

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat I, Kämmereiamt

Beteiligung:

Betreff:

**Ergebnisse Realisierungswettbewerb
Stadthallenerweiterung
hier: Finanzierungs- und
Durchführungskonzept**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	24.02.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	11.03.2010	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Inhalt der Information:

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die ergänzenden Informationen zur Kenntnis.

A. 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:
SL 1	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadtteile bewahren
SL 4	+	City als übergeordnetes Zentrum sichern
SL 7	+	Leitbild „Stadt an den Fluss“ berücksichtigen.
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen

Begründung:
Die Erweiterung der Stadthalle als Kongresshaus sichert und verbessert Konferenzangebote und wissenschaftlichen Austausch im Herzen der Stadt. Verfahren und Ergebnis des Wettbewerbs gewährleisten eine bestmögliche Integration moderner Architektur in das Bild und die Struktur der „Stadt an den Fluss“.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

B. Begründung:

1. Ausgangssituation (siehe auch Drucksache: 0418/2008/BV)

In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Professor Schwägermann 10/2008) wurde in einer Grobkostenermittlung für die optimierte Variante (Prof. Mäckler) von folgendem Investitionsbedarf ausgegangen:

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

Zur Sicherstellung des Betriebes Stadthalle waren in den vergangenen Jahren für die Sanierung, Bauunterhaltung und Betrieb jährlich Beträge zwischen 0,8 und 1,0 Mio. € bereitzustellen. Es ist davon auszugehen, dass für die Weiterführung des Betriebes der Stadthalle in der jetzigen Form dies auch künftig der Fall sein wird. Bei einer Realisierung des Erweiterungsbaus können diese Mittel der Maßnahme zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich wurden in der Finanzplanung weitere 1,5 Mio. € jährlich berücksichtigt. Damit sind die Belastungen aus dem o.g. Investitionsbedarf abgedeckt.

Eine Tiefgarage unter dem Jubiläumsplatz ist aus derzeitiger Sicht weitgehend durch ein eigenständiges wirtschaftlich tragfähiges Konzept herzustellen.

2. Wettbewerbsergebnisse

Als wesentlicher Faktor für die künftige Belastung gelten die Kapitalkosten der Investition. Dabei kann von einer linearen Abhängigkeit zwischen der Höhe der Investition und der Höhe der jährlichen Belastung ausgegangen werden.

Der Detaillierungsgrad der vorliegenden Wettbewerbsergebnisse lässt lediglich eine Kostenprognose auf der Grundlage von statistischen Kostenkennwerten zu. Auf dieser Basis kann ein erster Vergleich der Wettbewerbsergebnisse erfolgen.

- a) Auf der **Vergleichsbasis Bruttorauminhalt (BRI)** ergibt sich folgendes Bild (1. Preis Referenzprojekt):

Preisträger	BRI in m³	
1. Preis	29117	100 %
2. Preis	36572	126 %
3. Preis	35934	123 %
4. Preis	36300	125 %
5. Preis	24362	84 %

- b) Rückschlüsse auf den **tatsächlichen Investitionsbedarf** der Erweiterung können durch die Heranziehung von Kostenkennwerten auf den Bruttorauminhalt erfolgen. Um einer möglichen Spannbreite gerecht zu werden, wurde eine **von (best case) bis (worst case)** Betrachtung unter Darstellung von Mittelwerten vorgenommen. Bruttorauminhalt und Baukosten stehen in einem direkten Zusammenhang.

Aufgrund ihres Bruttorauminhaltes lassen lediglich der 1. und der 5. Preis eine Einhaltung der angenommenen Investitionskosten erwarten. Die übrigen Preisträger erfüllen bereits ab einem mittleren Preisniveau nicht mehr die Annahmen der Ausgangssituation. Auch eine Bewertung anhand anderer Kenngrößen (Bruttogeschossfläche und Nutzfläche) führen tendenziell zu dem gleichen Ergebnis.

3. Umsetzungskonzept

Analog zur Theatersanierung soll die Realisierung im Rahmen eines Stiftungsmodells erfolgen. Auch soll der Bau unter Einbindung der städtischen GGH (vgl. Theatersanierung) mit folgenden Vorteilen umgesetzt werden:

- Kosteneinsparungen (Ausschreibungsvorteile) unter Einhaltung der vorher definierten Qualitäten
- Optimierung der Planungs- und Bauzeiten
- Unabhängigkeit vom tatsächlichen Betriebskonzept
- Erhalt der Vorsteuerabzugsfähigkeit
- Einbindung Dritter in der Finanzierung unter gemeinnützigen Gesichtspunkten

Eine steuerrechtliche Bewertung dieses Konzeptes hat bereits die grundsätzliche Machbarkeit bestätigt. Auf dieser Basis erfolgt derzeit eine abschließende Abstimmung mit der Rechtsaufsichts- und der Finanzbehörde.

4. Zusammenfassung

Die künftige Belastung ist maßgeblich durch die Kapitalkosten der Investition bestimmt.

Die Erweiterung der Stadthalle zur verbesserten Konferenznutzung bietet die Möglichkeit, die Unterhaltungskosten für die bisherige Stadthalle dem Gesamtkonzept zur Verfügung zu stellen. Bei jeder anderen Lösung verbleibt die Belastung mindestens in der bisherigen Höhe. Weitere Vorteile sind die an einem Standort erschließbaren Synergieeffekte. Es entstehen keine Doppeltvorhaltekosten z.B. für Betriebspersonal, Hausmeister, Verwaltung, Bewirtung und Nebenflächen.

Der Entwurf des 1. Preisträgers lässt nach den derzeitigen Prognosen eine gute Realisierung unter den bisherigen Annahmen erwarten. Allerdings müssen die Prognosen durch die in der nächsten Planungsphase anstehende belastbare Kostenermittlung bestätigt werden. Darauf aufbauend wird das Finanzierungs- und Betriebskonzept die qualifizierte Grundlage für die weiteren Entscheidungen bilden.

Nach den Einschätzungen der Heidelberg Marketing GmbH wird durch die Erweiterung mit einem Anstieg der Kongress- und Tagungsbesucher von derzeit durchschnittlich 41.000 p.a. auf 100.000 p.a. und einer Steigerung der hierdurch veranlassten Nettoumsätze von 8,9 Mio. € auf 22 Mio. € gerechnet. Die der Stadt direkt zuzuordnenden Steuereinnahmen erhöhen sich um 320 T€ auf 550 T€

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner