

VERTRAULICH
bis zur Feststellung des
schriftlichen Ergebnisses der
letzten nicht öffentlichen
Ausschusssitzung durch
den Vorsitzenden!

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Stadtplanungsamt

**Stadthalle: Erweiterte und verbesserte
Konferenznutzung**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung	Handzeichen
Bezirksbeirat Altstadt	27.11.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bauausschuss	02.12.2008	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss	09.12.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	18.12.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Bezirksbeirat Altstadt, der Bauausschuss und der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss empfehlen folgende Beschlüsse des Gemeinderates:

- 1) Die Konferenznutzung der Stadthalle soll mithilfe eines Anbaus gemäß der optimierten Variante erweitert werden,*
- 2) Auf Basis der Untersuchungsergebnisse soll ein Realisierungswettbewerb ausgeschrieben werden.*

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Sektorale Fragen Auftrag Gemeinderat
A 2	Auszug aus dem Raumprogramm große Variante
A 3	Verkehrskonzept große Variante
A 4	Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsanalyse große Variante
A 5	Raumprogramm und Wirtschaftlichkeit optimierte Variante
A 6	Baumassenkonzept optimierte Variante
A 7	Verkehrskonzept optimierte Variante

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	+	Ziel/e: Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Die Stadthallenerweiterung 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 Erweiterung der Stadthalle wird ein deutlich besseres 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: Die Stadthallenerweiterung stärkt den Standort Heidelberg in unterschiedlicher Hinsicht und trägt somit zur Stärkung der City als übergeordnetes Zentrum bei. 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.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine



II. Begründung:

1. Bisheriges Verfahren

- **Standortbewertung für ein Veranstaltungszentrum 1995**

Im Jahr 1995 wurden 11 Standorte für ein neues Veranstaltungszentrum geprüft. Anschließend erfolgte eine vertiefende Untersuchung, die fünf Standorte umfasste: Berliner Straße (Westseite Höhe Bunsengymnasium), Ernst-Walz-Brückenkopf Nord (Grünfläche östlich Berliner Straße), Bahninsel zwischen Hauptbahnhof und Czernyring (Bahnstadt), Stadthalle, Poststraße (Tiefgarage).

Die Prüfung und Bewertung der in Betracht kommenden Standorte führte zu dem Grundsatzbeschluss des Gemeinderates vom 25.07.1996, der die Ausschreibung für drei Standorte (Bahnhofsvorplatz/ehemalige Hauptpost, Schlosshotel, Stadthalle) umfasste.

- **Erste Ausschreibung 1996**

Aus der ersten öffentlichen Ausschreibung ging die Firma Holzmann Projekt AG als Sieger hervor, die den Standort Hauptbahnhof/ehemalige Hauptpost favorisierte. Die anschließende Vertiefung und Umsetzung der Planung konnte allerdings nicht positiv abgeschlossen werden.

- **Zweite Ausschreibung 2000**

Da eine Marktanalyse durch Arthur Andersen zu einem positiven Ergebnis kam, wurde das Konferenzzentrum für den Standort Hauptbahnhof im August 2000 erneut öffentlich ausgeschrieben. Hierzu wurden das Raumprogramm sowie die Qualitätsstandards für das Konferenzzentrum durch ein Gutachten von Professor Schwägermann formuliert. Auf der Grundlage der eingereichten Planungen erging im Dezember 2002 der Zuschlag an die Firma Bouygues, die sich 2003 entschied, ihr Engagement in Deutschland einzustellen.

- **Dritte Ausschreibung 2004**

Im Jahr 2004 erfolgte die dritte Ausschreibung des Konferenzzentrums für den Standort Hauptbahnhof. Eine Vielzahl von Bewerbern reichte unterschiedliche, überwiegend von dem vorgegebenen Raumprogramm abweichende, Vorschläge ein. Nach den Präsentationen der Bewerber im Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 25. Oktober 2005 wurde erstmalig ein städtischer Zuschuss als möglich erachtet. Resultat dieser Entscheidung war, dass das ursprüngliche Ausschreibungsverfahren, welches keine finanzielle Beteiligung der Stadt beinhaltete, aufgrund europarechtlicher Wettbewerbsregeln nicht zu Ende geführt werden konnte.

- **Vierte Ausschreibung 2006**

Die Interessenten aus der dritten Ausschreibung (Hochtief, Kommunalprojekt, Meetingpoint, Public Consult, Roland Ernst und SüdLeasing) wurden zeitgleich angeschrieben und über die erneute Ausschreibung informiert. Während des Verfahrens wurde eine erneute Standortdiskussion geführt. Eine rechtliche Prüfung (Rechtsanwalt Bühner, KPMG) ergab, dass die Vorhabensfläche gemäß EU-Bekanntmachung fixiert und ein Wechsel des Standortes im laufenden Verfahren nicht möglich war.

- **Beschluss des Gemeinderates 03.04.2008**

Aufgrund einer stärkeren Gewichtung der Ziele "Stadt an den Fluss" und Realisierung eines für Heidelberg typischen Konferenzstandortes, hat sich der Gemeinderat am 03.04.2008 für den Standort Stadthalle entschieden. Konkret wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- Das Ausschreibungsverfahren für den Konferenzstandort Hauptbahnhof/Kurfürsten-Anlage wird beendet. Die Bewerber werden über die Entscheidung informiert.

- Die Verwaltung wird beauftragt, die notwendigen Untersuchungen zur Machbarkeit einer zukunftsorientierten Erweiterung des ‚Kongresshauses Stadthalle‘ durchzuführen (große Variante). Diese Untersuchungen sollen insbesondere Antworten auf folgende Fragen geben:
 1. Welches Raumprogramm ist tatsächlich notwendig, wenn von einer Gesamtkapazität von 1000 bis 1200 Kongressgästen ausgegangen wird,
 2. Welche verkehrlichen und klimatischen Auswirkungen hat eine entsprechend erweiterte Stadthalle auf die Altstadt (zum Beispiel: zusätzliche/erweiterte Tiefgarage, Einbeziehung/Bebauung der Plätze Ost/West)?
 3. Welche Möglichkeiten werden gesehen, das Defizit an Hotelkapazitäten auszugleichen und wo könnte dies geschehen?
 4. Wie würde sich der vielleicht notwendige Abriss eines GGH Wohngebäudes auf das soziale Gefüge in der Altstadt auswirken?
 5. Welche Finanzierungsmodelle werden den Planungen zugrunde gelegt?
 6. Welche Zielkonflikte entstehen zu den Festlegungen im Stadtteilrahmenplan Altstadt und dem Modell Räumliche Ordnung und wie können/sollen diese ausgeglichen werden?

Im folgenden werden zum einen die Ergebnisse der Studien für die Erweiterung der Stadthalle wie auch der sektoralen Gutachten (Anlage 1) dargestellt. Zum anderen wird der bisher vorliegenden Machbarkeitsstudie für ein großes Konferenzzentrum am Standort Stadthalle eine optimierte Variante gegenüber gestellt.

Für die große Variante lag bereits ein Baumassenkonzept von Professor Mäckler vor (Drucksache: 0056/2008/BV). Es basierte auf dem Raumprogramm des Standorts Hauptbahnhof. Zwischenzeitlich wurde von Professor Schwägermann für den Standort Stadthalle ein neues Raumprogramm in zwei Varianten entwickelt, da Synergien zur bestehenden Stadthalle erschlossen werden können:

- Große Variante mit circa 6.300 m² Bruttogeschossfläche
- Optimierte Variante mit circa 3.300 m² Bruttogeschossfläche

Das große Raumprogramm für die Erweiterung der Stadthalle ist mit 6.300 m² BGF etwas kleiner als das alte Raumprogramm für den Standort Hauptbahnhof (circa 7.800 m² BGF). Aufgrund ähnlicher städtebaulicher Auswirkungen (Überbauung Montpellierplatz und GGH-Wohnhaus) wurde jedoch auf das Erstellen eines daran angepassten Baumassenkonzepts verzichtet. Für das optimierte Raumprogramm wurde ein neues Baumassenkonzept durch Professor Mäckler erarbeitet.

Mit dem optimierten Raumprogramm wird das ursprüngliche Ziel erreicht, die bestehenden Räumlichkeiten in der Stadthalle stärker zu nutzen. Daraus ergeben sich wichtige Synergieeffekte und Kosteneinsparungen. Außerdem passt dieses Konzept wesentlich besser zur Situation in der Altstadt.

Wesentliche Gründe für die Erweiterung der Stadthalle sind:

- es fehlen zurzeit mittelgroße Räume,
- es fehlt Ausstellungsfläche,
- Verbesserung der internen Erschließung
- Verbesserung der jetzigen Verkehrssituation
- mehr Flexibilität
- Multifunktionalität / Parallelveranstaltungen z.B. Tagungen und Kultur

Die Aufgaben und Ziele des Erweiterungsbaus werden in einer Stärkung des Kongresssektors in Heidelberg, aber auch im Erreichen von wirtschaftlich vernünftigen Zielen gesehen. Durch verstärkte Aktivität im Tagungsmarkt fungiert die Erweiterung nicht nur als modernes Zentrum des Wissenstransfers und der Kommunikation, sondern erlangt auch für die Stadtentwicklung durch

seine regionalen ökonomischen und außerökonomischen Sekundärwirkungen eine besondere Bedeutung.

Im Jahr 2006 besuchten 1,1 Millionen Kongress- und Tagungsgäste Heidelberg. Es wurden im Heidelberger Gastgewerbe gut 950.000 Übernachtungen gezählt - davon gut 550.000 durch Kongress-/Tagungsgäste oder Geschäftsreisende. Der Umsatz der Stadthalle lag im Jahr 2006 bei 1,65 Millionen Euro oder bei 209 Euro pro Gast.

2. Große Variante

2.1 Bedarfsanalyse Kongresshaus Heidelberg, Prof. Schreiber 07/08

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Marktstudien zum Kongress- und Tagungsmarkt Heidelberg sowie der geführten Veranstalter- und Expertenbefragungen empfiehlt das Europäische Institut für TagungsWirtschaft (EITW) zur Erweiterung des Kongresshauses Stadthalle Heidelberg eine Kapazität im größten Saal bei Reihenbestuhlung von 1.300 bis 1.500 Sitzplätzen. Mit dieser Größenordnung ist gleichzeitig ein Alleinstellungsmerkmal für Heidelberg in der Metropolregion sichergestellt beziehungsweise die Veranstalter erhalten einen Anbieter, der in dieser Form noch nicht in der Region vertreten ist.

2.2 Raumprogramm Professor Schwägermann 08/2008

In einem Gutachten von Professor Schwägermann (Anlage 2) wird das Raumprogramm für eine aus Sicht des Gutachters optimale Variante auf Basis der Vorgabe des Gemeinderatbeschlusses vom 3. April 2008, das folgende Aufgabenstellung beinhaltet: *„Welches Raumprogramm ist tatsächlich notwendig, wenn von einer Gesamtkapazität von 1000 bis 1200 Kongressgästen ausgegangen wird.“*

Im Ergebnis kam der Gutachter - unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Flächen und Einrichtungen der Stadthalle sowie einer Empfehlung einer angepassten Bauweise zu einer Flächenempfehlung von rund 6.300m² BGF.

Raumprogramm Neues Konferenzzentrum Heidelberg		Erweiterung in m ²
Große Variante August 2008		
1.	Großer Saal (1200 Sitzplätze)	
2.	Kongresssaal 1, teilbar ¹⁾	900
3.	Kongresssaal 2, teilbar ¹⁾	480
4.	Kongresssaal 3, teilbar ¹⁾	300
5.	Tagungs- und Seminarräume, kombinierbar ²⁾	400
6.	Tagungsbüros	120
7.	Bankett/ Restaurant	kein
8.	Foyer/Ausstellung	840
9.	Sonderflächen Foyer	400
10.	Nebenräume	480
11.	Lager	300
12.	Küche	kein
13.	Summe veranstaltungsbezogene Flächen	4.220
14.	Betriebstechnik und techn. Lagerräume ca. 1/3 der Bruttogebäudefläche	2.040
15.	Summe Bruttogebäudefläche	6.260
¹⁾ 0,8 m ² /Person in Reihe; 1,5 m ² /Person parlamentarisch ²⁾ 1,0 m ² /Person; 1,6/ Person parlamentarisch		

Tabelle 1: Raumprogramm Konferenzzentrum Stadthalle Heidelberg große Variante.

2.3 Baumassenkonzept Machbarkeitsstudie Studie Professor Mäckler 12/2007

Das Baumassenkonzept wurde dem Gemeinderat in der Sitzung am 06.03.2008 (Drucksache: 0056/2008/BV) vorgestellt.

2.4 Erschließung / Verkehrsanbindung SSP Consult 09/2008

Aus verkehrsplanerischer beziehungsweise verkehrstechnischer Sicht wird die Anbindung der Tiefgarage von der westlichen Seite zwischen Vincentius Krankenhaus und Jubiläumsplatz über eine Rampe und einen Tunnel vorgeschlagen (Plan Anlage 3). Eine Erschließung von dieser Seite entlastet die spätere Uferpromenade zusätzlich. Die verbleibenden Anlieger- beziehungsweise Lkw- Anlieferverkehre zum Kongresshaus und zum Gebiet Untere Neckarstraße lassen sich über die Ostseite verträglich abwickeln. Dieses Erschließungskonzept bietet - bei hohem Investitionsaufwand (circa 4,7 Millionen €) – die Möglichkeit den Parkierungsverkehr im direkten Umfeld der Stadthalle zu entflechten. Nachteilig ist allerdings, dass mit dem langen Zufahrtstunnel (circa 200 m) eine geringere Akzeptanz und höhere Anforderungen an die Sicherheit einhergehen. Alternativ wäre in dieser Variante ebenfalls eine Tiefgarage unter dem Jubiläumsplatz denkbar (siehe Punkt 3.3).

2.5 Wirtschaftlichkeit Professor Schwägermann 08/2008

Grobkostenermittlung große Variante

Erweiterungsbau reine Baukosten ohne Veranstaltungstechnik und Ausstattung auf Basis der Machbarkeitsstudie (Prof. Mäckler)	25,0 Mio € (netto)
Stadthalle, Modernisierung Haustechnik (Architekten ap88)	7,0 Mio € (netto)

Wirtschaftlichkeitsanalyse

In einem weiteren Gutachten (Anlage 4) wurde eine Wirtschaftlichkeitsanalyse einer Erweiterung der Stadthalle, die ab 2012 realisiert werden könnte, durchgeführt. Dazu wurden zunächst die Veranstaltungsaktivitäten, die Erlösstrukturen und soweit möglich auch die Kostenstrukturen der Stadthalle analysiert.

Auf der Basis der vorliegenden Information geht das Gutachten davon aus, dass die Stadthalle derzeit eine Unterdeckung im Ergebnis von rund 174.000,00 Euro aufweist. Auf dieser Basis wurden zunächst eine Hochrechnung der Wirtschaftlichkeit im Ergebnis für das Neue Konferenzzentrum Stadthalle Heidelberg vorgenommen, die eine gleichbleibende Wirtschaftsweise wie in der alten Stadthalle unterstellte. Dies führte zu einer prognostizierten Unterdeckung von rund 574.000,00 Euro.

Da eine solche Kontinuität für das neue Gebäudeensemble eher unwahrscheinlich ist, wurden Faktoren diskutiert und bewertet, die Einfluss nehmen können auf die zukünftige Wirtschaftlichkeit. Als solche Faktoren wurden ermittelt: Synergien zwischen den beiden Bauwerken, Effizienzgewinn im Erweiterungsbau, geänderter Veranstaltungsmix, Preispolitik und Controlling.

Die Gutachter gehen daher davon aus, dass die prognostizierten 574.000,00 Euro die Obergrenze darstellen sollten, sofern sich an der Kosten- und Erlösstruktur der Stadthalle als Ausgangslage nichts Wesentliches ändert.

3 Optimierte Variante

Die Aufgabenstellung für das Raumprogramm in der optimierten Variante lautet: *Ergänzen, was fehlt*. Das Konzept der optimierten Variante setzt den stärkeren Einbezug des Altbaus voraus, das heißt alle Räumlichkeiten des Altbaus müssen technisch und infrastrukturell auf einen mit dem Erweiterungsbau vergleichbaren Stand gebracht werden, damit die Räume als Ensemble vermietet werden können. Dies muss auch eine Sanierung der Bausubstanz und eine Verbesserung der Innenausstattung (Möblierung, Vorhänge et cetera) beinhalten.

3.1 Raumprogramm Professor Schwägermann 10/2008

In einem Gutachten von Professor Schwägermann (Anlage 5) wird das Raumprogramm für die optimierte Variante zusammenfassend wie folgt beschrieben:

Aufgabe des Gutachtens war es, eine kleinstmögliche Variante des Ausbaus zu bestimmen, die sowohl aus funktionaler Sicht wesentlich die Zielsetzung: *Ausbau und Stärkung des Kongresssektors in Heidelberg* unterstützen könnte, andererseits auch zu wirtschaftlich vernünftigen Ergebnissen führen kann. Der Gutachter geht davon aus, dass Plenarsitzungen bereits heute nur noch einen kleinen Teil von Kongressen (Eröffnung und Abschluss) ausmachen. Daher wäre es auch nicht vernünftig, das gesamte Haus dieser Nutzungsart unterzuordnen.

	Raumgröße in qm	Geschoss	Bestuhlung in		
			Reihe	Bankett	Parlamentarisch
1a.	Großer Saal (700)	EG/OG	1250	790	400
1b.		OG			
2.	Kammermusiksaal (202)	OG	220	140	100
3.	Ballsaal (195)	OG	224	200	120
4.	Seb. Münster Saal (112)	OG	120	110	56
5.	Hölderlin Saal (73)	OG	60	50	
6.	Brentano Zimmer (60)	OG	60	50	40
7.	G. Mahler Zimmer (78)	EG	60	50	40
8.	R. Schumann Zimmer (78)	OG			
9.	Trübner Saal (100)	DG	126	80	56
10.	Ausstellungssaal (75)	DG	80		
11.	Havana Restaurant (400)	EG	320		

Tabelle 2: Raumbestand Stadthalle Heidelberg

Das Raumprogramm nimmt Bezug auf vorhandene Strukturen der Stadthalle. Es wird kein autonomes und völlig neues Tagungszentrum entwickelt. Dabei wird in der Planung davon ausgegangen, einen Teil der Räumlichkeiten der Stadthalle, nach deren Modernisierung und Renovierung, zu nutzen. Alle Maßnahmen hinsichtlich der Erweiterung des Kongressbetriebs geschehen, ohne dabei die bisherige und zukünftige kulturelle Nutzung zu beeinträchtigen.

Die Realisierung des Raumkonzeptes für die optimierte Variante setzt ein hohes Maß an Flexibilität und Multifunktionalität voraus, so müssen die Kongresssäle auch für Ausstellungen und Seminare nutzbar sein. Ein festes Restaurant sollte aus Sicht des Gutachters lediglich dann vorgesehen werden, wenn die Anforderungen an das „*Kongresshaus an den Fluss*“ baulich erfüllt werden können.

In dieser optimierten Variante des Ausbauprogramms wird ein Flächenbedarf für veranstaltungsbezogene Flächen von rund 2.100m² ermittelt. Zusammen mit den Flächen für Betriebstechnik und technische Lagerräume ergibt sich insgesamt eine Bruttogebäudefläche für den Erweiterungsbau von rund 3.300 m².

Raumkonzept Konferenzzentrum Stadthalle Heidelberg						
		Gr. Variante	Opt. Variante			Differenz
		Aug 2008	Sept. 2008			große und optimierte Variante
		Erweiterung in m ²	Raumbedarf in m ²	in Reihe	Parlament.	in m ²
1.	Großer Saal (1200 Personen)	-				
2.	Kongresssaal 1, teilbar ¹⁾	900	550	690	370	350
3.	Kongresssaal 2, teilbar ¹⁾	480	250	310	170	230
4.	Kongresssaal 3, teilbar ¹⁾	300	entfällt			300
5.	Tagungs- und Seminarräume, kombinierbar	400	180	180	110	220
6.	Tagungsbüros	120	80	80	50	40
7.	Bankett/ Restaurant	kein	kein			0
8.	Foyer/Ausstellung	840	400			440
9.	Sonderflächen Foyer	400	200			200
10.	Nebenräume	480	350			130
11.	Lager	300	200			100
12.	Küche	kein				
13.	Summe veranstaltungsbezogene Flächen	4.220	2.210			2010
14.	Betriebstechnik und technische Lagerräume ca. 1/3 der Bruttogebäudefläche	2040				
15.	Summe Bruttogebäudefläche	6.260	3.278			2.982
¹⁾ 0,8 m ² /Person in Reihe; 1,5 m ² /Person parlamentarisch ²⁾ 1,0 m ² /Person; 1,6/ Person parlamentarisch						

Tabelle 3: Raumprogramm Konferenzzentrum Stadthalle Heidelberg optimierte und große Variante.

3.2 Baumassenkonzept Machbarkeitsstudie Professor Mäckler 11/2008

Das Raumprogramm von Professor Schwägermann wurde von Professor Mäckler in ein Baumassenkonzept überführt und in Teilbereichen erweitert. (Anlage 6)

In der optimierten Variante wird die Erweiterung an die Stadthalle mit einem Eingangsgebäude (Foyer) als verbindendes Element direkt östlich an die Stadthalle vorgeschlagen. Über das Foyer, das sich über zwei 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. Allerdings sind zur Sicherung des parallelen Betriebs noch weitere Maßnahmen durchzuführen (hinsichtlich räumlicher Voraussetzungen und in Hinblick auf die betrieblichen Abläufe).

Das Baumassenkonzept wird durch die folgenden Merkmale gekennzeichnet:

- EG Foyer und Eingangsbereich, im Neubau schließen sich Seminarräume an, das bisherige Restaurant im Altbau wird künftig für Ausstellungen genutzt
- OG Kongress beziehungsweise Plenarsaal für bis zu 1000 Personen, variabel teilbar; über ein zweites Treppenhaus sind die Teilsäle getrennt zu erschließen. Es besteht eine direkte und ebenegleiche Verbindung mit den Räumen in der Stadthalle (Ballsaal et cetera). Über das großzügige Foyer ist eine Verbindung zu den Ausstellungsflächen und Seminarräumen im Erdgeschoss gegeben.
- DG Personalräume
1. UG Anlieferung, (Das Restaurant kann auf Wunsch im Untergeschoss ergänzt werden. Abhängigkeiten bestehen hier in Bezug auf Kosten, Hochwasserschutz und Leitungsbestand)

2.UG Technik

Die Lage des Plenarsaals im OG des Neubaus erfordert kein Aufbrechen der Ostfassade der Stadthalle. Die Verbindung kann über die bestehenden Fensteröffnungen erfolgen. Lediglich die Balkonbrüstung vor dem Ballsaal beziehungsweise dem Foyer zum Ballsaal wären zu entfernen.

Die Anlieferung könnte im 1. Untergeschoss erfolgen, die neue Tiefgarage unter dem Jubiläumsplatz im Westen platziert werden. Über den Ladehof im Untergeschoss kann sowohl die Andienung für den Neubau wie auch für die bestehende Stadthalle erfolgen. In der Stadthalle werden die Voraussetzungen durch einen Erschließungsgang im Kellergeschoss und den Einbau eines neuen Lastenaufzugs geschaffen.

Wesentlicher Bestandteil des Konzepts ist eine Einbeziehung der bestehenden Räumlichkeiten in der Stadthalle. Dies bedeutet aber auch, das mit dem Erweiterungsbau eine Sanierung der Bausubstanz und Aufwertung der Räumlichkeiten erfolgen muss. Dies betrifft unter anderem der Erschließung des Hauses durch Lasten- und Personenaufzüge und Schaffung von Lagerkapazitäten auch im Altbestand.

3.3 Erschließung / Verkehrsanbindung

Pkw-Stellplätze / Tiefgarage

Im Gegensatz zur großen Variante muss die Tiefgarage auf Grund der zu kleinen Gebäudegrundfläche des Erweiterungsbaus unter dem Jubiläumsplatz errichtet werden. Die Tiefgarage kann mit einem direkten barrierefreien Zugang zur Stadthalle versehen werden. Es sind zwei Tiefgaragen-Geschosse mit einer Kapazität von insgesamt 150 Plätzen angedacht. Die Kapazität könnte durch Erweiterungen in der Breite und durch zusätzliche Geschosse vergrößert werden.

Mit dem vorgeschlagenen Erschließungskonzept kann eine Entlastung der Unteren Neckarstraße vom Ziel- und Quellverkehr des neuen Kongresshauses erreicht werden. Lediglich der Ausfahrtverkehr aus dem bestehenden Parkhaus wird auf der unteren Neckarstraße verbleiben. Alle weiteren zufahrenden Pkws können künftig direkt über eine Rampe im Bereich des Jubiläumsplatzes zufahren (Plan Anlage 7) .

Andienung Stadthalle und neues Konferenzzentrum

In der großen Variante war ein Loading-Dock im Untergeschoss vorgesehen. Dieses wird in der optimierten Variante beibehalten. Auf Grund der beengteren Platzverhältnisse muss die Zufahrtsrampe außerhalb nördlich des Wohngebäudes Untere Neckarstraße 13 - 15 angeordnet werden. Die notwendige Zufahrtsrampe wird in einem Bauwerk integriert, das zum einen auf der nördlichen Gebäudeseite eine Terrasse für die Bewohner im 1. Obergeschoss vorsieht, zum anderen die vorhandenen offenen Stellplätze im Erdgeschoss in eine geschlossene Garage überführt.

Diese Lösung bietet den Vorteil, dass ein Großteil der lärmintensiven Ladevorgänge künftig im Gebäude stattfinden kann und somit eine deutliche Entlastung der Anwohner erreicht wird. Sämtliche Veranstaltungen in der Stadthalle erfordern schon heute eine große Anzahl von Anlieferungs- und Abholvorgängen, die zum Großteil mit Transportern beziehungsweise mit Lkw bis zu 12 to durchgeführt werden. Insgesamt fanden im Jahr 2007 in der Stadthalle 184 Veranstaltungen statt, davon cirka 65 Tagungen und Kongresse sowie 49 Kulturveranstaltungen. Davon waren etwa 22 Veranstaltungen (Konzerte und Gesellschaftliche Großveranstaltungen), deren Logistik bis zu 3 große Lastzüge beziehungsweise Sattelschlepper und weiterer Lieferfahrzeuge erfordert.

Ein Teil der Fahrzeuge, wie auch zum Beispiel Übertragungsfahrzeuge der Rundfunkanstalten sowie Reisebusse von Besuchern und Künstler-Ensemble, werden weiterhin oberirdisch parken müssen. Mit dem Wegfall der Tiefgaragenrampe an der Unteren Neckarstraße bietet sich hier die Option einer konfliktarmen Abwicklung.

3.4 Wirtschaftlichkeit Professor Schwägermann 10/2008

Grobkostenermittlung optimierte Variante

Erweiterungsbau, reine Baukosten ohne Veranstaltungstechnik und Ausstattung auf Basis der Machbarkeitsstudie (Prof. Mäckler)	19,0 Mio € (netto)
Stadthalle, Modernisierung Haustechnik (Architekten ap88)	7,0 Mio € (netto)

Die Kostenschätzung der Sanierung der Stadthalle durch das Büro ap88 basiert auf der Untersuchung einer baulichen Renovierung der Alten Stadthalle im Bestand und einer Instandsetzung der technischen Anlagen, um mit geringen Mitteln den Betrieb bis zu einer umfassenden Sanierung/Erweiterung angemessen zu ermöglichen (ohne die Veränderungen, die baulich und baurechtlich durch die Anbindung des neuen Gebäudes notwendig werden).

Wirtschaftlichkeitsanalyse

Die Wirtschaftlichkeitsanalyse (siehe Anlage 5) nimmt die Veranstaltungsaktivitäten, die Erlösstrukturen und soweit möglich auch die Kostenstrukturen der Stadthalle als Grundlage.

Auf der Basis der vorliegenden Information geht das Gutachten davon aus, dass die Stadthalle derzeit eine Unterdeckung im Ergebnis von rund 174.000,00 Euro aufweist. Auf dieser Basis wurden zunächst eine Hochrechnung der Wirtschaftlichkeit im Ergebnis für das Neue Konferenzzentrum Stadthalle Heidelberg vorgenommen, die eine gleichbleibende Wirtschaftsweise wie in der alten Stadthalle unterstellte. Dies führte zu einer prognostizierten Unterdeckung von rund 350.000,00 Euro pro Jahr für die optimierte Variante.

Ausdrücklich sei an dieser Stelle erwähnt, dass bei dieser optimierten Variante - anders als bei dem ersten Gutachten - die Stadthalle ihre dominante Rolle beibehält. Daher empfiehlt der Gutachter dringend, alles zu tun, was die Nutzbarkeit und somit auch die Produktions-Effizienz innerhalb des Baukörpers alte Stadthalle verbessert. Nur auf dieser Basis sind auch die wirtschaftlichen Prognosen zu rechtfertigen.

Zusammenfassend gilt es noch einmal auf die eigentlichen Aufgaben und Ziele des Erweiterungsbaus hinzuweisen, der durch eine verstärkte Aktivität im Tagungsmarkt nicht nur als modernes Zentrum des Wissenstransfers und der Kommunikation fungieren, sondern auch für die Stadtentwicklung durch seine regionalen ökonomischen und außerökonomischen Sekundärwirkungen eine besondere Bedeutung erlangen soll. Der Gutachter geht davon aus, dass diese Ziele durch die optimierte Variante, wenn auch in einem geringeren Ausmaß, durchaus erreicht werden können.

4. Realisierungsstrategie

Die Erweiterung der Stadthalle bietet sich im Rahmen eines PPP-Modells (Public Private Partnership) an. Durch eine langfristig angelegte Zusammenarbeit mit privaten Partnern könnte das Projekt dadurch effizienter realisiert werden. Die Ursache für dieses Effizienzpotential liegt an

der Integration der Lebenszykluselemente, mit der das Planen, Bauen, Finanzieren und Betreiben in einem ganzheitlichen Ansatz optimiert werden kann.

Diese Potenziale liegen in:

- Kosteneinsparungen bei den Baukosten bei Einhaltung von vorher definierten Qualitäten und hoher Kostensicherheit und der Reduktion von Nachtragsrisiken;
- Einsparungen durch optimierte Planungs- und Bauzeiten bei hoher Terminalsicherheit;
- Einsparungen bei den Betriebskosten;
- Sicherstellung der Werterhaltung des Vertragsobjektes über die Vertragslaufzeit;
- Generierung von Erträgen und Synergieeffekten durch Neuordnung im Veranstaltungsmanagement.

Der Abschluss der grundsätzlichen Überlegungen zu Standort, Bedarf und Machbarkeit ist Voraussetzung für eine Wirtschaftlichkeitsprognose, die die Eignung des PPP-Modells im Vergleich zu einer Eigenrealisierung überprüft. Anschließend bereitet eine Markterkundung die komplexe Aufgabenstellung des europaweiten Vergabeverfahrens vor.

Dieses stellt die auszuschreibenden Leistungen in einen öffentlichen Wettbewerb. Für die künftige Finanzierungsbelastung sind folgende Parameter von Bedeutung:

Betriebskosten

Die gutachterliche Betrachtung von Professor Schwägermann überträgt Aussagen zur Wirtschaftlichkeit der bestehenden Stadthalle auf das Erweiterungsgebäude. Die Neugestaltung von Veranstaltungsräumen, Veranstaltungsabläufe und Veranstaltungsmanagement lassen jedoch Effizienzsteigerungen erwarten und sind als Zielsetzung für das europaweite Vergabeverfahren aufzunehmen. Grundsätzlich besteht eine Abhängigkeit zwischen der künftigen Größe und der Höhe des Zuschussbedarfes für den Betrieb.

Kapitalkosten der Investition

Innerhalb der Projektlaufzeit sind die Investitionskosten einschließlich einer Kapitalverzinsung rückzuführen. Derzeit kann von einer linearen Abhängigkeit zwischen Investitionssumme und jährlicher Belastung ausgegangen werden.

Belastung des städtischen Haushaltes

Für die Sicherstellung des Betriebes Stadthalle waren in den vergangenen Jahren für die Sanierung, Bauunterhaltung und Betrieb durchschnittlich jährlich Beträge in Höhe von circa 0,8 Millionen Euro bis 1,0 Millionen Euro bereitzustellen. Durch den weiteren Sanierungsbedarf wäre dies künftig auch noch mittelfristig erforderlich. Dem ist bei der Betrachtung der finanziellen Wirkungen Rechnung zu tragen. Zusätzlich wurden in der mittelfristigen Finanzplanung ab 2012 weitere 1.5 Millionen Euro einbezogen.

5. Zeitablauf

Die Erweiterungs- bzw. Umbaumaßnahmen für die Stadthalle könnten 2011/2012 beginnen.

Folgender Zeitablauf ist derzeit vorgesehen:

- | | |
|---|-----------------|
| • Beschluss über das Raumkonzept Stadthallenerweiterung | Dezember 2008 |
| • Beschluss über die Auslobung Realisierungswettbewerb | Februar 2009 |
| • Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens | April 2009 |
| • Preisgerichtssitzung Realisierungswettbewerb | September 2009 |
| • Beschluss über das Wettbewerbsergebnis | Oktober 2009 |
| • Bebauungsplan öffentliche Auslegung | Dezember 2009 |
| • Ausschreibung Baumaßnahme | 1. Quartal 2010 |
| • Abschluss Bebauungsplanverfahren | 3. Quartal 2010 |

Es ist zu prüfen, inwieweit sich Vorgaben für den Bauablauf Stadthalle aus der Tunnelbaumaßnahme ergeben. Es ist anzunehmen, dass die Stadthalle für die Dauer des Umbaus beziehungsweise der Erweiterung teilweise geschlossen werden muss. Es ist zu prüfen, ob während der Bautätigkeit abends Kulturveranstaltungen weiterhin stattfinden können, die vom Lärm tagsüber nicht betroffen sind.

6. Fazit und Empfehlungen

Aus Sicht der Verwaltung und der Betreiber der Stadthalle stellt die vorliegende optimierte Variante eine wesentliche Verbesserung zu der jetzigen Situation des Kongresshauses Stadthalle Heidelberg dar, da:

1. Kongresse/Tagungen und kulturelle Veranstaltungen parallel durchgeführt werden können, da separate Eingänge zur Stadthalle und zum Erweiterungsbau geplant sind,
2. bislang fehlende variable Ausstellungsfläche geschaffen werden,
3. fehlende Lasten- und Personenaufzüge ergänzt werden,
4. fehlende horizontale und vertikale Erschließung neu geschaffen wird,
5. Mitttelgroße Kongresse bis 1000 Teilnehmer mit der optimierten Variante gut bedient werden können und damit ein Marktsegment gefestigt werden kann, bei dem auf Grund fehlender Flächen- und Raumkapazitäten ein deutlicher Nachfragerückgang zu verzeichnen war.

Die Verbesserung der jetzigen Verkehrssituation (Anlieferung, Parkmöglichkeit für Besucher, insbesondere von kulturellen Veranstaltungen) wird ausschlaggebend sein für die allgemeine Akzeptanz bei Kongress- und Kulturveranstaltern sowie bei Heidelberger Anwohnern und Bürgern für den Erweiterungsbau.

Mit der optimierten Variante liegt ein Konzept vor, dem es gelingt die Anforderungen an ein modernes, zeitgemäßes und effizientes Tagungszentrum mit dem sensiblen Standort in der Heidelberger Altstadt am Neckar zu verbinden.

Die Verwaltung schlägt vor die Erweiterung der Stadthalle in der optimierten Variante zur Grundlage der Ausschreibung des Realisierungswettbewerbs zu machen. Durch den Realisierungswettbewerb sollen Aussagen gefunden werden, wie die Stadthalle unter Einbeziehung des erhaltenswerten Bestandes und eingebettet in eine verträgliche städtebauliche Struktur entwickelt werden kann. Ziel des Realisierungswettbewerbes muss es sein, geeignete Lösungsansätze für einen der hochwertigsten und zugleich sensibelsten Bauplätze Heidelbergs zu erlangen. Weiteres Ziel des Wettbewerbs muss daher auch sein, intelligente, funktionale und wirtschaftlich darstellbare Lösungen für die Erweiterung der Stadthalle auf Basis des vereinbarten Raumprogramms zu finden.

gez.

Bernd Stadel