordnetes Zentrum bei. Ziel/e:
SL 3	+	Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken
SL 11	+	Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern Begründung: Mit dem Bau des Konferenzzentrums soll der Bereich um die Stadthalle eine Aufwertung erhalten. Ziel/e:
MO 1	+	Umwelt-, stadt-, und sozialverträglichen Verkehr fördern
MO 7	+	„Stadt der kurzen Wege“ und Verkehrsvermeidung fördern Begründung: Die Stadthalle befindet sich in zentraler Lage in der Altstadt und ist deshalb mit umweltverträglichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.



II. Begründung:

1. Ausgangslage

Hintergrund der Überprüfung des Standorts Stadthalle sind folgende Überlegungen:

- Nutzung der spezifischen Eigenheiten, der Bekanntheit und des Flairs von Heidelberg als Standortvorteil.
- Keine Konkurrenz zu den großen Kongressstandorten aufbauen.
- Die Stadthalle ist als Veranstaltungsort sowohl bei Veranstaltern wie auch bei der Bevölkerung sehr beliebt.
- Der Standort Stadthalle besitzt ein reizvolles Umfeld und durch die Erweiterung kann die vorhandene Infrastruktur (Gastronomie, Geschäfte, Hotels) profitieren.
- Durch die Planung Stadt an den Fluss und die beabsichtigte Umgestaltung der Neckaruferpromenade wird es künftig möglich, einen stärkeren Bezug der Stadthalle zum Fluss zu erreichen.

2. Ausbau der Stadthalle zum Konferenzzentrum

In der Studie von Professor Mäckler (Anlage 1) und der gemeinsamen Studie des Heidelberger Architekturbüros Schröder, Sticks, Volkmann und des Heidelberger Architekten Mayer (Anlage 4) wird der Nachweis erbracht, dass die Erweiterung der Stadthalle zum Konferenzzentrum sowohl städtebaulich wie auch funktional möglich ist.

Da die Studie von Herrn Professor Mäckler am detailliertesten ist, wird im Folgenden direkt auf diese Studie Bezug genommen.

Städtebauliche Machbarkeitsstudie

Das städtebauliche Konzept für die Erweiterung der Stadthalle orientiert sich an der historischen Situation in der Altstadt, die an vielen Stellen durch großmaßstäbliche Baukörper geprägt ist. Zu nennen sind hier zum einen die Universitäts- und Verwaltungsgebäude und zum anderen die Kirchen. Weiterhin nimmt die Konzeption Bezug auf die Abmessungen der provisorischen Festhalle, die im Jahr 1886 für das Universitätsjubiläum auf dem östlichen Teil des Lauer- und Zimmerplatzes - dem späteren Jubiläumsplatz - errichtet wurde.

Die Nachbarschaft der Stadthalle wird geprägt durch bis zu dreigeschossige Wohngebäude zum Teil mit Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss sowie einem Hotel. Die Gebäude sind überwiegend in Blockrandstruktur traufständig zur Unteren Neckarstraße hin ausgerichtet. Der Charme der Altstadt und damit auch des Bereichs, der unmittelbar an die Stadthalle grenzt, ergibt sich aus den unterschiedlichen Haus- und Fassadenformen den engen Gassen, der kleinteiligen Parzellenstruktur und der vielfältigen Dachlandschaft. Die Traufhöhen der Bestandsgebäude in der unteren Neckarstraße liegen zwischen 7,50 und 14,50 Metern.

Die Grundsatzfrage, ob es möglich ist direkt an ein historisches Gebäude heranzubauen, wird von Professor Mäckler eindeutig unter Verweis auf die historische Entwicklung am Beispiel des Heidelberger Schlosses beantwortet. Aus seiner Sicht ist es legitim direkt an die Stadthalle anzubauen, wenn das Material des Bestandsgebäudes aufgenommen und in dem Neubau fortgesetzt wird.

In der Machbarkeitsstudie ist ein Anbau an die Stadthalle skizziert, der über ein Foyer als verbindendes Element direkt östlich an die Stadthalle anschließt. Über das Foyer, das sich über drei Etagen erstreckt, würden sowohl die Stadthalle (bei Veranstaltungen, die das gesamte Ensemble betreffen), als auch das neue Konferenzzentrum in allen Etagen erschlossen. Damit würde die Zugänglichkeit der bestehenden Konferenzräume in der Stadthalle deutlich verbessert. Bei Konzerten und Aufführungen könnte die Stadthalle nach wie vor durch den repräsentativen Westeingang und das bestehende Foyer erschlossen werden. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, dass beide Häuser voneinander unabhängig nutzbar sind.

Das bislang im Erdgeschoss gelegene Restaurant könnte in das Untergeschoss des Neubaus verlegt werden. Damit könnten zum einen die bisherigen Restaurantflächen für Konferenzzwecke genutzt werden, zum anderen bestünde die Möglichkeit das Restaurant zum Fluss hin zu öffnen und den Tiefkai im Bereich der Anlegestelle durch die gastronomische Nutzung zu beleben. Im Erdgeschoss des Neubaus und damit auf einer Ebene mit dem großen Saal der Stadthalle wären Ausstellungsflächen denkbar.

Über den Ausstellungsräumen im ersten Obergeschoss könnten Konferenzräume angeordnet werden, die flexibel aufteilbar sind und ebenfalls über eine direkte Anbindung an die Stadthalle verfügen.

Im ersten Untergeschoss könnte ein Veranstaltungssaal mit 1.200 Plätzen angeordnet werden.

Raumprogramm

In der Machbarkeitsstudie wird die Umsetzung des Raumprogramms, das für den Standort am Hauptbahnhof vorgesehen war, nachgewiesen. Auf Grund der vorhandenen Raumkapazitäten in der Stadthalle und den sich daraus ergebenden Synergieeffekten muss überprüft werden, ob diese Ansprüche am Standort Stadthalle in identischer Form benötigt werden. So ist zum Beispiel die Größe dieses Veranstaltungssaals im Neubau unter Berücksichtigung der Kapazitäten des großen Saals der Stadthalle weiter zu präzisieren.

Die weitere Präzisierung des Raumprogramms soll im Kontext zur beabsichtigten Positionierung am Konferenzmarkt erfolgen. Erste Aussagen lassen sich diesbezüglich aus der Studie von Professor Schreiber von der Hochschule Harz erwarten.

Erschließung

Die Erschließung des neuen Konferenzentrums erfolgt nach wie vor über den Neckarstaden und die untere Neckarstraße. Eine neue Straßenverbindung in Höhe der Bauamtsgasse ermöglicht die Zufahrt zu der neuen und der bestehenden Tiefgarage. Die neue Tiefgarage ist im dritten Untergeschoss unter dem Erweiterungsbau vorgesehen. Die Andienung ist über ein Ladegeschoss im Untergeschoss vorgesehen. Der Vorteil dieser Lösung wäre, dass die lärmintensiven Ladevorgänge künftig im Gebäude stattfinden können und somit eine deutliche Entlastung der Anwohner damit verbunden wäre.

Die technischen Möglichkeiten für eine direkte Anbindung der Tiefgarage Stadthalle an den Neckarufertunnel werden derzeit geprüft.

Denkmalschutz

Die Stadthalle steht unter Denkmalschutz, das gesamte Projekt liegt im Gebiet der Gesamtanlagenschutzsatzung. Daher ist das Projekt in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu entwickeln.

Kosten

Die Gesamtmaßnahme Erweiterung der Stadthalle schätzt Professor Mäckler auf netto 25 Millionen Euro. Dies umfasst das komplette Gebäude mit dem großen Raumprogramm inklusive Tiefgarage, Anlieferungsebene und Haustechnik.

Platzgestaltung

Der Jubiläumsplatz soll im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Neckarufersperrpromenade umgestaltet werden. Dies schafft die Möglichkeit, die Eingangssituation zur Stadthalle und die Zufahrten sowie die Straßenführung neu zu gestalten.

Bestehende Hotelkapazitäten in der näheren Umgebung der Stadthalle

Der Ausbau der Stadthalle ermöglicht den Kongressgästen eine fußläufige Anbindung zu allen Altstadt-Hotels sowie den größeren Tagungshotels Hotel Der Europäische Hof, Hotel Europa (5 Sterne) und Crowne Plaza Hotel (4 Sterne). Eine aktuelle Studie vom Europäischen Institut für TagungsWirtschaft GmbH sagt aus, dass zur Zeit rund 200 Zimmer in Heidelberg für den Kongressbereich fehlen. Das Amt für Wirtschaftsförderung und Beschäftigung und die Heidelberg Marketing GmbH werden dieses Thema 2008 gemeinsam aufgreifen, Investoren aktiv ansprechen sowie Anreize für die Ansiedelung von neuen Hotels schaffen.

Betreiberkonzept

Zurzeit können noch keine detaillierten Aussagen zum Betreiberkonzept getroffen werden, allerdings ist deutlich, dass ein Ausbau nur Sinn hat, wenn die historische Stadthalle und der Neubau aus einer Hand betrieben werden. Nur so können Synergieeffekte genutzt werden und es kann keine Konkurrenzsituation zwischen zwei Betreibern entstehen. Es bietet sich an, auch den Neubau durch Heidelberg Marketing und das Stadthallen-Team zu betreiben, da der Neubau eine Ergänzungsfläche besonders für Ausstellungen und Seminarräume darstellt.

Verfügbarkeit der benötigten Grundstücke

Durch die in der Machbarkeitsstudie angedachte Gebäudefiguration werden der Montpellierplatz, ein Straßengrundstück und das Grundstück Untere Neckarstraße 13 - 15 überbaut. Während die beiden erstgenannten Grundstücke sich im Besitz der Stadt Heidelberg befinden, ist die GGH Eigentümerin des Grundstücks Untere Neckarstraße 13 - 15.

Die Verfügbarkeit des Grundstücks Untere Neckarstraße 13 – 15 ist im weiteren Verfahren zu überprüfen. Das Gebäude, das 1980 errichtet wurde, umfasst 12 Wohnungen und wurde mit Fördermitteln erstellt.

3. Weiteres Vorgehen

Auf Basis der Machbarkeitsstudie soll die Umsetzung im Weiteren geprüft werden. Abhängig von dem noch zu entwickelnden Raumprogramm, sind die Kubatur und die Gestaltung des Erweiterungsbaus über einen Architektenwettbewerb zu entwickeln. Im Weiteren bedarf auch die Frage, ob die Stadthalle und der Erweiterungsbau künftig auch betrieblich als Einheit zu sehen sind, der näheren Untersuchung. Ebenso müssen die Konsequenzen für die Wirtschaftlichkeit der Kongresseinrichtung geprüft werden, die sich aus einem Verzicht auf ein Hotel in unmittelbarer Nähe ergeben.

Wettbewerb

Nach Klärung des Raumprogramms soll ein Architekturwettbewerb ausgeschrieben werden. In dem Wettbewerb soll auf einen behutsamen Umgang mit dem Bestand und auf eine hohe architektonische Qualität Wert gelegt werden. Gesucht werden umfassende und neue Lösungsansätze, die die Geschichte des Hauses berücksichtigen. Das Wettbewerbsgebiet überschneidet sich mit einem Teilbereich des geplanten Oberflächengestaltungs-Wettbewerbs Neckarufersperrpromenade. Die Wettbewerbe haben dies zu berücksichtigen. Die möglichen Geltungsbereiche der Wettbewerbe sind in den Anlagen 2 und 3 dargestellt.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung sind folgenden Punkte zu prüfen bzw. zu bearbeiten:

- Klärung der Verfügbarkeit des Grundstücks Untere Neckarstraße 13 – 15,
- Erarbeitung eines Raumkonzeptes unter Berücksichtigung des Raumbestandes in der Stadthalle,
- Klärung der Betreiberfrage, des Betriebskonzeptes und der Wirtschaftlichkeit,
- Durchführung eines Architekturwettbewerbes,
- gegebenenfalls Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens,
- Ausschreibung der Bauleistungen sowie gegebenenfalls des Betriebs.

gez.

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Machbarkeitsstudie Professor Mäckler (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 2	Wettbewerbsgebiet Stadthalle (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 3	Wettbewerbsgebiet Neckarufer (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 4	Studie Architekt Mayer +SSV (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)