

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

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Gebäudemanagement

- Sanierung Theater der Stadt Heidelberg**  
**1) Entscheidung über die Ausführungsvariante**  
**2) Vergabeverfahren**  
**3) externe Unterstützung**  
**4) Finanzierung**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Kultur-, Bauausschuss	03.07.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	11.07.2007	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	25.07.2007	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

- 1) *Als Grundlage für die weitere Planung zur Theatersanierung beschließt der Gemeinderat die Variante 3*
- 2) *Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des beschriebenen Verhandlungsverfahrens.*
- 3) *Der Gemeinderat nimmt von der Information über die Beauftragung externer Dienstleister Kenntnis.*
- 4) *Der Gemeinderat nimmt die Information zur Finanzierung zur Kenntnis.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Ablaufplan
A 2	Finanzierungsmodell günstigster Fall
A 3	Finanzierungsmodell ungünstigster Fall

## 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		Solide Haushaltswirtschaft <b>Begründung:</b>
	-	Die Sanierung des Theaters belastet die Haushalte der kommenden Jahre. <b>Ziel/e:</b>
SL 4		City als übergeordnetes Zentrum sichern <b>Begründung:</b>
	+	Als kultureller Mittelpunkt Heidelbergs ist die Sicherung des Theaterstandorts für die Altstadt von erheblicher Bedeutung. <b>Ziel/e:</b>
UM 1		Umweltsituation verbessern
UM 3		Verbrauch von Rohstoffen vermindern
UM 4		Klima- und Immissionsschutz vorantreiben <b>Begründung:</b>
	+	Durch die Sanierung wird der Energiebedarf wesentlich reduziert. Gleichzeitig mindert sich der Ausstoß von CO <sub>2</sub> . <b>Ziel/e:</b>
KU 3		Qualitätsvolles Angebot sichern <b>Begründung:</b>
	+	Im kulturellen Angebot Heidelbergs spielt das Theater und Philharmonische Orchester der Stadt Heidelberg eine herausragende Rolle. Mit der Sanierung wird dieses Angebot langfristig sichergestellt.

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

(keine)



## II. Begründung:

Am 08.11.2006 hat der Gemeinderat beschlossen zur Sanierung des Theaters einen Planungswettbewerb durchzuführen.

Über mehrere Flächenentwürfe wurde der Nachweis erbracht, dass die Unterbringung des Raumprogramms auf dem zur Verfügung stehenden Gelände machbar ist, so dass auf dieser Basis die Aufgabenstellung für den Wettbewerb festgelegt werden kann.

### 1) Entscheidung über die Ausführungsvariante

Bisher gibt es noch keine Entscheidung darüber, ob der bisherige Zuschauerraum in seiner Verbindung mit der Bühne erhalten oder einer variablen Nutzung zugeführt werden soll. Für die nun zu erstellende Aufgabenbeschreibung für Planer und Anbieter im weiteren Verfahren ist es sinnvoll, konkrete Vorgaben zu machen, d.h. die Entscheidung für eine der bisher vorgestellten Varianten zu treffen und die Wettbewerbsteilnehmer nur eine Variante ausarbeiten zu lassen.

Alleine die Vergleichbarkeit der zu bewertenden Entwürfe stellt sonst sowohl die Prüfer als auch den Gemeinderat vor Schwierigkeiten bei der objektiven Bewertung oder Vergleichbarkeit. Durch die derzeitige Marktsituation und das recht aufwändige Verfahren, zwei unterschiedliche Entwürfe zu erarbeiten und hierfür Kosten zu ermitteln, besteht die Gefahr, nur sehr wenige Angebote zu erhalten. Wir empfehlen daher bereits jetzt die Entscheidung für eine der Varianten zu treffen.

In der Sitzung am 03.05.2007 hat der Gemeinderat bereits zwei Varianten ausgeschlossen, so dass die Entscheidung zwischen zwei bzw. drei Varianten zu treffen ist:

- **Variante 2a** Konzentration am Standort
- **Variante 2b** Konzentration am Standort und Qualitätsverbesserungen (mit neuem Zuschauerraum)
- **Variante 3** Variante 2b plus Gastronomie

Details zu den Varianten wurden in den zurückliegenden Vorlagen ausgiebig beschrieben. Die Verwaltungsspitze bevorzugt die Variante 3 und schlägt deshalb eine entsprechende Beschlussfassung vor.

## 2) Vergabeverfahren

Ziel der Stadt Heidelberg ist es, ein optimales Ergebnis hinsichtlich der erforderlichen Sanierung zu wirtschaftlichen Kosten zu erlangen. Als öffentlicher Auftraggeber ist die Stadt Heidelberg in besonderer Weise gehalten, bei dem Vergabeverfahren die sachgerechte, objektive und nicht diskriminierende Behandlung der Bewerber und Bieter in transparenten Verfahren zu gewährleisten. Bei der Größenordnung des Vorhabens sind für die Vergabe von Architekten und Ingenieurleistungen sowie der Bauleistungen europaweite Ausschreibungen vorzunehmen.

Hierfür gibt es folgende Möglichkeiten, die zeitlich in der Anlage 1 dargestellt sind.:

### a) Planungswettbewerb nach GRW

Eine erste Möglichkeit ist, dass zunächst ein gesonderter „klassischer“ Planungswettbewerb nach GRW (als „Begrenzt offener Realisierungswettbewerb“ mit einem vorgeschalteten, qualifizierten Auswahlverfahren) einem Bauvergabeverfahren vorangestellt wird.

Die optimale Planung steht im Vordergrund des Wettbewerbsverfahrens. Dabei erfolgt zunächst die Bewerbung von Architekten mit „vergleichbaren“ Referenzobjekten zur Auswahl von ca. 30 Teilnehmern. Da keine Kostenvorgaben gemacht werden, die Planung alleiniger Gegenstand des Wettbewerbs ist und die Teilnehmer für die Preisverleihung ausschließlich daran gemessen werden, sind unter Umständen besonders hochwertige Entwürfe zu erwarten, die die zum heutigen Zeitpunkt veranschlagte Investitionssumme nach Anlage 3 überschreiten könnten. Die Preisträger werden hinsichtlich der Kosten nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens gutachterlich bewertet. Das Ergebnis der Kostenüberprüfung wird bei der Auftragsvergabe der Planungsleistung angemessen berücksichtigt. Auf dieser Grundlage wird danach eine Ausführungsgenehmigung eingeholt.

Die Bauleistung erfolgt nach Abschluss der Planungsphase (Werkplanung) als Vergabe an einen Generalunternehmer oder die GGH. Hierzu bedarf es vor der Beauftragung noch der Zustimmung des Bauausschusses.

Verfahrensdauer:	ca. 22 Monate (bei mögl. gerichtl. Nachprüfverfahren 26 Monate)
Baubeginn:	ca. Juni/Juli 2009 (Okt. 2009)
Vorteile:	hohe Planungsqualität, Sicherung der Qualität der Bauleistung

Nachteile: längere Verfahrensdauer,  
keine Kostensicherheit (Baukosten nach oben nicht begrenzt)  
Zeitverzögerung durch mögl. Nachprüfverfahren in den Gewerken

#### b) Verhandlungsverfahren nach VOB

Die zweite Verfahrensmöglichkeit zur Realisierung des Sanierungsvorhabens ist das sog. „Verhandlungsverfahren“ nach § 3a Nr. 1 d) VOB/A. Dieses ist aufgrund der Komplexität des Vorhabens vergaberechtlich zulässig. Es handelt sich hierbei um die europaweite Ausschreibung der Bauleistungen (und evtl. der laufenden Bauunterhaltung, falls vereinbar mit dem Stiftungszweck) mit integrierter Planung.

Zunächst werden in einem Teilnahmewettbewerb drei bis fünf Teams aus Bauträgern und Planern ausgewählt. Eine Information über das Wertungsverfahren und die Beschlussfassung über die Auswahl der Teams, mit denen anschließend konkrete Vertragsverhandlungen geführt werden, soll im letzten Bauausschuss des Jahres 2007 erfolgen. Anschließend erarbeiten die Bewerber konkrete Planungen und Kostangebote. Im Verhandlungswege werden diese danach geprüft, bewertet und ggf. konkretisiert. Zur Bewertung der Planung soll eine Bewertungskommission und anschließend die vom Gemeinderat bereits Ende des vergangenen Jahres bestellten Preisrichter sowie der Oberbürgermeister, die Stiftung und das Theater einbezogen werden.

Bei dieser Möglichkeit ist darauf hinzuweisen, dass ein Verhandlungsverfahrens u. a. eine gewisse Kostenbegrenzung gewährleistet (Budgetvorgabe oder über das Wertungskriterium „Preis“), mit ihm aber regelmäßig nicht die optimale Planungsqualität erreicht wird.

Verfahrensdauer	ca. 21 Monate (incl. evtl. gerichtlicher Nachprüfungsverfahren)
Baubeginn	ca. Mai 2009 (bei Start des Verfahrens am 15.08.2007)
Vorteile:	kürzere Verfahrensdauer, Kostensicherheit
Nachteile:	keine optimale Planungsqualität

#### Empfehlung.

Im Vergleich der Gesichtspunkte Verfahrensdauer, Kostensicherheit sowie Planungsqualität ist aus Sicht der Verwaltungsspitze das sog. „Verhandlungsverfahren“ das für die Sanierung des Theaters insgesamt vorzugswürdige Verfahren, weshalb eine entsprechende Beschlussfassung vorgeschlagen wird.

Die reine Bauzeit beträgt unabhängig vom Vergabeverfahren ca. zwei Jahre. Die Inbetriebnahme nach einer technischen Probephase ist somit zur Spielzeit 2011/12 möglich.

### 3) externe Unterstützung

Aufgrund der Größenordnung der Baumaßnahme soll das Projektmanagement bis zur Beauftragung des Generalunternehmers oder der GGH von Drees & Sommer aus Stuttgart erbracht werden. Diese kooperieren hierbei mit der LHI Leasing GmbH aus München als Nachunternehmer. Die Komplexität des Vergabeverfahrens erfordert zudem die Einschaltung eines Verfahrensanwaltes, der über große Erfahrung im Bereich des Vergaberechts verfügt und bereits zahlreiche ÖPP-Projekte realisiert hat. Hierfür wurde die Kanzlei Bornheim, v. Rosenthal & Kollegen aus Heidelberg ausgewählt.

## 5) Finanzierung

Im Mai 2007 hat die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) im Auftrag der Stadt Heidelberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe (RP) einen Aufstockungsantrag für das Sanierungsgebiet Altstadt IV für das Jahr 2008 gestellt. Dem Regierungspräsidium wurde vermittelt, dass dieser frühe Termin gewählt wurde, weil in Kürze im Gemeinderat die Entscheidung über die Erneuerung des Theaters erfolgen wird und dabei eine Aussage über die Finanzierungsmöglichkeiten dieser Großmaßnahme getroffen werden muss.

Der Antrag wurde mit Kosten von 34 Mio. zu 60 % (= 20,4 Mio. €) als zuwendungsfähig ermittelt. Zusätzlich bei denkmalgeschützten Gebäuden 25 % der zuwendungsfähigen Kosten (= 5,1 Mio. €), so dass insgesamt 25,5 Mio. € zuwendungsfähig sind. Der beantragte Zuschuss von Bund und Land (60%) beläuft sich demnach auf maximal 15,3 Mio. €.

Die Entscheidung, ob und in welcher Höhe der beantragte Zuschuss tatsächlich gewährt wird, trifft letztendlich das Wirtschaftsministerium. Herr Wirtschaftsminister Pfister hat Herrn Oberbürgermeister Dr. Würzner zwar telefonisch versichert, unser Vorhaben zu unterstützen, selbstverständlich müsse die Detailprüfung aber über das Regierungspräsidium laufen. Eine Garantie für den Zuschuss gibt es also nicht.

Wir haben deshalb sowohl für den denkbar günstigsten Fall (der volle Zuschuss wird wie beantragt gewährt) als auch für den denkbar ungünstigsten Fall (es wird gar kein Zuschuss gewährt) Finanzierungsmodelle für die Variante 2b (Konzentration am Standort und Qualitätsverbesserungen) berechnet. Die Berechnungsergebnisse sind als Anlage 2 und 3 beigefügt.

Die beiden Modelle enthalten in Teil I. die angenommenen Grunddaten, in Teil II. die Auswirkungen bei der Theaterstiftung und in Teil III. die Auswirkungen bei der Stadt in einem Zeitraum von 10 Jahren. Der Vorsteuervorteil, der durch das Stiftungsmodell erzielbar ist, wurde bei den Grunddaten mit 5,4 Mio. € berücksichtigt.

Die von der Stadt zu zahlende Pacht, die aufgrund der darauf zu entrichtenden 7 % Mehrwertsteuer nicht betragsgleich ist mit der Pacht, die der Theaterstiftung verbleibt, liegt im günstigsten Fall bei durchschnittlich rund 608 T€, im ungünstigsten Fall bei 2 Mio. € jährlich. Die Unterdeckung im Haushalt der Stadt beträgt im günstigsten Fall saldiert rund 563 T€, im ungünstigsten Fall 1,9 Mio. € jährlich. Einmalig kommen im ersten Jahr 2,5 Mio. € für die Auslagerung des Theaters hinzu.

Eine Übersicht dieser beiden Eckdaten für alle Varianten ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Variante	2a günst.	2a ungünst.	2b günst.	2b ungünst.	3 günst.	3 ungünst.
	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €	Mio. €
Pacht	0,6	1,9	0,6	2,0	0,6	2,1
Unterdeckung	0,7	2,1	0,6	1,9	0,6	2,0

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg