

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

Beschlusslauf
Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien
beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 31. Juli 2007

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	
Haupt- und Finanzausschuss, Stadtentwicklungs- u. Verkehrsausschuss	18.07.2007	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.

Anlagen zur Drucksache:	
Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 1	Ablaufplan
A 2	Finanzierungsmodell günstigster Fall
A 3	Finanzierungsmodell ungünstigster Fall
A 4	1. Ergänzung mit Datum vom 09.07.2007
A 5	Flächenkonzept Erdgeschoss mit Friedrichstr. 5 - Tischvorlage im Haupt- und Finanzausschuss am 11.07.2007
A 6	Sachantrag der SPD-Fraktion mit Datum vom 18.07.2007 - Tischvorlage im Haupt- und Finanzausschuss und Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 18.07.2007
A 7	2. Ergänzung mit Datum vom 18.07.2007 (Diese Version mit der als Entwurf gekennzeichneten Anlage 2 stand nur elektronisch zur Verfügung.) (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)
A 7.1	2. Ergänzung mit Datum vom 18.07.2007; Stand: 21:50 Uhr - Tischvorlage im Haupt- und Finanzausschuss und Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss am 18.07.2007 (Vertraulich – nur zur Beratung in den Gremien!)

Sitzung des Kultur- und des Bauausschusses vom 03.07.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Kultur- und Bauausschusses vom 03.07.2007

- 1.4 Sanierung Theater der Stadt Heidelberg**
- 1. Entscheidung über die Ausführungsvariante**
 - 2. Vergabeverfahren**
 - 3. Externe Unterstützung**
 - 4. Finanzierung**

Beschlussvorlage 0206/2007/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Weiss, Stadtrat Krczal, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Trabold, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Winterbauer, Stadträtin Dotter, Stadtrat Reutlinger, Stadträtin Spinnler, Stadtrat Nimis, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Dr. Schuster, Stadträtin Hommelhoff, Stadträtin Schröder-Gerken, Stadtrat Pflüger, Stadtrat Weirich, Stadtrat Holschuh

Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner begrüßt die Herren Stefan Heselschwerdt und Mirco Beutelspacher von der Drees & Sommer GmbH, Herrn Prof. Uwe Belzner von Belzner Holmes Architektur Licht Bühne sowie Herrn Dr. Helmerich Bornheim von der Kanzlei Bornheim v. Rosenthal & Kollegen und erläutert nochmals die beiden in der Vorlage genannten Vergabeverfahren (Planungswettbewerb nach GRW/Verhandlungsverfahren nach VOB). Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner informiert, dass die Stadt jetzt die Möglichkeit hat, das benachbarte Grundstück zu kaufen.

Frau Hirschfeld sowie Herr Beutelspacher und Herr Dr. Bornheim erläutern die Merkmale der beiden Vergabeverfahren, deren Unterschiede sowie Vor- und Nachteile.

Der Planungswettbewerb nach GRW hat demnach den Schwerpunkt bei der planerischen Leistung, er bringt eine Vielfalt von Entwürfen, ist jedoch sehr risikobehaftet, weil die nicht zum Zuge kommenden Wettbewerbsteilnehmer in der Regel rechtliche Schritte gegen das Wettbewerbsergebnis einleiten. Darüber hinaus sei es oft der Fall, dass die auf dem Wettbewerb folgende Bauvergabe angegriffen werde, so dass jeweils mit 6 Monaten Zeitverzögerung zu rechnen ist.

Das Verhandlungsverfahren nach VOB bringe der Stadt nicht die Vielfalt an Entwürfen, sei aber bei weitem nicht so risikobehaftet und gebe ein höheres Maß an Kosten- und Terminalsicherheit.

Beim Wettbewerbsverfahren sind die Kostenaussagen der Architekten in der Regel nicht so aussagekräftig.

Wenn die Stadt mehr Wert auf Planungsvielfalt legt, ist der Planungswettbewerb das richtige Verfahren, legt die Stadt jedoch mehr Wert auf Kosten- und Terminalsicherheit, sei dem Verhandlungsverfahren nach VOB der Vorzug zu geben. Im Ergebnis raten die Fachleute zum Verhandlungsverfahren nach VOB.

Zuerst jedoch sei es ratsam, über die zum Zuge kommende Variante (2a, 2b, 3) zu entscheiden.

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- Unterschiede der Vergabeverfahren
- Risikoabschätzung
- Zeitliche Komponente
- Vorgeschaltete Parallelbeauftragung
- Variantenentscheidung, Vorentscheidung zum Vergabeverfahren
- Denkmalschutz
- Nutzungsmöglichkeiten für alten Saal bei Realisierung Variante 2b oder 3
- Stand und Qualität der derzeitigen Planung als Entscheidungsgrundlage
- Stellungnahme des Herrn Prof. Hampe

In der Diskussion wird auf das Beispiel Bielefeld hingewiesen, wo eine Bauleitung und eine Projektsteuerung eingesetzt wurde und alle Gewerke gesondert vergeben wurden. Bielefeld habe damit gute Erfahrungen gemacht. Außerdem wird im Hinblick auf eine zukunftsfähige Planung angeregt, eine Parallelbeauftragung zur Erleichterung der Entscheidungsfindung vorzuschalten. Die Mehrheit der Stadträtinnen/Stadträte sieht noch viele Unbekanntes, lässt beispielsweise der Denkmalschutz die Varianten 2 b und 3 überhaupt zu? Zum Beispiel Bielefeld erläutert Dr. Bornheim, dass sich der Markt in den letzten zwei Jahren erheblich verändert hat und damit keine 1:1 Übernahme möglich ist. Zur angesprochenen Parallelbeauftragung erläutert Herr Dr. Bornheim, dass diese zwar rechtlich möglich, aber nicht empfehlenswert sei, unter anderem verteuere sie das Verfahren zusätzlich. Herr Prof. Belzner sieht die Fragen zur Zukunftsfähigkeit der Planung in Variante 2 b und 3 geklärt. Der Denkmalschutz habe die von Prof. Hampe angeregte Portalvergrößerung zu Variante 2 a ausgeschlossen. Ebenso sei die angeregte Entkernung des Saales denkmalrechtlich bedenklich. Die Vergrößerung des Orchestergrabens nach vorne verschlechtere die Sichtbeziehungen, eine Vergrößerung nach hinten sei ebenso unvorteilhaft. Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner weist darauf hin, dass trotz aller gebotenen Sorgfalt zum jetzigen Zeitpunkt nicht alle rechtlichen, zeitlichen und planerischen Fragen bis ins Detail geklärt werden können.

Herr Bürgermeister Dr. Gerner unterstreicht, dass im Falle der Variante 2 b oder 3 der alte Saal für Veranstaltungen in vielerlei Hinsicht weiter nutzbar sei, dass unter anderem auch die alte Orgel aus dem Königssaal des Heidelberger Schlosses installiert werden kann. Der Saal würde keineswegs nur als Foyer für den neuen Zuschauerraum dienen.

Weiterhin wird angesprochen, dass die Betriebsgenehmigung des Theaters im nächsten Jahr abläuft. Es sei zwar möglich, eine Interimgenehmigung zu erhalten, allerdings sei das Risiko, dass nochmals in einer laufenden Spielzeit der Theaterbetrieb geschlossen wird, groß.

Der Vorteil eines Wettbewerbs gegenüber einem Verhandlungsverfahren wird in Frage gestellt. Wenn wir bei beispielsweise 30 Teilnehmern zu jeweils zwei Varianten Entwürfe bekämen, hätten wir am Ende 60 Entwürfe, über die entschieden werden muss. Beim Verhandlungsverfahren nach VOB wären es bei 3 bis 5 Teilnehmern letztendlich nur 6 bis 10 Entwürfe.

Es wird die Frage gestellt, was eine vorgeschaltete Parallelbeauftragung die Stadt kosten würde. Herr Heselschwerdt erläutert, dass bei einer vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung (sogenannte Parallelbeauftragung) pro Vorentwurf mit 100.000 € zu rechnen sei. Die Summe der Vorentwürfe würde gegebenenfalls einen Betrag ergeben, der zu einer EU-weiten Ausschreibung führt. Dies würde unter anderem wieder eine zeitliche Verzögerung von 4 bis 5 Monaten bringen.

Stadtrat Weirich stellt den Geschäftsordnungs-**Antrag**:

„Schluss der Rednerliste“.

Abstimmungsergebnis: angenommen

Die Kultur- und Bauausschussmitglieder wünschen, rechtzeitig vor dem Haupt- und Finanzausschuss am 11.07.2007 eine schriftliche Zusammenfassung der möglichen Vergabeverfahren mit deren Vor- und Nachteile zu erhalten, eine schriftliche Zusammenfassung der heute mündlich vorgetragenen Punkte zum Denkmalschutz sowie eine schriftliche Bestätigung der Möglichkeit von Parallelveranstaltungen in beiden Säle bei Variante 2 b und 3. Zur besseren Einschätzung einer vorgeschalteten Mehrfachbeauftragung (Parallelbeauftragung) werden noch weitere Informationen gewünscht.

Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt dies zu und regt an, für die kommende Haupt- und Finanzausschusssitzung Herrn Prof. Hampe einzuladen. Die Mehrheit der Kultur- und Bauausschussmitglieder sehen dafür keine Notwendigkeit. Die Bereitstellung der schriftlichen Stellungnahme des Herrn Prof. Hampe reicht aus. Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt auch dies zu. Die ebenfalls gewünschte Information zum möglichen Ankauf des benachbarten Grundstücks wird ohnehin in der Haupt- und Finanzausschusssitzung behandelt.

Des Weiteren wird gewünscht, die Zahlen zu Variante 2 b in der Anlage auch für die Variante 2 a zu liefern. Herr Oberbürgermeister Dr. Würzner sagt zu, diese soweit zeitlich möglich ebenfalls zu liefern.

Stadtrat Holschuh stellt den **Antrag**:

4-minütige Sitzungsunterbrechung.

Antragsergebnis: angenommen

Danach stellt Frau Stadträtin Dr. Schuster folgenden gemeinsamen **Antrag** aller Fraktionen:

Rechtzeitig vor der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 11.07.2007 werden den Gemeinderäten folgende ergänzende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1. Synopse der Ausschreibungsvarianten (Architektenwettbewerb und Verhandlungsverfahren) mit Parallelbeauftragung sowie Kosten- und Zeitkonsequenzen im Detail für beide Varianten (2 a, 2 b/3).
2. Die Aussagen des Denkmalschutzes zu den Varianten zuzüglich der Stellungnahme von Herrn Prof. Hampe.

Der Kultur- und der Bauausschuss stimmen getrennt ab.

Kulturausschuss: 15:00:00 Stimmen
Bauausschuss : 15:00:00 Stimmen

gez.
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung, mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 11.07.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 11.07.2007:

- 3.4 **Sanierung Theater der Stadt Heidelberg**
1) Entscheidung über die Ausführungsvariante
2) Vergabeverfahren
3) externe Unterstützung
4) Finanzierung
Beschlussvorlage 0206/2007/BV

Das Flächenkonzept Erdgeschoss mit der Friedrichstraße 3 wird als Tischvorlage verteilt und als Variante 2 c bezeichnet.

Oberbürgermeister Dr. Würzner führt in den Sachverhalt ein.

Herr Prof. Hampe, Zürich, und Herr Prof. Belzner als Vertreter von Belzner Holmes Architektur Licht Bühne erläutern die Möglichkeiten der Variante 2 c.

>> Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg übernimmt um 17.09 Uhr die Sitzungsleitung. <<

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Nissen, Stadtrat Weiss, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Holschuh, Stadträtin Dr. Trabold, Stadtrat Schladitz, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadtrat Nimis, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Weber, Stadträtin Spinner, Stadträtin Dr. Schuster

Nach ausführlichen Meinungsäußerungen und Fragen, bei welchen es im Wesentlichen um die Kosten der Thatersanierung und die Folgekosten geht, besteht Einigkeit darüber, dass bis zum Gemeinderat die Kosten für die Variante 2 c vorgelegt werden sollen.

Herr Heselschwerdt als Vertreter von Drees & Sommer GmbH sagt die Berechnung zu.

Aus der Mitte des Haupt- und Finanzausschusses werden folgende **Anträge** gestellt:

Stadtrat Dr. Gradel:

Ohne Beschlussempfehlung an den Gemeinderat.
Bis zum Gemeinderat wird eine vergleichbare Kostenrechnung (wie Variante 2 a und 2 b) für die Variante 2 c erstellt. Die Tabelle Anlage 2 zur Beschlussvorlage wird um die Variante 2 c erweitert.

Stadtrat Holschuh zur **Geschäftsordnung**:

Die Unterlagen sollen spätestens bis zum Wochenende vor der Gemeinderatssitzung am 25.07.2007 vorliegen, damit dies in den Fraktionssitzungen besprochen werden kann.

Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg schlägt zum Verfahren vor, falls Unterlagen vorliegen, den Tagesordnungspunkt auf die Sondersitzung des Haupt- und Finanzausschusses und Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 18.07.2007 zu setzen.

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff:

Die Kostenberechnung für die Variante 2 a soll um die Kosten für ein flexibles Portal ergänzt werden.

Stadträtin Spinnler:

Ergibt sich durch die vorgeschlagenen zwei Spielstätten eine erhöhte Stellplatzverpflichtungen? Wie hoch belaufen sich die Kosten einer evtl. Tiefgarage..

Stadträtin Frey-Eger:

Der Raumbedarf für „Zwinger 3“ soll erhoben werden, die Möglichkeit einer Verlagerung in das neue Theater soll geprüft werden.

Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg sagt die Prüfung der Anträge zu und stellt diese – ohne Beschlussempfehlung – als Arbeitsaufträge zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: mit 12 : 0 : 1 beschlossen

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg
Erster Bürgermeister

Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung, mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sondersitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses vom 18.07.2007

Ergebnis der nicht öffentlichen Sondersitzung des Haupt- und Finanzausschusses und des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses:

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

Beschlussvorlage 0206/2007/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Weiss, Stadträtin Nissen, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Vogel, Stadträtin Hommelhoff, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Dr. Schuster, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Spinnler

Als Tischvorlage wird ein Sachantrag der SPD-Fraktion verteilt, der nach Streichung der Variante 2 b wie folgt lautet:

Wir beantragen für die Varianten 2 a sowie für 2 c eine vorgeschaltete Mehrfachbeauftragung (Parallelbeauftragung) vor dem eigentlichen Architektenwettbewerb. Die beiden Varianten sollen jeweils unabhängig voneinander bis zum Reifegrad eines Vorentwurfs von beauftragten Architekten durchgearbeitet werden, um die architektonischen Möglichkeiten erkennen zu können und die Grundlage für eine genauere Kostenschätzung zu liefern.

Des Weiteren wird eine 2. Ergänzung zur Drucksache 0206/2007/BV verteilt, in der die Arbeitsaufträge des Haupt- und Finanzausschusses vom 11.07.2007 dargestellt sind und die eine neue Beschlussempfehlung enthält.

Herr Beutelspacher von Drees & Sommer erläutert die Grobkostenschätzung der Variante 2 c. Sie verdeutlicht, dass Mehrkosten im Vergleich zu Variante 2 b in Höhe von 0,2 Mio. € entstehen werden.

Herr Steiner von der Ingenieurgruppe Bauen in Mannheim erläutert die umfangreichen Maßnahmen für ein flexibles Portal. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass diese Angelegenheit nicht nur technisch kompliziert, sondern auch mit entsprechend hohen Kosten verbunden sei. Man geht davon aus, dass die Verbreiterung des Portals eine halbe Mio. € und die Verbreiterung und Verschiebung nach hinten ca. 1 Mio. € kosten werde.

Herr Prof. Belzner von Belzner Holmes Architektur Licht Bühne erläutert den Raumbedarf zur Unterbringung von „zwinger 1 + 3“.

Oberbürgermeister Dr. Würzner spricht sich gegen eine vorgeschaltete Mehrfachbeauftragung vor dem eigentlichen Architektenwettbewerb aus, wie sie von der SPD-Fraktion beantragt wurde. Er halte dieses Verfahren nicht für sinnvoll, zumal mit hohen Kosten pro Vorentwurf zu rechnen sei.

Nach einer ausführlich geführten Diskussion stellt er den **Antrag** der SPD-Fraktion zur Abstimmung:

Abstimmungsergebnis:

Haupt- und Finanzausschuss: mit 5 : 8 : 2 Stimmen abgelehnt
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss: mit 5 : 9 : 1 Stimme abgelehnt

Er stellt den neuen Beschlussvorschlag aus der 2. Ergänzung zur Drucksache 0206/2007/BV zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis:

Haupt- und Finanzausschuss: mit 10 : 4 : 1 Stimme beschlossen
Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss: mit 10 : 4 : 1 Stimme beschlossen

Somit wird folgende Beschlussempfehlung gefasst:

Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses und des Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses:

Anstelle des bisherigen Beschlussvorschlages empfehlen der Haupt- und Finanzausschuss und der Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschuss dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

- 1) Als Grundlage für die weitere Planung zur Theatersanierung beschließt der Gemeinderat die Variante 2 c. Das Raumprogramm entspricht dem der Variante 2b/3. Die der Variante 3 zugrunde liegende Gastronomie soll zum jetzigen Zeitpunkt mitgeplant werden. Ihre Realisierung ist in einem späteren Bauabschnitt möglich. Der Gemeinderat bekennt sich zum Erhalt des historischen Zuschauerhauses unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange.*
- 2) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage mit der Durchführung eines "begrenzt offenen Realisierungswettbewerbs" nach GRW/VOF.*
- 3) Der Gemeinderat nimmt von der Information über die Beauftragung externer Dienstleister Kenntnis.*
- 4) Der Gemeinderat nimmt die Information zur Finanzierung zur Kenntnis.*

gez.

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen
Ja 10 Nein 4 Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2007

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 25.07.2007

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

Beschlussvorlage 0206/2007/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadträtin Nissen, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Weiss, Stadträtin Dr. Trabold, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Spinnler, Stadträtin Dr. Schuster, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Pflüger, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Nimis

Stadträtin Nissen hält an dem in der gemeinsamen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses/Stadtentwicklungs- und Verkehrsausschusses am 18.07.2007 gestellten **Antrag** fest und begründet diesen ausführlich.

Wir beantragen für die Varianten 2 a sowie für 2 c eine vorgeschaltete Mehrfachbeauftragung (Parallelbeauftragung) vor dem eigentlichen Architektenwettbewerb. Die beiden Varianten sollen jeweils unabhängig voneinander bis zum Reifegrad eines Vorentwurfs von beauftragten Architekten durchgearbeitet werden, um die architektonischen Möglichkeiten erkennen zu können und die Grundlage für eine genauere Kostenschätzung zu liefern.

Die Stadträtinnen und Stadträte legen ausführlich ihre Standpunkte zu den verschiedenen Varianten dar.

Stadtrat Pflüger stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf

Schluss der Rednerliste

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz hält Gegenrede.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt den Geschäftsordnungsantrag auf Schluss der Rednerliste zur Abstimmung.

Abstimmungsergebnis: mit 22 Stimmen beschlossen

Auf der Rednerliste stehen noch Stadträtin Dr. Greven-Aschoff und Stadtrat Nimis.

Oberbürgermeister Dr. Würzner ruft nach diesen beiden Redebeiträgen den anfangs gestellten Antrag der SPD-Fraktion zur Abstimmung auf.

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt den **Geschäftsordnungsantrag** auf

namentliche Abstimmung des SPD-Antrages sowie namentliche Abstimmung des neuen Beschlussvorschlages entsprechend der **2. Ergänzung** zur Drucksache 0206/2007/BV vom 18.07.2007.

Oberbürgermeister Dr. Würzner erklärt, dass gemäß § 24 Absatz 4 der Geschäftsordnung des Heidelberger Gemeinderates für eine namentliche Abstimmung 1/5 aller Mitglieder des Gemeinderates stimmen müssen. Er stellt fest, dass 11 Mitglieder die namentliche Abstimmung unterstützen, somit wird über den SPD-Antrag und über den Beschlussvorschlag namentlich abgestimmt.

Wir beantragen für die Varianten 2 a sowie für 2 c eine vorgeschaltete Mehrfachbeauftragung (Parallelbeauftragung) vor dem eigentlichen Architektenwettbewerb. Die beiden Varianten sollen jeweils unabhängig voneinander bis zum Reifegrad eines Vorentwurfs von beauftragten Architekten durchgearbeitet werden, um die architektonischen Möglichkeiten erkennen zu können und die Grundlage für eine genauere Kostenschätzung zu liefern.

Oberbürgermeister Dr. Würzner ruft die Stadträtinnen und Stadträte in alphabetischer Reihenfolge zur Abstimmung auf.

Stadträtin Beck	nein	Stadträtin Bock	nein
Stadtrat Brants	ja	Stadtrat Cofie-Nunoo	nein
Stadtrat Dondorf	nein	Stadträtin Dotter	ja
Stadtrat Emer	ja	Stadträtin Essig	nein
Stadträtin Frey-Eger	ja	Stadtrat Dr. Gradel	nein
Stadträtin Dr. Greven-Aschoff	nein	Stadtrat Gund	nein
Stadtrat Holschuh	nein	Stadträtin Hommelhoff	nein
Stadtrat Kiliç	nein	Stadtrat Krczal	ja
Stadtrat Lachenauer	nein	Stadträtin Dr. Lorenz	nein
Stadträtin Marggraf	nein	Stadtrat Morgenstern	nein
Stadtrat Nimis	ja	Stadträtin Nissen	ja
Stadtrat Pfisterer	nein	Stadtrat Pflüger	nein
Stadtrat Rehm	ja	Stadtrat Schladitz	ja
Stadträtin Schröder-Gerken	nein	Stadträtin Dr. Schuster	ja
Stadtrat Prof. Dr. Sonntag	nein	Stadträtin Spinnler	ja
Stadträtin Dr. Trabold	ja	Stadträtin Vogel	ja
Stadtrat Weber	ja	Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz	ja
Stadtrat Weirich	nein	Stadtrat Weiss	nein
Stadträtin Dr. Werner-Jensen	ja	Stadtrat Wickenhäuser	nein
Stadtrat Winterbauer	ja		
Oberbürgermeister Dr. Würzner	nein		

Abstimmungsergebnis: abgelehnt mit 17 : 23 Stimmen

Danach ruft Oberbürgermeister Dr. Würzner den Beschlussvorschlag entsprechend der **2. Ergänzung** zur Drucksache 0206/2007/BV vom 18.07.2007 zur Abstimmung auf:

Es erfolgt ebenfalls namentliche Abstimmung in alphabetischer Reihenfolge.

- | |
|--|
| 1) Als Grundlage für die weitere Planung zur Theatersanierung beschließt der Gemeinderat die Variante 2 c. Das Raumprogramm entspricht dem der Variante 2b/3. Die der Variante 3 zugrunde liegende Gastronomie soll zum jetzigen Zeitpunkt mitgeplant werden. Ihre Realisierung ist in einem späteren Bauabschnitt möglich.
Der Gemeinderat bekennt sich zum Erhalt des historischen Zuschauerhauses unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange. |
| 2) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage mit der Durchführung eines "begrenzt offenen Realisierungswettbewerbs" nach GRW/VOF. |
| 3) Der Gemeinderat nimmt von der Information über die Beauftragung externer Dienstleister Kenntnis. |
| 4) Der Gemeinderat nimmt die Information zur Finanzierung zur Kenntnis. |

Stadträtin Beck	ja	Stadträtin Bock	ja
Stadtrat Brants	nein	Stadtrat Cofie-Nunoo	ja
Stadtrat Dondorf	ja	Stadträtin Dotter	nein
Stadtrat Emer	ja	Stadträtin Essig	ja
Stadträtin Frey-Eger	nein	Stadtrat Dr. Gradel	ja
Stadträtin Dr. Greven-Aschoff	ja	Stadtrat Gund	ja
Stadtrat Holschuh	ja	Stadträtin Hommelhoff	ja
Stadtrat Kiliç	ja	Stadtrat Krczal	nein
Stadtrat Lachenauer	nein	Stadträtin Dr. Lorenz	ja
Stadträtin Marggraf	ja	Stadtrat Morgenstern	ja
Stadtrat Nimis	nein	Stadträtin Nissen	nein
Stadtrat Pfisterer	ja	Stadtrat Pflüger	ja
Stadtrat Rehm	nein	Stadtrat Schladitz	ja
Stadträtin Schröder-Gerken	ja	Stadträtin Dr. Schuster	ja
Stadtrat Prof. Dr. Sonntag	ja	Stadträtin Spinnler	nein
Stadträtin Dr. Trabold	nein	Stadträtin Vogel	nein
Stadtrat Weber	ja	Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz	nein
Stadtrat Weirich	ja	Stadtrat Weiss	ja
Stadträtin Dr. Werner-Jensen	nein	Stadtrat Wickenhäuser	ja
Stadtrat Winterbauer	nein		
Oberbürgermeister Dr. Würzner	ja		

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 26 : 14 Stimmen

Beschluss des Gemeinderates:

- 1) *Als Grundlage für die weitere Planung zur Theatersanierung beschließt der Gemeinderat die Variante 2 c. Das Raumprogramm entspricht dem der Variante 2b/3. Die der Variante 3 zugrunde liegende Gastronomie soll zum jetzigen Zeitpunkt mitgeplant werden. Ihre Realisierung ist in einem späteren Bauabschnitt möglich.
Der Gemeinderat bekennt sich zum Erhalt des historischen Zuschauerhauses unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange.*
- 2) *Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung auf dieser Grundlage mit der Durchführung eines "begrenzt offenen Realisierungswettbewerbs" nach GRW/VOF.*
- 3) *Der Gemeinderat nimmt von der Information über die Beauftragung externer Dienstleister Kenntnis.*
- 4) *Der Gemeinderat nimmt die Information zur Finanzierung zur Kenntnis.*

gez.
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen
Ja 26 Nein 14

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 Begründung:
	-	Die Sanierung des Theaters belastet die Haushalte der kommenden Jahre. Ziel/e:
SL 4		City als übergeordnetes Zentrum sichern Begründung:
	+	Als kultureller Mittelpunkt Heidelbergs ist die Sicherung des Theaterstandorts für die Altstadt von erheblicher Bedeutung. Ziel/e:
UM 1		Umweltsituation verbessern
UM 3		Verbrauch von Rohstoffen vermindern
UM 4		Klima- und Immissionsschutz vorantreiben Begründung:
	+	Durch die Sanierung wird der Energiebedarf wesentlich reduziert. Gleichzeitig mindert sich der Ausstoß von CO ₂ . Ziel/e:
KU 3		Qualitätsvolles Angebot sichern Begründung:
	+	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 Zuschauer-
raum)
- **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 Kostenangebote. 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