

Stadt Heidelberg  
Dezernat II, Gebäudemanagement

**Sanierung Theater Stadt Heidelberg  
- Vorstellung der prämierten Entwürfe und  
Bauftragung eines Preisträgers mit  
Durchführung einer Optimierungsphase**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf**

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 02. Juni 2008

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Beschlussempfehlung	Handzeichen
Bauausschuss	06.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	07.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Bezirksbeirat Altstadt	08.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Kulturausschuss	27.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	29.05.2008	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs sowie den Sachstand des anschließenden Verhandlungsverfahrens zur Kenntnis.*

*Zur Reduzierung der Kosten stimmt der Gemeinderat einer Optimierung der Planung des ersten Preises des Büro Waechter + Waechter aus Darmstadt zu.*

<b>Anlagen zur Drucksache:</b>	
<b>Lfd. Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>
A 1	Protokoll der Preisgerichtssitzung <b>(Vertraulich! – Nur zur Beratung in den Gremien)</b>
A 2	Kostenermittlung <b>(Vertraulich! – Nur zur Beratung in den Gremien)</b>
A 3	Angebotsbewertung <b>(Vertraulich! – Nur zur Beratung in den Gremien)</b>
A 4	Inhaltlicher Antrag der SPD-Fraktion vom 06.05.2008 (Tischvorlage im Bauausschuss am 06.05.2008 und im Haupt- und Finanzausschuss am 07.05.2008)
A 5	Inhaltlicher Antrag von Herrn Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz vom 29.05.2008 (Tischvorlage im Gemeinderat am 29.05.2008)

## Sitzung des Bauausschusses vom 06.05.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 06.05.2008

### 3.1 **Sanierung Theater der Stadt Heidelberg** **- Vorstellung der prämierten Entwürfe und Beauftragung eines Preisträgers mit Durchführung der Optimierung** Beschlussvorlage 0179/2008/BV

Der Antrag der SPD-Fraktion vom 06.05.2008 wird an die Mitglieder des Bauausschusses verteilt.

Herr Erster Bürgermeister Prof. Dr. von der Malsburg begrüßt Frau Sandra Link von Drees & Sommer GmbH (die für Herrn Heselschwerdt berichtet), Herrn Prof. Uwe Belzner von Belzner Holmes Light Design Engineering, Herrn Gregor Bäumle von stadtbauplan und Herrn Dr. Helmerich Bornheim der Kanzlei Bornheim von Rosenthal & Kollegen.

Herr Bäumle stellt das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes vor. Er erläutert die prämierten Entwürfe.

Frau Link erläutert das Ergebnis der Kostenbeurteilung der Preisträger aus dem GRW-Wettbewerb sowie die Prüfung der festgelegten Beurteilungskriterien des Gemeinderates auf die Entwürfe.

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Krczal, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Winterbauer, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz

Es werden folgende Punkte angesprochen:

- Überschreitung Raumprogramm
- Reduzierung bzw. Optimierung der Kosten
- Baupreissteigerung
- Aufstellung eines Pflichtenkataloges
- evtl. Bauverzögerung
- Belassung/Abbruch Glasfoyer

Nach einer ausführlichen Diskussion werden folgende Anträge gestellt:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz stellt den **Antrag:**

Zurück zur Variante 2 a und einen Entwurf mit Kostenschätzung zu erarbeiten.

**Abstimmungsergebnis:** abgelehnt mit 01:10:00 Stimmen

Stadtrat Krczal ändert den **Antrag** der SPD vom 06.05.2008 wie folgt:

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes sowie den Sachstand des anschließenden Verhandlungsverfahrens zur Kenntnis.  
Zur Reduzierung der Kosten mit der **Zielvorgabe**, die gemäß der damaligen ersten Kostenschätzung der Variante 2 c ermittelten 34,4 Mio. Euro zu erreichen, stimmt der Gemeinderat einer Optimierung der Planung des ersten Preises des Büros Waechter + Waechter aus Darmstadt zu.

**Abstimmungsergebnis:** abgelehnt mit 04:07:00 Stimmen

Herr Erster Bürgermeister stellt den Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

**Beschussempfehlung:**

*Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs sowie den Sachstand des anschließenden Verhandlungsverfahrens zur Kenntnis.*

*Zur Reduzierung der Kosten stimmt der Gemeinderat einer Optimierung der Planung des ersten Preises des Büro Waechter + Waechter aus Darmstadt zu.*

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg  
Erster Bürgermeister

**Ergebnis:** Zustimmung zur Beschlussempfehlung  
Ja 07 Nein 04 Enthaltung 00

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 07.05.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 07.05.2008

### 4.1 **Sanierung Theater Stadt Heidelberg** **- Vorstellung der prämierten Entwürfe und Beauftragung eines Preisträgers mit Durchführung einer Optimierungsphase** Beschlussvorlage 0179/2008/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Dr. Schuster, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Weiss, Stadtrat Pflüger, Stadträtin Dr. Trabold, Stadtrat Nimis, Stadträtin Frey-Eger, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Dr. Lorenz

Herr Bäumle von stadtbauplan in Darmstadt stellt das Ergebnis des Realisierungswettbewerbes vor und erläutert die prämierten Entwürfe.

Frau Link von Drees & Sommer GmbH erläutert das Ergebnis der Kostenbeurteilung der Preisträgerentwürfe aus dem GRW-Wettbewerb sowie die Prüfung der festgelegten Beurteilungskriterien des Gemeinderates auf die Entwürfe.

Die Mitglieder des Haupt- und Finanzausschusses kritisieren die Überschreitung der Kosten bei allen prämierten Entwürfen. Folgende Möglichkeiten für das weitere Verfahren werden angesprochen:

- Es bedarf einer drastischen Kostenreduzierung. Trotzdem erfolgt die Zustimmung zur Beschlussempfehlung. Eine weitere Entscheidung folgt, wenn klar ist, wie weit die Kosten durch Optimierung beziehungsweise Reduzierung gesenkt werden können.
- Klarstellung in der Beschlussempfehlung, dass als Ziel der Optimierung eine Reduzierung der Kosten auf die ursprünglich festgelegten 34,4 Millionen anzustreben ist.
- Beendigung der Ausschreibung wegen Überschreitung des Finanzrahmens
- Erneute Prüfung der Kosten bei Sanierung statt Neubau.

Nach ausführlicher Diskussion wird der **Antrag** der SPD aus dem Bauausschuss vom 06.05.2008 wie folgt geändert zur Abstimmung gestellt:

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs sowie den Sachstand des anschließenden Verhandlungsverfahrens zur Kenntnis.  
Zur Reduzierung der Kosten mit der Zielvorgabe, die gemäß der damaligen ersten Kostenschätzung der Variante 2 c ermittelten 34 Millionen Euro zu erreichen, stimmt der Gemeinderat einer Optimierung der Planung des ersten Preises des Büro Waechter + Waechter aus Darmstadt zu.

Abstimmungsergebnis: mit 6:5:4 Stimmen zugestimmt

### **Neue Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses:**

*Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs sowie den Sachstand des anschließenden Verhandlungsverfahrens zur Kenntnis.  
Zur Reduzierung der Kosten mit der Zielvorgabe, die gemäß der damaligen ersten Kostenschätzung der Variante 2 c ermittelten 34 Millionen Euro zu erreichen, stimmt der Gemeinderat einer Optimierung der Planung des ersten Preises des Büro Waechter + Waechter aus Darmstadt zu.*

gez.  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** Beschlussempfehlung abgelehnt, neuer Beschlussempfehlung zugestimmt

## Sondersitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 08.05.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Altstadt vom 08.05.2008

1 **Sanierung Theater Stadt Heidelberg**  
**- Vorstellung der prämierten Entwürfe und Beauftragung eines Preisträgers mit**  
**Durchführung einer Optimierungsphase**  
Beschlussvorlage 0179/2008/BV

Die oben genannte Beschlussvorlage wurde mit Schreiben vom 30.04.2008 zugesandt.

Frau Hirschfeld vom Gebäudemanagement stellt die drei prämierten Entwürfe vor und beantwortet die Fragen des Bezirksbeirates.

Herr Spuhler, Intendant des Theaters und Philharmonischen Orchesters der Stadt Heidelberg, sowie Herr Fulir, Technischer Direktor, geben ergänzende Informationen.

Danach informiert Frau Link von Drees & Sommer GmbH sehr ausführlich über das Ergebnis der Kostenbeurteilung der Preisträgerentwürfe aus dem GRW-Wettbewerb und über den Sachstand des anschließenden Verhandlungsverfahrens.

Es melden sich zu Wort:

Bezirksbeirätin Kneise, Bezirksbeirat Guntermann, Bezirksbeirat Seidel, Bezirksbeirat Bartholomé, Bezirksbeirätin Zierl, Bezirksbeirat Dr. Lehmann, Bezirksbeirat van de Loo.

Von Seiten des Bezirksbeirates werden folgende Punkte angesprochen:

- Kritik an der massiven Überschreitung der vorgesehenen Sanierungskosten
- Wo können Einsparungen aus der Sicht des Intendanten vorgenommen werden.
- Gegenüberstellung der Kosten Sanierung Theater/Neubau Theater

Der Vorsitzende, Herr Hans Joachim Schmidt, teilt mit, dass der Haupt- und Finanzausschuss den Antrag der SPD aus dem Bauausschuss vom 06.05.2008 in geänderter Form zugestimmt hat. Der Kulturausschuss wird am 27.05.2008 beraten und der Gemeinderat am 29.05.2008 eine Entscheidung treffen.

Die Mitglieder des Bezirksbeirates empfehlen, den neuen Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses zu übernehmen.

## **Beschlussempfehlung des Bezirksbeirates Altstadt**

*Der Bezirksbeirat Altstadt nimmt das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs sowie den Sachstand des anschließenden Verhandlungsverfahrens zur Kenntnis.  
Zur Reduzierung der Kosten mit der Zielvorgabe, die gemäß der damaligen ersten Kostenschätzung der Variante 2 c ermittelten 34 Millionen Euro zu erreichen, stimmt der Gemeinderat einer Optimierung der Planung des ersten Preises des Büro Waechter + Waechter aus Darmstadt zu.*

Abstimmungsergebnis: mit 06 : 02 : 02 Stimmen **angenommen**.

gez.  
Hans Joachim Schmidt  
Vorsitzender

**Ergebnis:** Beschlussempfehlung abgelehnt, neuer Beschlussempfehlung zugestimmt  
Ja 06 Nein 02 Enthaltung 02



## Sitzung des Kulturausschusses vom 27.05.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Kulturausschusses vom 27.05.2008

- 1.1 ö **Sanierung Theater Stadt Heidelberg**  
**- Vorstellung der prämierten Entwürfe und Beauftragung eines Preisträgers mit Durchführung einer Optimierungsphase**  
Beschlussvorlage 0179/2008/BV

Der Kulturausschuss schließt sich der Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses vom 07.05.2008 an.

### **Beschlussempfehlung des Kulturausschusses:**

*Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs sowie den Sachstand des anschließenden Verhandlungsverfahrens zur Kenntnis. Zur Reduzierung der Kosten mit der Zielvorgabe, die gemäß der damaligen ersten Kostenschätzung der Variante 2 c ermittelten 34 Millionen Euro zu erreichen, stimmt der Gemeinderat einer Optimierung der Planung des ersten Preises des Büro Waechter + Waechter aus Darmstadt zu.*

**Abstimmungsergebnis:** einstimmig beschlossen

gez.

Dr. Joachim Gerner  
Bürgermeister

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderungen

## Sitzung des Gemeinderates vom 29.05.2008

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.05.2008

- 8 **Sanierung Theater Stadt Heidelberg**  
**- Vorstellung der prämierten Entwürfe und Beauftragung eines Preisträgers mit Durchführung einer Optimierungsphase**  
Beschlussvorlage 0179/2008/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Trabold, Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Weiss, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Weirich, Stadtrat Nimis, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Hommelhoff, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Marggraf

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz hält an seinem in der Bauausschusssitzung am 06.05.2008 gestellten **Antrag**, der heute als Tischvorlage verteilt wurde, fest:

Der Gemeinderat möge beschließen:  
Die Variante 2 a (Renovierung des alten Theatersaals, Beseitigung der Funktionsmängel) der bisherigen Planung wird auf den Planungsstand des Wettbewerbes gebracht.

**Abstimmungsergebnis:** mit 4 : 22 : 11 Stimmen abgelehnt

Stadtrat Weiss greift eine Formulierung aus der Diskussion im Haupt- und Finanzausschuss vom 07.05.2008 wieder auf und **beantragt:**

Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs sowie den Sachstand des anschließenden Verhandlungsverfahrens zur Kenntnis.  
Zur Reduzierung der Kosten stimmt der Gemeinderat einer zwingenden Optimierung der Planung des ersten Preises des Büro Waechter + Waechter aus Darmstadt zu, die sich an den ursprünglichen Vorgaben orientieren muss.

**Abstimmungsergebnis:** mit 25 : 12 : 1 Stimmen beschlossen

### **Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat nimmt das Ergebnis des Realisierungswettbewerbs sowie den Sachstand des anschließenden Verhandlungsverfahrens zur Kenntnis.  
Zur Reduzierung der Kosten stimmt der Gemeinderat einer zwingenden Optimierung der Planung des ersten Preises des Büro Waechter + Waechter aus Darmstadt zu, die sich an den ursprünglichen Vorgaben orientieren muss.*

gez.  
Dr. Eckart Würzner  
Oberbürgermeister

**Ergebnis:** beschlossen mit Änderungen  
Ja 25 Nein 12 Enthaltung 1

## I. Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: + / -      Ziele:  
(Codierung) berührt:  
Die Nachhaltigkeitsprüfung wurde bereits in Drucksache  
0206/2007,0039/2007 sowie 0317/2006 vorgenommen  
Begründung:  
keine

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

keine



## II. Begründung:

Entsprechend dem Beschluss des Gemeinderates vom 25.07.2007 wurde für die Sanierung des Theaters der Stadt Heidelberg ein begrenzt offener Realisierungswettbewerb durchgeführt. Von 125 Bewerbern wurden 25 zum weiteren Verfahren zugelassen und zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert. Eingegangen sind 20 Arbeiten, die nach einer intensiven Vorprüfung am 10.03.2008 vom Preisgericht in mehreren Durchgängen begutachtet und bewertet wurden.

Das Preisgericht hat den Wettbewerb mit folgendem Ergebnis beendet:

- |          |   |
|----------|---|
| 1. Preis | Waechter + Waechter Architekten, Darmstadt                              |
| 2. Preis | Code Unique Architekten, Dresden  |
| 3. Preis | KSV Krüger, Schuberth, Vandreike, Berlin                                |
| Ankauf   | Lehmann Architekten, Offenburg  |
| Ankauf   | Brunhardt.Brunner.Kranz Architekten, Balzers (Fürstentum Liechtenstein) |

Erwähnenswert hierzu ist, dass im Preisgericht die Planung der Architekten Waechter + Waechter einstimmig als überzeugendste Arbeit beurteilt und zur Realisierung empfohlen wurde. Das Protokoll der Preisgerichtssitzung vom 10.03.2008 ist als **Anlage 1** beigefügt.

Wie bereits mehrfach informiert, wurden die Planungen der drei Preisträger im Anschluss an den Wettbewerb gutachterlich untersucht. Gleichzeitig wurden bei den drei Büros im Rahmen eine Verhandlungsverfahrens nach VOF (Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen) Aussagen zur Abwicklungsstrategie, zur Projektleitung sowie ein Honorarangebot abgefragt. Gemeinsam mit der Qualität und der Wirtschaftlichkeit der Entwürfe waren damit alle vom Gemeinderat am 06.03.2008 beschlossenen Wertungskriterien verfügbar, so dass im Beurteilungsgremium eine eindeutige Rangfolge festgestellt werden konnte:

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1. | Waechter + Waechter Architekten, Darmstadt | 61,3 Punkte |
| 2. | Code Unique Architekten, Dresden           | 43,4 Punkte |
| 3. | KSV Krüger, Schuberth, Vandreike, Berlin   | 40,0 Punkte |

Das Ergebnis der Kostenermittlung ist als **Anlage 2**, das der Wertung als **Anlage 3** beigefügt.

Der 1. Preis ist mit Abstand der günstigste Entwurf, liegt jedoch mit 49,7 Mio. € erheblich über dem angesetzten Kostenrahmen, der 2. Preis folgt mit 55,1 Mio. €, der 3. Preis mit 56,6 Mio. €. Die Gründe hierfür liegen bei allen Entwürfen u.a. in einer deutlichen Erhöhung der bislang geplanten Qualitätsstandards, speziell im Bereich der Fassade. Darüber hinaus werden die Raumprogrammflächen (Nutzflächen) geringfügig, u.a. durch Abriss und Neubau des Glasfoyers und die Gesamtflächen (Bruttogrundflächen) deutlich durch einen höheren Anteil an Verkehrsflächen überschritten.

Aufgrund des eindeutigen Ergebnisses des Preisgerichtes und des Beurteilungsgremiums, aber auch der öffentlichen Resonanz für den ersten Preisträger wird deshalb vorgeschlagen, im weiteren Verlauf des Verhandlungsverfahrens zunächst das Büro Waechter + Waechter Architekten, Darmstadt, als bevorzugten Bewerber, mit einer Optimierung zu beauftragen, um eine kostenverträgliche Lösung zu erreichen.

In enger Zusammenarbeit mit dem Theater und dem Planungsteam soll schnellstmöglich eine Kostenoptimierungsvariante erarbeitet werden, um dann im Oktober 2008 das Ergebnis erneut den Gremien zu präsentieren.

In die Optimierung der Planung müssen auch die Fachingenieure für das Tragwerk, die Technische Ausrüstung sowie die gesamte Bühnentechnik einbezogen werden.

Die Vergabeverfahren für diese Fachingenieurleistungen sind derzeit in Bearbeitung, die Beauftragung sollen, zur Beschleunigung der Optimierungsphase, dem Bauausschuss am 03.06.2008 kurzfristig zur Vergabe vorgeschlagen werden.

gez.

Prof. Dr. Raban von der Malsburg