

# Stadt Heidelberg

Drucksache:

**0303/2017/BV**

Datum:

18.09.2017

Federführung:

Dezernat V, Kämmereiamt (20.3)

Beteiligung:

Dezernat V, Eigenbetrieb Städtische Beteiligungen  
Heidelberg Marketing GmbH  
Heidelberger Frühling gGmbH

Betreff:

**Zukunftskonzeption Kongresshaus Stadthalle:**

- Vorstellung der aktuellen Planungen
- Einbringung der Stadthalle samt Grundstück in die Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg zum 31.12.2017
- Bau- und Betriebsträgerschaft der Stadthalle

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	27.09.2017	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	05.10.2017	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

---

Drucksache:

**0303/2017/BV**

00276896.doc

...

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die Vorstellung der aktuellen Planungen zur Kenntnis zu nehmen und vorbehaltlich des Ergebnisses der beim Finanzamt Heidelberg eingereichten Anfrage auf verbindliche Auskunft zu beschließen:*

- 1. Für die Umsetzung der geplanten, umfassenden Stadthallensanierung erfolgt die kostenfreie Einbringung des Stadthallengebäudes samt zugehörigem Grundstück zum 31.12.2017 zu dem dann festgestellten Buchwert in Höhe von rund 6,1 Mio. € vorbehaltlich weiterer Anpassungen aufgrund Optimierung der Grundstücksgrenzen - zuzüglich des Wertes der 2017 erfolgten städtischen Investitionen- in die Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg.*
- 2. Die im Haushaltsplan 2017/2018 der Stadt veranschlagten beziehungsweise noch vorhandenen Mittel zur Erneuerung der Stadthalle werden in einen Zuschuss an die Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg umgewandelt.*
- 3. Der notwendigen Änderung der Satzung der Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg wird vorbehaltlich der Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe zugestimmt.*
- 4. Für die bauliche Umsetzung der Stadthallensanierung bedient sich die Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg der Bau- und Servicegesellschaft mbH.*
- 5. Der künftige Betrieb der Stadthalle soll analog zum Projekt Neues Konferenzzentrum durch eine noch zu gründende Betreibergesellschaft erledigt werden.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	€
Bereits veranschlagte Mittel der Stadt werden künftig als Zuschuss an die Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg gezahlt	
<b>Einnahmen:</b>	
<b>Finanzierung:</b>	€
• Investitionen werden durch Dritte finanziert	

### **Zusammenfassung der Begründung:**

Die Zukunftskonzeption Kongresshaus Stadthalle wurde im Jahr 2016 mehrfach diskutiert, zuletzt in der Gemeinderatssitzung am 27.10.2016 (Drucksache 0181/2016/IV). Inzwischen fanden darauf basierend verschiedene Untersuchungen statt, unter anderem hinsichtlich der Überarbeitung der bisherigen Planungen sowie eines Nutzungskonzeptes. Um das geplante Sanierungsprojekt umzusetzen, soll die Übertragung der Stadthalle samt Grundstück auf die Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg erfolgen, welche sich für die Baumaßnahme der Bau- und Servicegesellschaft mbH (BSG) bedient. Der Betrieb soll über eine noch zu gründende, kommunale Betreibergesellschaft mittels Pachtvertrag erfolgen, welche auch den Betrieb des neuen Konferenzzentrums übernehmen soll (siehe hierzu auch Drucksache 0026/2017/BV).

## **Begründung:**

### **1. Einführung**

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 13.04.2016 (Drucksache 0062/2016/IV), nach Vorstellung der notwendigen Modernisierungsmaßnahmen in Abhängigkeit der möglichen Nachfolgenutzung der Stadthalle Heidelberg, die Geschäftsführung der Heidelberg Marketing GmbH beauftragt, mit Unterstützung der Geschäftsführung der Heidelberger Frühling gGmbH und in Abstimmung mit dem Büro Waechter + Waechter Architekten ein Konzept für die Nutzung der Stadthalle zu erarbeiten, das sowohl Potenziale für eine breite kulturelle Nutzung als auch Auswirkungen auf bestehende Veranstaltungen darlegt, sowie finanzielle und verkehrliche Auswirkungen berücksichtigt.

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat wurden mit Drucksache 0181/2016/IV im Oktober 2016 über den Zwischenstand der Untersuchungen sowie der geplanten Vorgehensweise informiert.

Dabei war den Beteiligten wichtig, dass bei den Untersuchungen und Planungen neben einer Konzernnutzung die gesamte Breite der kulturellen Nutzung berücksichtigt und die bisherigen Nutzungen nach der umfassenden Sanierung nach wie vor möglich sein werden. Darüber hinaus sollte ein sinnvolles Zusammenspiel von Veranstaltungen des geplanten neuen Konferenzentrums und der damit verbundenen Integration von möglichen Abendveranstaltungen (Galen und Events etc.) im Kongresshaus Stadthalle gewährleistet werden. Das Nutzungskonzept sollte, in seiner Gesamtaussage über die im CDU-Antrag (Drucksache 0042/2016/AN) geforderten Aspekte hinaus, auch eine Wettbewerbsbetrachtung einbeziehen und als Grundlage für ein Briefing des zu beauftragenden Architekturbüros dienen.

Im Rahmen der Haupt- und Finanzausschusssitzung am 27.09.2017 wird Herr Manfred Lautenschläger als Sprecher des Initiativkreises die Ziele der Initiative „Konzert und Kulturhaus Stadthalle“ vorstellen. Darüber hinaus wird Herr Waechter (Büro Waechter & Waechter) die überarbeiteten Planungen darlegen.

Das Ergebnis des von der Firma Metrum erstellten Nutzungskonzepts liegt als Anlage dieser Vorlage bei.

### **2. Projektbearbeitung**

#### **2.1. Allgemeines**

Das verbesserte Nutzungskonzept des Büros Waechter & Waechter wurde in der letzten Aufsichtsratssitzung der Heidelberg Marketing GmbH vorgestellt.

Unter der Voraussetzung einer positiven Prüfung durch das Amt für Baurecht und Denkmalschutz fand der vorgestellte Entwurf eine breite Zustimmung durch den Aufsichtsrat.

Die Prüfung der denkmalschutzrechtlichen Vorschriften sowie die damit abgestimmten Feinplanungen sollen zeitnah nach Behandlung in den gemeinderätlichen Gremien erfolgen.

## **2.2. Gründung eines Initiativkreises**

Aus dem Kreis der Mäzene und Sponsoren des „Heidelberger Frühling“ hat sich ein Initiativkreis gebildet, der sich zum Ziel gesetzt hat, die durch den Bau des Konferenzzentrums frei werdenden Kapazitäten zu nutzen, um die Stadthalle wieder ihrem ursprünglichen Zweck als zentrales Haus der Kultur und gesellschaftlichem Treffpunkt der Heidelberger Bürger zuzuführen. Auf der einen Seite mit dem Wunsch verbunden, durch eine erheblich verbesserte Konzertsituation für Publikum und Künstler dem Heidelberger Frühling eine dringend notwendige adäquate Spielstätte zur Verfügung zu stellen, aber ebenso eine verbesserte Situation für das Philharmonische Orchester als dem Hausorchester zu schaffen sowie ideale Ausgangsbedingungen für die vielen kulturellen Initiativen Heidelbergs bereitzustellen. Dies verbunden mit einer selbstverständlichen Nutzungserweiterung des Konferenzzentrums bezüglich Galen und Events.

Der Initiativkreis versteht sich als Ermöglicher zur Umsetzung einer grundlegenden Ertüchtigung der Stadthalle. Sobald der Gemeinderat seine Zustimmung zur Umsetzung der Sanierungsplanung gegeben hat, wird der Initiativkreis seine Aktivitäten der Mittelakquise ausweiten. Erste umfängliche Zusagen von Mäzenern liegen vor.

## **2.3. Planungsstand des Büros Waechter & Waechter**

Das Architekturbüro Waechter & Waechter ist der Bitte des Gemeinderats und Heidelberg Marketings gefolgt und hat nun einen verbesserten Entwurf unter Einbeziehung von Hubböden erarbeitet. Damit wird eine multifunktionale Nutzung der Stadthalle unter Berücksichtigung der bisherigen Veranstaltungen gewährleistet.

Herr Waechter wird die angepassten Planungen im Rahmen der Haupt- und Finanzausschusssitzung vorstellen (siehe Anlage 01).

## **2.4. Ergebnisse des Nutzungskonzeptes**

Das Ergebnis der Firma Metrum aus München hat ergeben, dass eine Ertüchtigung im Rahmen des Umbaus der Stadthalle dazu beitragen wird, eine qualitative und quantitative Steigerung im musikalischen Bereich herbeizuführen (siehe auch Anlage 02). Auch wird sich dieser Umbau positiv auf das sonstige laufende Geschäft der Betreibergesellschaft auswirken, da von einer Komplettsanierung ausgegangen wird. Neben der qualitativen Sitzplatzverbesserung wird dabei von einer deutlich verbesserten Akustik ausgegangen.

## **2.5. Organisatorische Umsetzung der Stadthallensanierung**

Im Rahmen der geplanten Sanierung und künftigen Positionierung der Stadthalle, samt Finanzierung, wurden verschiedene Konstellationen hinsichtlich der optimalen Abwicklung untersucht.

In Anbetracht der geplanten Finanzierung der Maßnahme durch Dritte und der damit verbundenen steuerlichen Aspekte soll die Abwicklung der Sanierung (analog der Theatersanierung) über die Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg erfolgen.

Hierfür ist eine Änderung der Satzung der Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg in Form einer Erweiterung des Stiftungszwecks vonnöten (siehe Anlage 03).

Der bisherige Stiftungszweck wird nicht beeinträchtigt. Dies wird insbesondere dadurch erreicht, dass die Stadt der Stiftung für den Stiftungszweck „Stadthalle“ den Haushaltsausgleich, auch für nicht gedeckte Investitionen, garantiert und im Rechnungswesen eine getrennte finanzielle Darstellung erfolgt. Der beigefügte Satzungsentwurf enthält auch redaktionelle Änderungen wegen des zwischenzeitlich von der Stiftung erworbenen Nutzungsrechts am Objekt Zwinger 1 und 3 (Junges Theater).

Bisher gibt es nur eine mündliche Auskunft der Rechtsaufsichtsbehörde, dass eine Satzungsänderung grundsätzlich unter den beschriebenen Voraussetzungen möglich sei.

Da bis zur Genehmigung der Satzungsänderung sowie der umfassenden Handlungsfähigkeit der Stiftung geraume Zeit vergehen wird, werden erforderliche Planungsaufträge zunächst über die bei der Stadt vorhandenen Haushaltsmittel für die Stadthalle abgewickelt.

Darüber hinaus läuft derzeit beim zuständigen Finanzamt Heidelberg eine Anfrage auf verbindliche Auskunft, um alle in diesem Zusammenhang bestehenden steuerlichen Aspekte zu klären.

Die Stadt Heidelberg wird die Stadthalle samt Grundstück zum 31.12.2017 zu dem dann festgestellten Buchwert in Höhe von rund 6,1 Mio. € vorbehaltlich weiterer Anpassungen aufgrund Optimierung der Grundstücksgrenzen zuzüglich der städtischen Investitionen im Jahr 2017 als Zustiftung in die Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg kostenfrei einbringen. Eingeschlossen ist das vorhandene bewegliche Vermögen, das zum weiteren Betrieb der Stadthalle erforderlich ist.

Am 01.01.2018 wird die Stiftung in alle Verträge der Stadt in Verbindung mit der Stadthalle eintreten. In dem noch vorzulegenden Nachtragshaushalt der Stiftung werden für 2018 die von der Stadt bereits veranschlagten Mittel im Ergebnis- und Finanzhaushalt übernommen, um die nahtlose Fortführung des Betriebs der Stadthalle zu gewährleisten. Vorhandene oder veranschlagte Mittel der Stadt werden insoweit in Zuschüsse an die Stiftung umgewandelt.

Im Zusammenhang mit der Umbaumaßnahme wird aktuell eine Konzeption erarbeitet, welche Ersatzspielstätten für den Kultur- und Konferenzentrumsbetrieb für die Bauphase generiert bzw. geschaffen werden können.

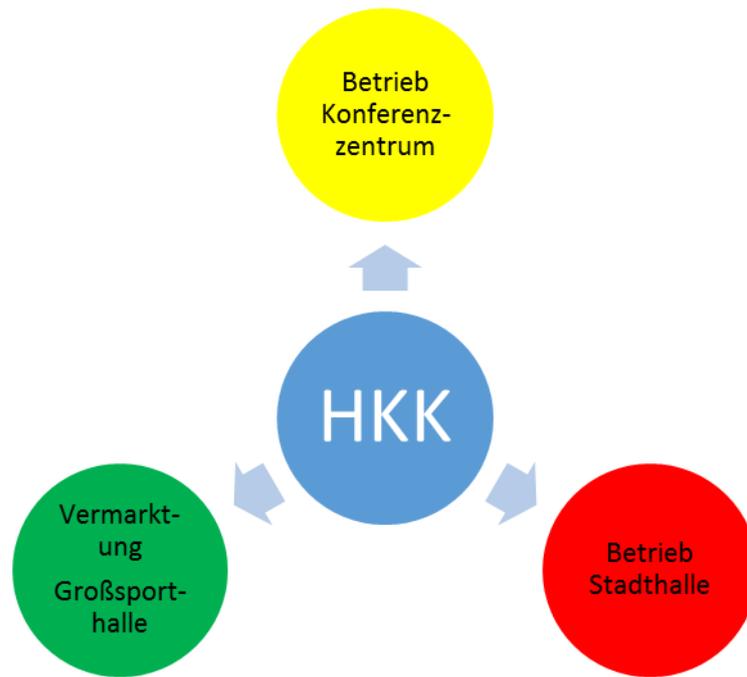
## **2.6. Künftiger Betrieb der Stadthalle**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 16.02.2017 (siehe hierzu Drucksache 0026/2017/BV) beschlossen, dass für den Betrieb des Neuen Konferenzentrums die Gründung einer kommunalen Betreibergesellschaft erfolgen soll, die einen langfristigen Pachtvertrag mit der Investitionsgesellschaft abschließt. Eine Gründung soll Ende 2017 / Anfang 2018 erfolgen.

Zwischenzeitlich fanden Untersuchungen hinsichtlich des künftigen Betriebs der Stadthalle und der Vermarktung der Großsporthalle (für Veranstaltungen Dritter) statt.

Vorbehaltlich des Ergebnisses der verbindlichen Auskunft beim Finanzamt Heidelberg sollten die neu geschaffenen Strukturen dazu genutzt werden, um auch den künftigen Betrieb der Stadthalle und die Vermarktung der Großsporthalle (für Veranstaltungen Dritter) zu gewährleisten.

Die noch zu gründende Betriebsgesellschaft (aktueller Arbeitstitel: „Heidelberger Kultur- und Konferenzzentrumsgesellschaft mbH“, kurz HKK) würde im Rahmen eines langfristigen Pachtvertrags mit der Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg tätig werden.



### 3. Ausblick / Weitere Planungen

Nach Genehmigung durch das Regierungspräsidium Karlsruhe wird die operative Umsetzung der Maßnahme eingeleitet. Für die Baumaßnahme wird von einem Zeitraum von rd. 2,5 Jahren ausgegangen. In diesem Zusammenhang findet neben der Prüfung der baulichen Gegebenheiten und Vorgaben eine Prüfung der Ersatzspielorte durch Heidelberg Marketing und dem Heidelberger Frühling für die Bauphase statt.

Der förmliche Maßnahmenbeschluss durch den zuständigen Haupt- und Finanzausschuss erfolgt mit der Veranschlagung der Maßnahme im Haushaltsplan der Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg.

### **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 2/ KU 3	+ +	Kulturelle Vielfalt unterstützen. Qualitätsvolles Angebot sichern. <b>Begründung:</b> Sicherstellung durch Sanierung der Stadthalle unter Berücksichtigung der notwendigen Bedarfe der unterschiedlichen Nutzer.

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

keine

gezeichnet  
Prof. Dr. Eckart Würzner

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Präsentation Büro Waechter & Waechter <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
02	Erläuterungen Nutzungskonzept Firma Metrum <b>(VERTRAULICH – Nur zur Beratung in den Gremien!)</b>
03	Geplante Änderung der Stiftungssatzung