

## **Stadthalle Konferenzzentrum**

### **Anlage 1. Auftrag des Gemeinderates Sektorale Fragen und Gutachten**

#### **1. Stadtteilrahmenplan Altstadt und Modell Räumliche Ordnung**

##### **Freiflächenstrukturkonzept, März 2000**

In der Stadtteilanalyse zeigt sich, dass die Altstadt über Freiräume mit ganz besonderer Charakteristik verfügt. Die Freiräume im hochverdichteten Stadtbereich konzentrieren sich hauptsächlich in den Blockinnenbereichen. Auch der Odenwald stellt ein gut erreichbares Naherholungsgebiet der Altstadt dar. Die Verbindung an den Neckar muss allerdings noch verbessert werden. Die verstärkte Nutzung des Standorts Stadthalle würde sicherlich zu einer Intensivierung des öffentlichen Lebens am Neckar führen.

##### **Modell Räumliche Ordnung, März 2000**

Die Altstadt soll in ihrer funktionalen Struktur als Hauptgeschäftszentrum erhalten und gesichert werden. Durch das erhöhte Personenaufkommen durch eine Neugestaltung der Stadthalle wird dieses Ziel unterstützt. Außerdem sollen die Standortvorteile der Wissenschaftsstadt ausgebaut werden. Die unmittelbare Nähe der Stadthalle zu universitären Einrichtungen könnte diesbezüglich gewünschte Kooperationen fördern. Weiterhin wird vorgesehen den Flächenverbrauch zu reduzieren. Durch die Erweiterung der Stadthalle zu einem neuen Kongreßzentrum entfällt die Notwendigkeit eines Neubaus an anderer Stelle.

##### **Zielsetzungen im Stadtteilrahmenplan Altstadt, Teil2: Entwicklungskonzept und Maßnahmenvorschläge, Juli 2006**

Im Stadtteilrahmenplan wird die Altstadt als „das historische Zentrum der Stadt“ und als „urbane Mitte“ von Heidelberg bezeichnet. Hier konzentrieren sich die verschiedensten Funktionen wie Wohnen und Arbeiten, Einzelhandel, Verwaltung und Universität, Kultur, Freizeit und Tourismus auf engstem Raum. Diese urbane Nutzungsmischung soll erhalten und weiter entwickelt werden. Die Stadthalle wird als „das historische Kongresshaus von Heidelberg“ mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten beschrieben.

Die geplante Erweiterung der Stadthalle zu einem Konferenzzentrum entspricht den Zielaussagen des Stadtteilrahmenplans Altstadt. Die Altstadt weist als urbane Mitte von Heidelberg eine vielfältige Nutzungsmischung auf und würde durch die geplante Stadthallerweiterung in dieser Funktion weiter gestärkt. Der Bau des Neckarufertunnels im Rahmen des Projektes „Stadt an den Fluss“ wird zu einer deutlichen Aufwertung der Stadthalle und ihrer Umgebung führen.

#### **2. Auswirkungen auf die Wohnbevölkerung im Umfeld der Stadthalle**

Die Altstadt, in der derzeit circa 10.900 Einwohner leben, zählt zu den beliebtesten Wohngebieten in Heidelberg. Dies zeigt sich auch im Mietspiegel der Stadt Heidelberg von 2007. Der Mietspiegel weist für die Altstadt einen Zuschlag zur Basismiete von 38% aus (im Vergleich: Bergheim-Ost und Handschuhsheim: 40%, Neuenheim-Mitte: 45%, Neuenheim-Ost: 47%) .

Im direkten Umfeld (Bereich1) der Stadthalle, in den Baublöcken zwischen Brunnengasse, Neckarstaden, Schiffgasse und Hauptstraße leben derzeit 990 wohnberechtigte Einwohner (Stand: 31.12.2007). In dem engeren Anliegerbereich entlang der Unteren Neckarstraße zwischen Ziegelgasse und Bauamtsgasse sowie östlich des Montpellierplatzes (Bereich 2) leben 173 wohnberechtigte Einwohner. Im direkten Umfeld der Stadthalle (Bereich 1) sind derzeit 446 Wohnungen vorhanden (Stand 31.12.2007).



Abb. Direkter Umgebungsbereich der Stadthalle

Im Umgebungsbereich der Stadthalle sind wie in der übrigen Altstadt auch die 30-64-Jährigen die Hauptgruppe der dort lebenden wohnberechtigten Einwohner. Der Anteil der jungen Menschen im Studentenalter ist deutlich geringer, Kinder und Jugendliche sowie Senioren sind jeweils etwas stärker vertreten als in der übrigen Altstadt. Der bei einer Maximallösung eventuell erforderlich werdende Abriss eines GGH Wohngebäudes mit 21 Einwohnern wird die dargestellte Zusammensetzung der Bewohner sowie die Verteilung des Wohnungsbestandes in diesem Gebiet nicht wesentlich verändern.

Auf Grund der guten Durchmischung und stabile Wohnsituation, werden keine qualitativen Veränderungen auf das Wohnumfeld durch den Abriss des Wohngebäudes erwartet. Auch die Erweiterung der Stadthalle als Einzelvorhaben wird quantitativ nicht von Belang sein. Es wird angenommen, dass sich durch die Maßnahme Veränderungen in der Nutzungsstruktur in der engeren und weiteren Umgebung der Stadthalle ergeben. Durch die Lagegunst für kongressaffine Nutzungen und das Entstehen neuer Wegebeziehungen, wird sich ein gewisser Veränderungsdruck ergeben. Dieser wird im Rahmen des Projektes Neckarufersperrade Stadt an den Fluss und durch die vorbereitende Untersuchung zur Neckarufersperrade detailliert untersucht.

### 3. Klimagutachten

In einem Klimagutachten hat das Büro Ökoplana aus Mannheim eine differenzierte Analyse der lokalen klimatischen Gegebenheiten durchgeführt und die Planung auf Basis der Machbarkeitsstudie des Büros Prof. Mäckler in der großen Variante untersucht.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass insgesamt keine Auswirkungen zu erwarten sind, die aufgrund ihrer Qualität und Intensität einer Realisierung der geplanten Erweiterung der Stadthalle zum Konferenzzentrum entgegenstehen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die sich aus den vorgelegten Planungen ergeben, überschreiten nicht die gebietstypische Belastung und können durch Ausgleichsmaßnahmen (zum Beispiel Begrünung des Krahenplatzes) gemindert werden.

### 4. Beurteilung des Baumbestandes auf Jubiläumsplatz und Montpellierplatz

Der Baumbestand der nachfolgend beschriebenen Plätze wird durch ca. 30 großkronige Kastanien (*Aesculus hippocastanum*), 3-4 Blütenkirschen (*Prunus serrulata*), 1 Fächer-Ahorn (*Acer palmatum*), 1 Magnolie (*Magnolia grandiflora*) sowie 1 Blauglockenbaum (*Paulownia tomentosa*) geprägt.

**Montpellierplatz:**

Der gesamte Baumbestand – vorwiegend Kastanien - weist deutliche Symptome des Befalls durch Phythopthora-Pilze auf. Infektionen durch Phythopthora führen in aller Regel zu einem allmählichen Absterben der befallenen Bäume. Der Befall durch Phythopthora-Pilze wird voraussichtlich auf den angrenzenden Baumbestand übergreifen. Die betroffenen Kastanien werden mit hoher Wahrscheinlichkeit in den nächsten Jahren absterben. Ein älterer Baum sowie zwei jüngere Bäume sind bereits abgestorben und wurden entfernt. Der Blauglockenbaum und die Magnolie weisen keine Schädigungen auf und sind vital, sämtliche Schmuckgehölze sind als prägende Solitäre sehr erhaltenswert.

**Jubiläumsplatz:**

Der Großteil der jüngeren wüchsigen Bäume ist ebenfalls mit Phythopthora befallen, ein Baum ist bereits abgestorben und wurde entfernt. Auch hier werden die Kastanien auf lange Sicht nicht zu halten sein und durch geeignete Baumarten ersetzt werden müssen. Die vereinzelt vorhandenen Kirschbäume weisen derzeit keine Befallssymptome auf und haben eine Lebenserwartung von ca. 30 Jahren.

Grundsätzlich ist ein größtmöglicher Schutz bzw. Erhalt des stadtbildprägenden Baumbestandes im Bereich der Stadthalle anzustreben. Bei einem notwendigen krankheitsbedingten Entfernen von einzelnen Bäumen ist eine entsprechende Neupflanzung von großkronigen Baumarten vorzusehen.

**5. Hotelkapazitäten**

Im September 2008 wurde dem Gemeinderat das Gutachten für ein „Strategisches Leitbild zur Hotelsituation in Heidelberg 2008 - 2015“ vorgestellt. Das Gutachten wurde von dem Europäische Institut für Tagungswirtschaft GmbH an der Hochschule Harz, Professor Doktor Michael-Thaddäus Schreiber, erarbeitet. Das Gutachten soll als Grundlage dienen den Umfang von Entwicklungen qualitativ, quantitativ und lokal zu bewerten, wie es einer sinnvollen Marktentwicklung entspricht. Durch ein strategisches Leitbild mit einer mittelfristigen Vorausschau soll eine zukunftssichere Entwicklung seitens der Stadt gefördert und Fehlentwicklungen an ungünstigen Stellen oder in nicht sinnvollen Qualitäten entgegen gewirkt werden.

Im Ergebnis sollen die bestehenden Defizite an Hotelkapazitäten durch die Neuansiedlungen von Hotels an definierten Standorten abgebaut werden. Im Bereich der Altstadt werden keine Erweiterungs- beziehungsweise Neuansiedlungsmöglichkeiten gesehen.

Standorte, die sich derzeit einer vertiefenden Betrachtung unterzogen werden sind:

- Belfortstraße, ehemalige Post, Neubau eines 4-Sterne Hotels
- Berliner Straße Neubau eines 3-Sterne Hotels zusammen mit der Universität
- Bahnstadt, Grundstück westlich Czernybrücke, Neubau eines 4-Sterne Hotels

Aus städtebaulicher Sicht würden sich auch Standorte auf dem Weg zwischen Stadthalle und Hauptbahnhof für einen Hotelneubau anbieten. Vorteile wären fußläufige Entfernung sowohl zum Bahnhof, als auch zur Stadthalle. So liegen für den Bereich des Plangebiets Kurfürsten-Anlage/Bahnhofstraße Interessensbekundungen von Hotelbetreibern vor. Dieser Standort ist allerdings hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit zeitlich schwer zu fassen.

**6. Hydrogeologische Untersuchung**

Das Ingenieurbüro 3G Gruppe Geotechnik wurde beauftrag, eine Erweiterung der Stadthalle im Bereich Montpellier abzuschätzen,

- wie sich das geplante Bauwerk im Untergrund auf die Grundwassersituation auswirkt und

- bis zu welcher Tiefe Untergeschosse hergestellt werden können, ohne sich negativ auf den Grundwasserabfluss auszuwirken.

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass aus hydrogeologischer Sicht beliebig viele Untergeschosse ab einer Tiefe von circa 102,6 mNN im Festgestein eingebracht werden können, ohne sich besonders negativ auf den Grundwasserabfluss auszuwirken. Es wird besonders darauf hingewiesen, dass für das geplante Bauwerk die Auftriebssicherheit nachzuweisen ist. Eine ausreichende Verankerung im kompakten Fels vermindert die Auftriebswirkungen im Bauwerk der Tiefgarage.

#### **7. Finanzielle Auswirkungen Abriss Gebäude Untere Neckarstraße 13-15**

Die Große Variante der Erweiterung der Stadthalle wäre mit einem Abriss des Wohngebäudes Untere Neckarstraße 13 – 15 verbunden. Seitens der GGH als Eigentümerin wird eingeschätzt, dass die Entmietung des Objekts eine große Kooperationsbereitschaft der Mieter voraussetzt. Mietrechtliche Möglichkeiten zur Kündigung der Mietverhältnisse hat die GGH keine. Die Stadt HD könnte als Eigentümer den Mietern, mit denen keine einvernehmliche Lösung gefunden wird, eventuell nach § 573 Abs.3 BGB (Ordentliche Kündigung des Vermieters) kündigen. Voraussetzung für eine Entmietung des Objekts wäre nach Auffassung der GGH somit der Kauf des Anwesens durch die Stadt HD. Vorbehaltlich der Erstellung eines Gutachtens würde der Kaufpreis voraussichtlich rund 1,7 Millionen Euro betragen.

Für die Entmietung des Anwesens wäre nach den Erfahrungen der GGH Kosten mit Kosten in Höhe von circa 710.000 € zu rechnen (Mieterumsetzung, Mietsubvention Umsetzung, Mietverzicht)