

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:

Dezernat I, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie

Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Betreff:

**Schallschutzgutachten und
Nutzungskonzept der Hallen 01-03
- Information der Verwaltung**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bauausschuss	03.07.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Kulturausschuss	05.07.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Gemeinderat	25.07.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	

Zusammenfassung der Information:

Der Bauausschuss, Kulturausschuss, Haupt- und Finanzausschuss sowie der Gemeinderat nehmen die Information über das Schallschutzgutachten, das Nutzungskonzept und das weitere Vorgehen zur Halle 01 – 03 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:
KU 1		Kommunikation und Begegnung fördern
KU 2		Kulturelle Vielfalt unterstützen
KU 3		Qualitätsvolles Angebot sichern
KU 4		Freiraum für unterschiedlichste, kulturelle Ausdrucksformen

Begründung:
Die Halle 02 ist einer der zentralen Begegnungsorte für Jugendliche und junge Erwachsene in der Region. Das Konzept der Halle 02 umfasst ein breites Programmspektrum an der Schnittstelle von zeitgenössischer Musik, Performance und Cross-Over und leistet dadurch einen wichtigen Beitrag zur kulturellen Vielfalt in Heidelberg. Die Halle 02 bietet die Möglichkeit zur Rezeption aktueller Kulturströmungen, stellt aber zugleich auch eine Plattform für junge Kulturschaffende in der Region dar, die mit unterschiedlichsten künstlerischen Ausdrucksformen experimentieren.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat wurde mit Drucksache 0056/2012/IV über die aktuelle planungsrechtliche und bauliche Situation der Halle informiert. Das im ersten Schritt durch die Betreiber vorgelegte Konzept hat eine Neubebauung mit den erforderlichen Schallschutz, energetischen und technischen Voraussetzungen, sowie die Erweiterung der Veranstaltungshalle von 800 auf 1.600 Personen vorgesehen. Erste Kostenschätzungen für diesen überregionalen Veranstaltungsort ergaben ein Investitionsvolumen von 15-17 Mio. €. Die bauliche Umsetzung würde eine europaweite Ausschreibung notwendig machen, dies würde eine deutliche zeitliche Verzögerung der Baumaßnahme bedeuten.

Der Gemeinderat hat hierzu die Verwaltung um eine Stellungnahme gegeben. Die Umsetzung eines überregionalen Veranstaltungsorts mit dem o.g. Investitionsvolumen ist in den bisherigen Planungen zur Bahnstadt nicht berücksichtigt. Der durch den Gemeinderat mit Drucksache 0004/2011/BV beschlossenen Masterplan von Machleidt und Partner sieht hier zwar eine lebendige Begegnungsfläche für den Campus, die Bahnstadt und die weitere Umgebung vor, eine Veranstaltungshalle mit 1.600 Personen und die damit verbundene Verkehrsentwicklungen sind hier nicht vorgesehen. Weiter ist das Investitionsvolumen nicht durch eine adäquate Miete zu refinanzieren.

Die Verwaltung hat mit den Betreibern daraufhin das vorgelegte Konzept der Halle02 unter dem Fokus einer zukunftsfähigen Nutzung für die bisherigen Bestandsflächen unter Beachtung der entsprechend der Rahmenplanung mittlerweile realisierten Wohnbebauung überarbeitet.

2. Bauliche Situation

Aufgrund baulicher und brandschutztechnischer Unzulänglichkeiten wurden im Jahr 2006 mit Unterstützung der Stadt Heidelberg und dem damaligen Eigentümer der Hallen, der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, verschiedene bauliche Maßnahmen durchgeführt und damit der weitere Betrieb der Veranstaltungsräume gesichert. Seit 01.01.2011 ist das Anwesen mit den Hallen im Eigentum der Stadt Heidelberg, womit auch die Verkehrssicherungspflicht übertragen worden ist.

Aufgrund der immer noch bestehenden baulichen Mängel, die wie bereits mit Drucksache 0056/2012/IV informiert, Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit haben, ist die Baugenehmigung bis zum 31.12.2012 befristet. Deren Verlängerung ist zwar beantragt, doch muss zur dauerhaften Nutzung der bauliche Zustand entsprechend angepasst werden. Damit die hierfür notwendigen baulichen Massnahmen langfristig Bestand haben, müssen diese sich am zukünftigen Nutzungskonzept ausrichten.

3. Schallschutzgutachten

Im Vorfeld einer technischen Ertüchtigung wurde im Rahmen des Gutachtens (Anlage 1) untersucht, wie ein künftiges Nutzungskonzept für den Hallenkomplex „Halle 02“ aussehen soll, welche bauliche Maßnahmen und welche Investitionen hierzu erforderlich werden.

In diesem Zusammenhang wurde auch die Frage geklärt, ob eine langfristige Nutzung mit den vorhandenen und planungsrechtlich zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Hallenkomplexes schalltechnisch verträglich ist bzw. mit welchen Maßnahmen diese Verträglichkeit erreicht werden kann.

Der Schwerpunkt des vorliegenden Gutachtens ist die Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit im sog. kritischen Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 – 06.00 Uhr – lauteste Nachtstunde). In diesem Zeitraum finden die schalltechnisch kritischsten Veranstaltungen statt. Die Vorgänge im Beurteilungszeitraum Tag (06.00 – 22.00 Uhr) sind aus schalltechnischer Sicht deutlich weniger problematisch, da sie leiser sind als in der Nacht, über den gesamten Beurteilungszeitraum von 16 Stunden gemittelt werden dürfen und im Beurteilungszeitraum Tag deutlich geringere schalltechnische Anforderungen zu erfüllen sind als in der Nacht.

Für die vorliegende schalltechnische Untersuchung wurde für die Quartiere im direkten Umfeld des Hallenkomplexes „Halle 02“ von der Schutzbedürftigkeit eines Mischgebiets ausgegangen. Dabei wurde lediglich für die Gebiete mit einer allgemein zulässigen Wohnnutzung von einer besonderen Schutzbedürftigkeit in der Nacht ausgegangen. In den übrigen Gebieten wurde aufgrund der Nutzung (z. B. Büro, Labore etc.) davon ausgegangen, dass im Beurteilungszeitraum Nacht kein höherer Schutzanspruch als im Beurteilungszeitraum Tag gegeben ist. Lediglich weiter im Süden, südwestlich der Straße Langer Anger, setzt der Bebauungsplan Bahnstadt Wohnen an der Promenade ein allgemeines Wohngebiet fest. In diesem Bereich werden die derzeit nach Bebauungsplan zulässigen Wohngebäude realisiert. Dort sind auch die strengeren Lärmrichtwerte anzusetzen.

Folgende Szenarien wurden untersucht (siehe Gutachten Seite 16-27):

Szenario 1

Status Quo zeigt die Betriebsbedingungen durch Schallpegelmessungen in den Hallen 02 und 03 sowie außerhalb, an der Stelle des zukünftigen maßgeblichen Immissionsortes beim tatsächlichen Betrieb des Veranstaltungszentrums an einem exemplarischen Abend (Konzertbetrieb in der Halle 02, Partybetrieb in Halle 03 und Betrieb des „Gartens“; Halle 01 war nicht in Betrieb). Das Szenario dient der Messwertnachbildung und bildet die Grundlage für alle weiteren Berechnungen.

Szenario 2

Lärmeinwirkung auf bereits vorhandene bzw. im Bau befindliche Gebäude ohne Schallschutzmaßnahmen. Das bedeutet die reale Situation beim Betrieb der Hallen 01, 02 und 03.

Szenario 3

Entspricht dem Szenario 2, jedoch mit Schallschutzmaßnahmen

Szenario 4

Hier wurde untersucht, welche baulichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen erforderlich werden, um die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm bei uneingeschränktem Veranstaltungsbetrieb nach einer abschließend realisierten Sanierung des gesamten Hallenkomplexes einzuhalten.

Eingangsdaten für die Ermittlung der Geräuschemissionen:

Als Grundlage für die Modellrechnungen wurden, wie bereits angeführt, bei repräsentativem, Veranstaltungsbetrieb in der „Halle 02“ (Konzertbetrieb) und „Halle 03“ (Partybetrieb ab 23.00 Uhr) und Betrieb des „Gartens“ Schallpegelmessungen durchgeführt und im Modell nachgebildet. Des Weiteren sind in die Untersuchung die Angaben der Betreiber des Hallenkomplexes „Halle 02“ eingegangen (bei einer Großveranstaltung ca. 1.400 Personen, verteilt auf die „Hallen 01, 02, 03“ und den Garten.

Ergebnisse:

Der Gutachter kommt in seinen Untersuchungen zu folgenden Ergebnissen:

Szenario 1 und 2

Ohne Lärmschutzmaßnahmen sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten im allgemeinen Wohngebiet und im Sondergebiet mit Wohnen (Mischgebiet) zur Nachtzeit überschritten.

Szenario 3 (siehe Gutachten Seite 35 ff)

Bei der Umsetzung der im Gutachten ausführlich beschriebenen Lärmschutzmaßnahmen wie neue Fenster, neue Türen, Abdichtungen etc. werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten. Neben diesen baulichen Maßnahmen sind jedoch die folgenden weitergehenden gravierenden Einschränkungen zwingend erforderlich:

- Verzicht auf die Durchführung von Club-Betrieb, Partys und Konzerten in der „Halle 03“
- die Verlegung der Eingänge der Hallen 01 und 02 auf die Nordseite (und damit die Besucher und Raucher am Eingang)
- die Einstellung des Gartenbetriebes nach 22:00 Uhr
- Verzicht auf eine Außengastronomie nach 22:00 Uhr
- Begrenzung der Besucherparkplätze auf den Bereich östlich der Halle 01

Szenario 4 Zukunftsszenario - auch Halle 03 wieder in Betrieb- (siehe Gutachten Seite 37-39)

In diesem Szenario wurde die Situation zum Zeitpunkt der vollständigen Fertigstellung der umliegenden Neubebauung simuliert. Bei Umsetzung der im Gutachten beschriebenen baulichen, technischen und organisatorischen Maßnahmen werden die Immissionswerte der TA-Lärm eingehalten. Voraussetzung für den Betrieb der Halle 03 sind die Schalldämmmaßnahmen, die auch für die Hallen 01 und 02 erforderlich sind und zusätzlich ein schallgedämmtes, neues Dach.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass neben zahlreichen baulichen und technischen Lärmschutzmaßnahmen für einen Betrieb des Hallenkomplexes „Halle 02“ auch nach der endgültigen Ertüchtigung der „Halle 03“ (Endzustand) organisatorische Maßnahmen zwingend zu beachten sind, um die Lärmrichtwerte einzuhalten. Im Einzelnen sind hierbei noch einmal angeführt

- Verlegung der Raucher und Personen an den Eingängen von der Süd- auf die Nordseite des Gebäudes (im Süden kein Aufenthalt von Personen),
- vollständiger Verzicht auf Sitzmöglichkeiten vor den „Hallenn 01, 02 und 03“, keine Gastronomie im Freien nach 22.00 Uhr,
- Einstellung des Gartenbetriebs nach 22.00 Uhr,
- Begrenzung des Besucherparkplatzes auf den Bereich östlich der „Halle 01“,
- Durch den Einsatz des Sicherheitsdienstes ist sicherzustellen, dass sich keine Besucher im Süden des Hallenkomplexes aufhalten. Darüber hinaus ist sicherzustellen, dass als Besucherparkplätze ausschließlich der Bereich östlich der „Halle 01“ genutzt werden kann. Weiterhin hat der Sicherheitsdienst dafür Sorge zu tragen, dass sich die Besucher bei ihrem Zugang zu den Eingangsbereichen der unterschiedlichen Hallen sowie zum Zeitpunkt des Rauchens im Freien ruhig verhalten.
- Weiterhin sind die Bauleitplanerischen und Bauordnungsrechtlichen Maßgaben, wie auf Seite 39 des Gutachtens beschrieben, zu beachten.

Ausdrücklich erwähnt sei in diesem Zusammenhang auch noch einmal, dass im direkten Umfeld des Hallenkomplexes „Halle 02“ keine Parkplätze für Besucher zur Verfügung stehen werden und der darauf resultierende Lärm auch in diesem Gutachten nicht berücksichtigt wurde. Es ist davon auszugehen, dass die Stellplätze in einer ausreichenden Entfernung zu den Veranstaltungshallen nachgewiesen werden und somit bereits eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr stattgefunden hat.

Die Details, wie Lärmkarten (Anlage 2) etc. sind in dem beigefügten Gutachten ausführlich dargestellt. Insbesondere sei auf die detaillierten Lärmschutzmaßnahmen, wie auf den Seiten 35 -40 beschrieben, noch einmal ausdrücklich hingewiesen.

4. Nutzungskonzept

Grundsätzliches

In gemeinsamer Abstimmung zwischen den Betreibern, den Architekten und der Verwaltung wurde das folgende Nutzungskonzept (Anlage 3) erarbeitet und die wesentlichen Voraussetzungen des Schallschutzgutachters berücksichtigt. Diese Vorgaben umfassen den besonderen Schutz der neuen Anwohner - vor allem in der kritischen Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, da in diesem Zeitraum die schalltechnisch kritischsten Veranstaltungen stattfinden.

Gebäude Halle 00 - 03

Vorgesehen ist, die Halle 00 als Kunsthalle in ihrer baulichen Substanz zu belassen und nur die sicherheitsrelevanten Massnahmen zu ergreifen, die für eine öffentliche Nutzung (beispielsweise Ausstellungen u.ä.) notwendig sind. Das Dach der Halle 01 und 02 wurde vor ca. 6 Jahren instandgesetzt, in dem die Statik des Daches ertüchtigt und die Dachhülle erneuert worden ist. Hierauf wird bei der neuen Konzeption besonders Bezug genommen und je nach Nutzung werden die Bereiche der Halle 02 umfassend saniert oder können im Wesentlichen unverändert bleiben:

Während der Foyerbereich der Halle 02 lediglich einer Instandsetzung bedarf und durch die sicherheitsrelevanten Baumaßnahmen ergänzt werden muss, sind die Veranstaltungsbereiche der Halle 02 schalltechnisch im Sinne einer Sanierung zu ertüchtigen, damit hier die gewohnten Konzerte mit Bühne funktionsgerecht und für das Wohnumfeld schallschutztechnisch akzeptabel stattfinden können. Innen ist vor allem mit tieffrequenten Schallimmissionen zu rechnen. Hierfür sind aufwändige bauliche Konstruktionen erforderlich – entweder muss die kraftschlüssige Kopplung zum bestehenden Gebäude durch den Innenausbau unterbunden werden (Haus im Haus-Effekt) oder aber ein Neubau ist die Folge. Dies muß im Rahmen der Planung im Sinne der wirtschaftlichsten Lösung weiter untersucht werden.

Die WC's werden zahlenmäßig überprüft und ggf. ergänzt; die vorhandenen Anlagen werden instandgesetzt.

Die bisherige Halle 03, die nicht mehr durch das neue Dach umfasst wird, soll in einem zweiten Schritt ertüchtigt werden.

Ehem. Zollamt und restliche Hallen

Das ehem. Zollamt sowie die restlichen Hallen bleiben von Maßnahmen bis zur Umsetzung des VOF-Verfahrens Freiraumplanung Zollhofgartens Drucksache 0093/2012/BV unberührt und können als Büro- und Lagerfläche zu den ortsüblichen Konditionen vermietet werden.

5. Weiteres Vorgehen/Ausblick

Die Betreiber wurden am 12.06.2012 über die Ergebnisse des Schallgutachters informiert. Dabei sollte auch das abgestimmte Nutzungskonzept (Anlage 3) nach den Erkenntnissen des Gutachtens fortgeschrieben werden. Den Betreibern wurde ausdrücklich signalisiert, dass die Verwaltung im Rahmen der vorhanden Möglichkeiten ein zukunftsfähiges Konzept für die Hallen anstrebt. Daraufhin haben die Betreiber mit Stellungnahme vom 13.06.2012 (Anlage 4) ihrerseits finanzielle und inhaltliche Bedingungen für die künftige Nutzung formuliert. So soll z.B. der jährliche Zuschuss von bisher 35.000 € auf 250.000 € erhöht werden, der Sanierungsumfang deutlich erweitert und die Außengastronomie bis 01.00 Uhr gestattet werden. Die letztere Forderung ist nach den Erkenntnissen des Schallschutzgutachtens mit den schutzwürdigen Interessen der Bewohner des neuen Stadtteils nicht vereinbar.

Nach Vorlage des Gutachtens sind im laufenden Betrieb der Halle 02 die Clubveranstaltungen (DJ-Musik, Partys u.ä.) in der Halle 03 und die Außengastronomie im Außenbereich nach 22.00 Uhr einzustellen. Hierbei wird ein zeitnaher Termin mit dem Schallschutzgutachter zugesagt, der die Möglichkeiten von betriebsverträglichen Lösungen gemeinsam mit den Betreibern ausloten soll.

Bis zur Umsetzung der lärmminderten Baumaßnahmen sind diese ersten Maßnahmen vorübergehend notwendig, um auf die ab dem 15. Juni 2012 an der Promenade bzw. Langer Anger lebenden Neubewohner Rücksicht zu nehmen und deren gesetzlich festgelegten und zu duldbaren Lärmemissionen einhalten zu können. Diese Einschränkungen sollten, auch im Hinblick auf die gelingende Nachbarschaft der Wohnbevölkerung mit ihrem berechtigten Ruhebedürfnis und der Halle02 als langfristiger Nachbar, durch die Betreiber getragen werden.

Auf der Basis des beigefügten Nutzungskonzeptes (Anlage 3) wird die Planung mit der Kostenberechnung für die Einholung der Projektgenehmigung vorbereitet. Ziel ist, diese im Oktober/November 2012 den Gremien zur Entscheidung vorzulegen. Hierzu wird die Abwägung, in welcher Form die Gebäudeteile zu ertüchtigen sind, nach wirtschaftlichen und konstruktiven Untersuchungen erfolgen.

Der Jugendgemeinderat wird über die Planungen informiert und bei der Projektgenehmigung beteiligt.

Nach Vorlage der Projektgenehmigung wird die notwendige Infrastruktur der Hallen ertüchtigt bzw. erneuert. Dies ist Voraussetzung, dass das Kopfgebäude analog zum städtebaulichen Konzept von Machleidt und Partner und Ergebnis des VOF-Verfahrens Freiraumplanung Zollhofgartens der Drucksache 0093/2012/BV abgebrochen werden kann. In diesem Gebäude befindet sich das Baubüro für Z 3 (Max-Jarecki-Gebäude), das Büro der Halle 02 und das Atelier Kontrast. Das Büro der Halle 02 könnte bis zur Umsetzung des VOF-Verfahrens Freiraumplanung Zollhofgartens Drucksache 0093/2012/BV beispielsweise in das ehem. Zollamt umziehen, während das Baubüro nicht mehr benötigt wird. Damit wäre dann der Weg frei für die nördliche Erschließung der Hallen, so dass mit den Bauarbeiten der Halle 02 ca. im Mai 2013 begonnen werden kann.

Die ersten Bauarbeiten für den Zollhofgarten sind ab März / April 2013 vorgesehen.

Eine Mietvertragsanpassung kann kurzfristig unter Berücksichtigung der Übergangs- und Modernisierungsphase nach erteilter Baugenehmigung erfolgen. Ein langfristiger Mietvertrag wird mit Blick auf die Investitionen zur Ermittlung einer ortsüblichen Miete parallel zu den Baumaßnahmen durch die Verwaltung erarbeitet.

Das Zollamt und die beiden verbleibenden Lagerhallen sollen mit der Entwicklung der nördlichen Baufelder nach Abzug der Amerikaner und Verfügbarkeit der Flächen in einem Bürgerbeteiligungsverfahren gemeinsam mit den Bahnstadtbewohnern unter Einbeziehung des entstandenen Freiraums Zollhofgarten (Drucksache 0093/2012/BV) entwickelt werden.

Der Beschluss des Masterplans von Machleidt und Partner als Fortschreibung der Rahmenplanung und als Grundlage für die weiteren Planungen (Drucksache 0004/2011/BV) hat die Integration der Hallen als etablierte Stätte für Kultur und urbanes Leben entgegen der städtebaulichen Rahmenplanung „Bahnstadt 2007“ übernommen und ihr eine zentrale Bedeutung zugeordnet.

Die Fortsetzung der bisherigen Nutzung als Konzert- und Musikveranstaltungsort kann jedoch nur gelingen, wenn die gesetzlichen Lärmschutzwerte der dort lebenden Einwohner und Einwohnerinnen eingehalten werden. Das Nutzungskonzept (Anlage 3) sieht 2 Veranstaltungshallen mit 548 m² und einer Bühne von 145 m² und mit 433 m² vor. Die Verwaltung wird weiterhin in enger Abstimmung mit den Betreibern und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben der TA-Lärm die Projektgenehmigung vorbereiten und dem Gemeinderat zur Entscheidung vorlegen.

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Gutachten (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 02	Lärmkarten (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 03	Nutzungskonzept (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 04	Schreiben der Betreiber Halle02 (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)