

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

## Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:

Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Dezernat III, Kulturamt

Betreff:

**Neugestaltung der Hallen 00 bis 03  
- Ausführungsgenehmigung**

# Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	16.10.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Kulturausschuss	18.10.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	14.11.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Jugendgemeinderat	20.11.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	29.11.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Bauausschuss, Kulturausschuss, Jugendgemeinderat sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:*

*Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Neugestaltung der Hallen 00 bis 03 nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 4.429.000 €.*

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Entwurf Neugestaltung
A 02	Mietberechnung nach Sanierung (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 03	Antwort der halle02 GmbH & Co KG vom 26.09.2012 (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)

## 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
		<b>Begründung:</b> 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.
QU 1	-	<b>Ziel/e:</b> Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b> Eine Refinanzierung des Investitionsvolumens und damit eine Amortisation der Investitionen ist aller Voraussicht nach nicht möglich.

### 2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Die Erhaltung der kulturellen Einrichtung „Halle 02“, die seit Jahren überregional bekannt und zum Anziehungspunkt für viele junge Menschen geworden ist, überwiegt die Investitionskosten.

## B. Begründung:

### 1. Ausgangslage

Zuletzt am 25.07.2012 wurde der Gemeinderat (Drucksache 0132/2012/IV) über den Sachstand zur Halle 02 sowie über die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens und dessen Erkenntnisse informiert. Auf der Basis des vorgestellten Nutzungskonzeptes wurden inzwischen die Entwurfsplanung fertiggestellt und die hierfür notwendigen Kosten ermittelt. Nach Bezug der ersten Wohnungen an der Wohnpromenade/ Langer Anger kam es zu Lärmbeschwerden und Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen von Seiten der Bewohner. Weiter wurde auch die Befürchtung der Lärmverursachung durch den Besucherverkehr von Seiten betroffener Anwohner geäußert. Im Hinblick auf ein möglichst konfliktfreies Verhältnis zwischen Wohnbevölkerung und Musik- und Konzertbetrieb schlägt die Verwaltung bereits erste bauliche Maßnahmen in diesem Jahr vor. Die nähere Beschreibung erfolgt unter Punkt 3.

## 2. Nutzungskonzept

Nach Vorläuferauftritten 2000 im ehemaligen Radium-Sol-Bad und 2001 im ehemaligen Heinsteinwerk mietete das Atelier Kontrast vor zehn Jahren leer stehende Hallen im Bereich des aufgelassenen Güterbahnhofs an und begründete einen Kulturbetrieb. Mit Konzert-, DJ- und Club-Veranstaltungen, mit der Präsentation neuartiger Musikrichtungen und mit Szenemusikveranstaltungen, aber auch mit Ausstellungen aktueller Kunst, mit Cross-Over-Projekten und in Zusammenarbeit mit weiteren Heidelberger Akteuren gelang es dem Atelier Kontrast, den Namen „Halle 02“ zu einer erfolgreichen Marke zu entwickeln. Die Qualität des Angebots und die Größe der Veranstaltungsräume haben den ehemaligen Güterbahnhof zu einem Publikumsmagneten werden lassen.

Was zunächst nur als vorübergehende Zwischennutzung gedacht und organisiert war, ist seither zu einer interessanten Größe für die weitere Entwicklung des Stadtteils „Bahnstadt“ geworden. Der neue Stadtteil wird nach der derzeitigen Planung keine anderen kulturellen Einrichtungen haben. Das Konzept des Atelier Kontrast enthält dementsprechend das Angebot, mietweise die Hallen des ehemaligen Güterbahnhofs auch für Veranstaltungen im Stadtteil zur Verfügung zu stellen.

Die meisten Veranstaltungen der Halle 02 richten sich allerdings hauptsächlich weiter an junge Erwachsene aus der Gesamtstadt und aus der Region. Der daraus entstehende Konflikt mit der umliegenden Wohnbebauung ist entsprechend den gesetzlichen Bedingungen durch bauliche Maßnahmen und durch geeignete Betriebskonzepte zu lösen.

Träger aller Aktivitäten der Halle 02 ist eine gewerblich agierende GmbH & Co KG. Unter den neuen baulichen und strukturellen Voraussetzungen kann die Kulturförderung nicht einfach fortgeschrieben oder gar aufgestockt werden. Die Halle 02 hat daher angekündigt, bis 2013 eine zusätzliche gemeinnützige GmbH zu gründen. Bei dieser neuen gGmbH sollen alle Aktivitäten zusammengefasst werden, die angesichts des höheren Mietniveaus ohne Förderung nicht mehr stattfinden könnten. Als Schwerpunkte vorgesehen sind die Bereiche zeitgenössische Bildende Kunst und Streetart, Newcomerkonzerte sowie sub- und jugendkulturelle Veranstaltungen. Sie stammen aus dem bisherigen Profil der Halle 02. An die Erschließung neuer Bereiche ist nicht gedacht.

Die Halle 02 hat inzwischen einen Antrag gestellt, die bisherige Förderung von 35.000 Euro auf 100.000 Euro im Jahr zu erhöhen. Dieser Antrag wird derzeit hinsichtlich seiner Struktur und seiner Höhe von der Verwaltung geprüft.

### 3. Bauliche Erläuterung

#### 3.1 Allgemein

Bei dem Objekt handelt es sich um eine ehemalige Güterhalle im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen im neuen Heidelberger Stadtteil „Bahnstadt“.

Die eingeschossige Halle ist ca. 227 m lang und ca. 15 m tief und hat ein schwach geneigtes Satteldach mit unterschiedlichen Deckungen. Der westliche Bereich der Halle ist auf ca. 46 m unterkellert. Der gesamte Komplex wird unterbrochen von dem ehemaligen Zollamt, ein ca. 26 m langes, zweigeschossiges und unterkellertes Gebäude mit Flachdach.

Die Hallen liegen ca. 1 m über Gelände, längsseitig vorgelagert sind jeweils durchlaufende, ca. 2 m breite überdachte Rampen. Während die westlich vom Zollamt liegenden Hallen auf ca. 46 m unterkellert sind, sind die östlichen gegliedert in die Hallen 00 – 03– bekannt jedoch unter „Halle 02“.

Den Hallen vorgelagert ist der sog. Kopfbau, der nicht zu unserer Maßnahme gehört (Deutsche Stadt und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, DSK), jedoch in engem baulichen Zusammenhang zu sehen ist. In dem Gebäude war ein Bauleitungsbüro untergebracht und es befinden sich dort nach wie vor das Atelier Kontrast und die Verwaltung der „Halle 02“.

Die Veranstaltungsstätte Halle 02 war ursprünglich als temporäres Projekt geplant – mittlerweile gibt es die Einrichtung seit 10 Jahren. Sie hat sich als fester Bestandteil in der Heidelberger (Jugend-)Kulturszene etabliert und soll erhalten bleiben – die Außenanlagenplanung des Zollhofgartens trägt diesem Gedanken bereits Rechnung. Das Nutzungskonzept der Hallen muss sich einerseits mit den täglich zunehmenden neuen Bewohnern und deren Bedürfnissen „mitentwickeln“, und andererseits muss die Halle analog baulich diesen Bedürfnissen der neuen Bewohner der Bahnstadt angepasst werden.

#### 3.2 Inhalt und Funktion oder Räumliches Konzept

Die Halle 00 kann unsaniert als Kunsthalle für Ausstellungen erhalten bleiben. Hier sind lediglich notwendige sicherheitsrelevante Baumaßnahmen geplant. Das Dach wurde bereits vor sechs Jahren ertüchtigt.

Im Bereich der bisherigen Hallen 01 – 03 werden zwei neue Veranstaltungsbereiche entstehen, die jeweils hinsichtlich des Schallschutzes den Auflagen des Schallschutz-gutachtens entsprechen werden. Dazu sind neue, schall- und wärme gedämmte Dächer, neue Türen und eine Abdichtung der Außenbauteile erforderlich. Das Foyer und die Toiletten werden im Bereich des bereits 2006 sanierten neuen Daches über der ehemaligen Halle 02 untergebracht, um die Umbaukosten in verträglichem Rahmen zu halten.

Der Veranstaltungsbereich 1 bietet Platz für ca. 1070 Personen und bietet eine Bühne für Konzertveranstaltungen. Der Veranstaltungsbereich 2 bietet Platz für ca. 600 Personen (jeweils stehend, 2 Personen / qm). Ein gemeinsames Foyer mit Kassen- und Garderobenbereich erschließt beide Säle. Den Veranstaltungsbereichen unmittelbar zugeordnet sind Toiletten mit einer Ausstattung entsprechend Versammlungsstätten-Verordnung.

Um die Lärmemission zu verringern, wird der Zugang zu den Hallen künftig über die Nordseite, also die dem Bahnhof zugewandte Seite, erfolgen.

Die Öffnungszeiten des Gartenbetriebs sowie weiterer Außengastronomie sollen den allgemeinen Regelungen im Stadtgebiet angepasst werden – in der Regel also bis 22:00 Uhr.

### **3.3 Bauliche Maßnahmen**

Da die Baugenehmigungen für die Hallen 00 bis 03 im Dezember 2012 auslaufen, wurde überprüft, welche Maßnahmen zu einer neuen längerfristigen Weiterführung des Betriebes erforderlich sind. Während wir die Ergebnisse aus dem Schallschutzgutachten bereits in der Vorlage 25.07.2012 (Drucksache: 0132/2012/IV) vorgestellt haben, handelt es sich um sicherheitsrelevante Auflagen, die es umzusetzen gilt. Die Modernisierung der Hallen erfolgt in kostengünstigem, zweckmäßigem Standard – auch um den „Charme“ der historischen Güterhallen zu erhalten:

#### **Außenwände:**

Die Mauerwerkswände erfüllen die Erfordernisse des Schallschutzes und werden gereinigt und erhalten. Nicht mehr benötigte Öffnungen werden in gleichem Material geschlossen. Im Inneren ist kostenmäßig ein Neuanstrich mit Spachtelung bzw. Innenputz auf allen Flächen vorgesehen; nach Möglichkeit soll jedoch auch hier das alte Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Die Außenwände des neuen Bühnen- und Hinterbühnenturmes werden gemauert und erhalten eine Dämmung gemäß Energiekonzeption 2010.

Das durchlaufende, einfach verglaste Oberlichtband wird im südlichen Bereich der Halle aus schalltechnischen Gründen zugemauert, im nördlichen Bereich wird die Verglasung durch Profilit (Industrieverglasung) ersetzt.

#### **Innenwände:**

Die neuen Innenwände werden gemauert, da die Toilettenbereiche eine Decke erhalten, auf der sich die Lüftungstechnik befinden wird.

Die neuen Wände werden verputzt und gestrichen, Toilettenbereiche mit wasserfester Beschichtung.

#### **Dach:**

Über den neuen Veranstaltungsbereichen wird eine Aluminiumblech-Sandwichkonstruktion (oder vergleichbare Aufbauten) mit einem Schalldämmwert von mind. 46 dB vorgesehen. Das bestehende, bereits sanierte Dach über den Toilettenanlagen und dem Foyer kann erhalten bleiben. Im Bereich des neuen Veranstaltungsbereiches 1 muss die bestehende Stahlkonstruktion zur Aufnahme der neuen Lasten ertüchtigt werden.

Das Flachdach des neuen Bühnen- und Hinterbühnenturmes erhält eine Bitumenabdichtung und eine Dämmung gemäß Energiekonzeption 2010.

**Böden:**

Im gesamten Sanierungsbereich wird ein neuer Gussasphalt mit Industriebeschichtung eingebracht. In den Toilettenräumen sind kostenmäßig einfache Fliesenbeläge vorgesehen.

**Außenbereiche:**

Die Vordächer über den vorgelagerten Rampen erhalten im Zuge der Baumaßnahme eine neue Deckung.

Im Eingangsbereich vor dem Foyer wird die vorgelagerte Rampe mit Profilittafeln verkleidet, um einen windgeschützten Raucherbereich zu erhalten.

**Sonstiges:**

Türen und Tore werden erneuert, ebenso weiterhin erforderliche Zugangstreppen.

**3.4 Technische Ausrüstung**

Die gesamte Haustechnik wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben komplett erneuert, das Objekt erhält einen Fernwärmeanschluss und Deckenlufferhitzer. Eine Lüftungsanlage wird entsprechend den geltenden Richtlinien eingebaut. Sämtliche Sanitäreanlagen werden erneuert. Die elektrischen Installationen werden erneuert, die Hallen erhalten eine Sicherheits- und Notausgangsbeleuchtung. Die Veranstaltungstechnik wird durch die Nutzer beigebracht.

Die Ertüchtigung des Brandschutzes erfolgt in Rücksprache mit einem Brandschutzgutachter, es wird von der Notwendigkeit einer Brandmeldeanlage ausgegangen.

**3.5 Energetisches Konzept**

Für die Hallen gilt Bestandschutz, entsprechend den Vorgaben aus der EnEV (Energieeinsparverordnung) ist für Bestandsbauteile keine energetische Optimierung vorgesehen. Lediglich neue Bauteile (Fenster, Dach, Türen, Bühnenturm) werden gemäß EnEV bzw. Energiekonzeption 2010 ausgebildet. Zur energetischen Optimierung ist ein, über den gesamten Oberlichtbereich der Südseite durchlaufender „Luftkollektor“ aus Polycarbonat geplant, dessen solar erwärmte Luft über einen Wärmtauscher genutzt werden kann.

**4. Kosten**

Für die beschriebenen Baumaßnahmen wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Wäh- rung:	Halle 01 – 03	Wäh- rung:	Kunsthalle
<b>200</b>	<b>Herrichten und Erschließen</b>	€	<b>95.000</b>		
220	Öffentliche Erschließung	€	95.000		

<b>300</b>	<b>Bauwerk - Baukonstruktion</b>	€	<b>1.776.000</b>	€	<b>255.000</b>
330	Mauerarbeiten	€	258.000	€	9.000
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	602.000	€	101.000
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	30.000		
353	Estricharbeiten	€	177.000	€	23.000
355	Tischlerarbeiten	€	14.000		
360	Metallbauarbeiten	€	286.000	€	55.000
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	85.000	€	12.000
391	Baustelleneinrichtung	€	64.000	€	11.000
392	Gerüste	€	31.000	€	3.000
394	Abbruchmaßnahmen	€	229.000	€	41.000
<b>400</b>	<b>Bauwerk – Technische Ausrüstung</b>	€	<b>1.202.000</b>		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	149.000		
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	63.000		
430	Lufttechnische Anlagen	€	620.000		
440	Starkstromanlagen	€	174.000		
450	Fernmelde- u. informationstechnische Anlagen	€	84.000		
470	Nutzungsspezifische Anlagen	€	33.000		
480	Gebäudeautomation	€	79.000		
<b>500</b>	<b>Außenanlagen</b>	€	<b>53.000</b>		
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	€	53.000		
<b>700</b>	<b>Baunebenkosten</b>	€	<b>969.000</b>	€	<b>79.000</b>
	<b>Insgesamt</b>	€	<b>4.095.000</b>	€	<b>334.000</b>

## 5. Bauablauf / Termine

Bereits im Jahr 2012 sollen im Rahmen der Gebäudeunterhaltung folgende Sofortmaßnahmen erfolgen, um einen befristeten Betrieb der Hallen 01 und 02 auch im Jahr 2013 zu ermöglichen: Verlegung des Eingangs nach Norden, Einbau neuer schallgeschützter Türen und Tore, Zumauern der undichten Oberlichtverglasungen nach Süden, Anschluss an Fernwärme und neue Verteilerleitungen in den Hallen.

Im ersten Bauabschnitt ab ca. Frühjahr 2013 wird der Bereich der jetzigen Halle 03 (in der ein weiterer Veranstaltungsbetrieb aus schalltechnischen Gründen nicht möglich ist) und der jetzigen Lagerflächen zum Veranstaltungsbereich 1 umgebaut. Diese Maßnahmen sollen eng mit den bevorstehenden Bauarbeiten für die Umsetzung der Freiraumplanung Zollhofgarten in der Bahnstadt abgestimmt werden, die voraussichtlich im Frühjahr 2013 beginnen.

Nach Fertigstellung dieser Baumaßnahme erfolgt ab ca. Anfang 2014 der Umbau der jetzigen Hallen 01 und 02 zum neuen Veranstaltungsbereich 2 mit Foyer und Toiletten. Im Bereich der jetzigen Kunsthalle erfolgen lediglich sicherheitsrelevante Umbauten und ein Anschluss an die neue Heizung.

In einem weiteren Bauabschnitt ist geplant, die östliche Giebelseite als Entree des Hallenkomplexes in die Bahnstadt aufzureißen und mit einer neuen Fassade zu gestalten. Wir betrachten diese Maßnahme als Aufwertung der Eingangssituation Zollhofgarten und empfehlen diese ebenfalls zeitnah durchzuführen. Wir haben daher die Kosten für eine Sanierung der Kunsthalle mit neuer Fassade separat ausgewiesen.

## 6. Mietvertrag und Ausblick

Der aktuelle Mietvertrag endet aus baulichen und brandschutztechnischen Unzulänglichkeiten am 31.12.2012 mit Ablauf der Baugenehmigung. Durch den Betreiber wurde die Verlängerung der Baugenehmigung um ein weiteres Jahr (bis 31.12.2013) beantragt. Mit Erteilung der Baugenehmigung kann der bestehende Mietvertrag ebenfalls kurzfristig auf ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Überlassung erfolgt wie bereits in den Jahren 2011 und 2012 für diesen Zeitraum aufgrund der baulichen Beeinträchtigungen mietfrei.

Ab 2014 (siehe 5. Bauablauf/Termine) ist mit den Betreibern der Abschluss einer langfristigen vertraglichen Regelung geplant. Eine betriebswirtschaftlich rentable Darstellung und Refinanzierung des Investitionsvolumens im Umfang von rund 4,5 Millionen € ist nicht möglich. Aus beihilfe- und vergaberechtlichen Gründen ist es jedoch erforderlich, dass der Mieter nach Abschluss der investiven Maßnahmen eine marktübliche Miete zahlt. Die marktübliche Miete wurde über Vergleichserhebungen von öffentlich-geförderten und betriebswirtschaftlich geführten Kultureinrichtungen ermittelt. Der durchschnittliche Mietpreis pro Monat bewegt sich im Rahmen dessen, was für vergleichbare Objekte verlangt wird. Bei der Halle 02 handelt es sich um ein Objekt mit verschiedenen Nutzungsbausteinen. Diese umfassen neben den Veranstaltungshallen mit Nebenflächen (Foyer, Toiletten u. ä.) und Lagerflächen auch Büroräume für die Halle 02 und den Gewerbebetrieb Atelier Kontrast. Die Summe der bisher vom Betreiber genannten Flächen ergeben für den Hallenkomplex ohne den Gebäudeteil östlich des ehem. Zollamtes insgesamt 2.326,5 m<sup>2</sup>. Eine Aufstellung der Verwaltung zu den Mietflächen und der jeweils angesetzten Miethöhe ist in der Anlage 2 (nicht öffentlich) beigefügt.

Die Mietzahlung für den Zeitraum 2013 wird wie bereits aufgeführt ausgesetzt. Zur Unterstützung der Betreiber während der Bauphase wird eine Staffelung der Miethöhe vorgeschlagen: ab 2014 wird für die Bereiche des Hallenkomplexes, die baurechtlich abgenommen und nutzbar sind, Miete erhoben. Sofern weiterhin Beeinträchtigungen aufgrund der Bauphase sowie der baulichen Umstellung der Halle 02 bestehen, wird für 2014 die Miete für die nutzbaren Komponenten um 50 % reduziert. Nach der Bauphase ist der Mietzins in voller Höhe zu entrichten. Der Umfang der Bezuschussung der kulturellen Veranstaltungen ist unabhängig davon zu entscheiden.

Die Betreiber der Halle 02 wurden schriftlich um eine Erklärung gebeten, ob sie bereit sind, diese Miete zu zahlen. Die Positionierung der Betreiber vom 26.09.2012 ist als Anlage 3 beigefügt. Zusätzlich zu den von der Verwaltung angebotenen Mietflächen wünschen die Betreiber Büro- und Lagerflächen mit insgesamt 2.227,55 m<sup>2</sup>, so dass ihnen in Zukunft eine Gesamtfläche von 4.554,05 m<sup>2</sup> zur Verfügung stünde.

gezeichnet

Dr. Joachim Gerner