

2. Ergänzung zur Drucksache: 0014/2010/BV
Heidelberg, den 24.02.2010

Stadt Heidelberg

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Betreff:

**Ergebnisse Realisierungswettbewerb
Stadthallenerweiterung
hier: Tischvorlage zum**
- **Sachantrag Bündnis90 Die Grünen**
- **Ergebnis GASS-Beirat**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung: bzw. Kenntnis genommen	Handzeichen:
Haupt- und Finanzaus- schuss	24.02.2010	OE	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	11.03.2010	OE	() ja () nein () ohne	

Inhalt der Information:

Der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat nehmen die Informationen zu dem Sachantrag von Bündnis90/ Die Grünen und dem Ergebnis des GASS-Beirates zur Kenntnis.

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:
SL 1	+	Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadtteile bewahren
SL 4	+	City als übergeordnetes Zentrum sichern
SL 7	+	Leitbild „Stadt an den Fluss“ berücksichtigen.
AB 3	+	Standortvorteile als Wissenschaftsstadt ausbauen
		Begründung: Die Erweiterung der Stadthalle als Kongresshaus sichert und verbessert Konferenzangebote und wissenschaftlichen Austausch im Herzen der Stadt. Verfahren und Ergebnis des Wettbewerbs gewährleisten eine bestmögliche Integration moderner Architektur in das Bild und die Struktur der „Stadt an den Fluss“.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

keine

Begründung:

I. Stellungnahme der Verwaltung zum Sachantrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zum TOP 4 Ergebnisse Realisierungswettbewerb Stadthallenerweiterung

A. Schätzungen über das zu erwartende Verkehrsaufkommen

1.-2 Pkw-Aufkommen bei Kongressen

Das Hauptmarktsegment wird künftig bei Kongressen zwischen 500 – 1.000 Teilnehmern liegen. Kongresse mit mehr Teilnehmern bilden derzeit und auch in Zukunft die Ausnahme. Die Erweiterung ist nicht ausgelegt für eine dauerhafte Belegung mit 1.200 Kongressgästen. Der Ausbau dient vornehmlich dazu die derzeitigen Defizite im Bereich Ausstellung/Posterfläche, Workshopräume und multifunktionaler Nutzungsfläche (zum Beispiel für kongressbegleitende Bankette) zu beheben.

Ein wesentlicher Punkt ist, dass durch die Erweiterung der derzeitige Interessenkonflikt zwischen kultureller und kommerzieller Nutzung weitestgehend ausgeräumt werden kann. Da Kongresse und Tagungen ausschließlich tagsüber und Konzerte mit wenigen Ausnahmen (Matinées) abends stattfinden, sind bei Doppelbelegungen beider Gebäudeteile wenig Kollisionen sowohl bei der Terminkoordination als auch bei überschneidendem Verkehrsaufkommen der Besucher zu erwarten. Durch die Erweiterung wird eine Doppelbelegung mit verschiedenen Veranstaltungsarten erst möglich. Derzeit können Doppelbelegungen an einem Tag im gleichen Saal wegen der notwendigen Umbauzeiten oft nicht realisiert werden. Im Jahresdurchschnitt können ca. 30-40 größere Veranstaltungsanfragen (alle Marktsegmente) nicht angeboten werden – entweder aufgrund von Terminüberschneidungen oder aufgrund der notwendigen Raumanforderungen.

Durch den Ausbau werden weitere Synergieeffekte zwischen verschiedenen Veranstaltungsarten erreicht. So können zum Beispiel Konzertbesuche als Rahmenprogramm für Kongresse und Tagungen angeboten werden und Kongressbankette vermehrt im Haus stattfinden. Derzeit gibt es oft Schwierigkeiten ein Kongressbankett, das traditionell bei fast allen Kongressen fester Bestandteil ist, durchzuführen. Oft steht für einen Umbau des Großen Saales kein Zeitfenster zur Verfügung und Alternativen gibt es bislang nur im Königssaal (bis max 450 Personen).

Grundsätzlich ist es das Bestreben jedes Betreibers eines Veranstaltungshauses eine maximale Belegung zu erzielen. Über eine zukünftige Doppelbelegung können seriös derzeit nur Schätzungen abgegeben werden. Sicher ist, dass an ca. 40 fest belegten Terminen durch Heidelberger (Kultur-) Veranstalter schon derzeit Nachfragen von anderen Kunden bestehen, die nicht realisiert werden können. D.h. mittelfristig ist realistisch mit ca. 50 Doppelbelegungen zu kalkulieren. Aus ökologischer und ökonomischer Sicht ist es erstrebenswert, außerhalb der oben genannten festen Termine der Heidelberger Vereine und Kulturschaffenden, eine hohe mehrtägige Auslastung des gesamten Hauses mit Kongress- und Tagungsveranstaltungen zu erzielen. Ein weiteres Ziel auch zur Verringerung des Verkehrsaufkommens muss es sein mit einer Erweiterung die Anforderungen des nachhaltigen Tagens (Green Meetings) zu forcieren. Hierzu hat der Europäische Verband der Veranstaltungs-Centren e.V. (EVVC) bereits einen Kooperationsvertrag mit der Deutschen Bahn für die Mitgliedshäuser abgeschlossen.

Für die künftigen Belegungstage mit Großveranstaltungen im Bereich Kongresse und Konzertveranstaltungen können seriös nur Schätzungen abgegeben werden. Seit 2000 hat die Belegung mit Tagungen und Kongressen kontinuierlich abgenommen. Mittelfristiges Ziel muss es sein, die Belegungstage mit Kongressen und Tagungen von derzeit rund 150 auf das Niveau von 2001/2002 mit 250 zu bringen. Heidelberg Marketing geht davon aus, dass hierunter mindestens 50 Belegungstage mit größeren Kongressen mittelfristig akquiriert werden können.

Da es vorgesehen ist, die kulturellen Veranstaltungen überwiegend und weiterhin im derzeitigen Großen Saal durchzuführen, werden in diesem Bereich keine wesentlichen Veränderungen erwartet. Die qualitativen Anforderungen der Kulturschaffenden sind in die Ausschreibung mit eingeflossen und werden berücksichtigt. Da der kulturelle Anteil bei der derzeitigen Belegung mit ca. 50 Großveranstaltungen p.a. bereits recht hoch ist mittelfristig von einer moderateren Schätzung auszugehen. Ohnehin ist das kulturelle Angebot in Heidelberg sehr hoch und Veranstalter werden sicherlich auch zukünftig darauf achten das Angebot nicht zu überfrachten. Aber durch mögliche Doppelbelegungen ist insgesamt mehr Spielraum gegeben. Heidelberg Marketing geht derzeit von maximal 10-20 zusätzlichen Belegungstagen mit größeren Kulturveranstaltungen aus.

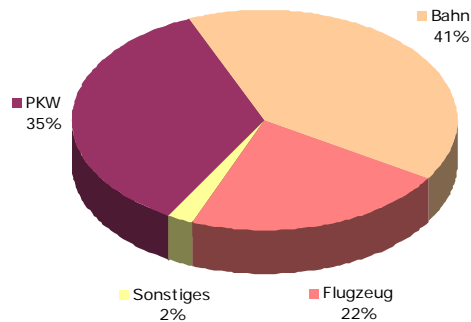
3. Größenordnung Gäste bei Kongressveranstaltungen

2009 besuchten ca. 40.000 Besucher Kongresse und Tagungen in der Stadthalle. Im Jahr 2000 – 2002 waren es noch 60.000. Durch den Ausbau geht die Heidelberg Marketing mittel- und langfristig von 100.000 Besuchern/Jahr aus.

Im Kulturbereich sieht die Entwicklung anders aus – hier ist eine Besuchersteigerung in den letzten Jahren zu beobachten von rund 40.000 Gästen in den Jahren 2001/2002 auf 60.000 Gäste im Jahr 2009. Mittelfristig ist mit 70.000 Besuchern zu rechnen.

4. Aufteilung auf die Verkehrsarten

Eine Erhebung (Quelle meeting point) aus dem Jahr 2003 zeigt folgende Aufteilung bei Kongressbesuchern in Deutschland:



Seit 2003 zeichnet sich durch stärkeres Umweltbewusstsein der Gäste eine abnehmende Anzahl von Kongressbesuchern, die mit PKW anreisen ab. Schätzungsweise reisen derzeit maximal 25% der Kongressgäste mit PKW an.

5. Zunahme LKW-Verkehr

Durch die antizipierte höhere Anzahl von Gästen ist mir einem höheren Andienungsverkehr (zum Beispiel Gastronomiezulieferer) zu rechnen. Dieser kann aber überwiegend in dem neuen Ladehof abgewickelt werden.

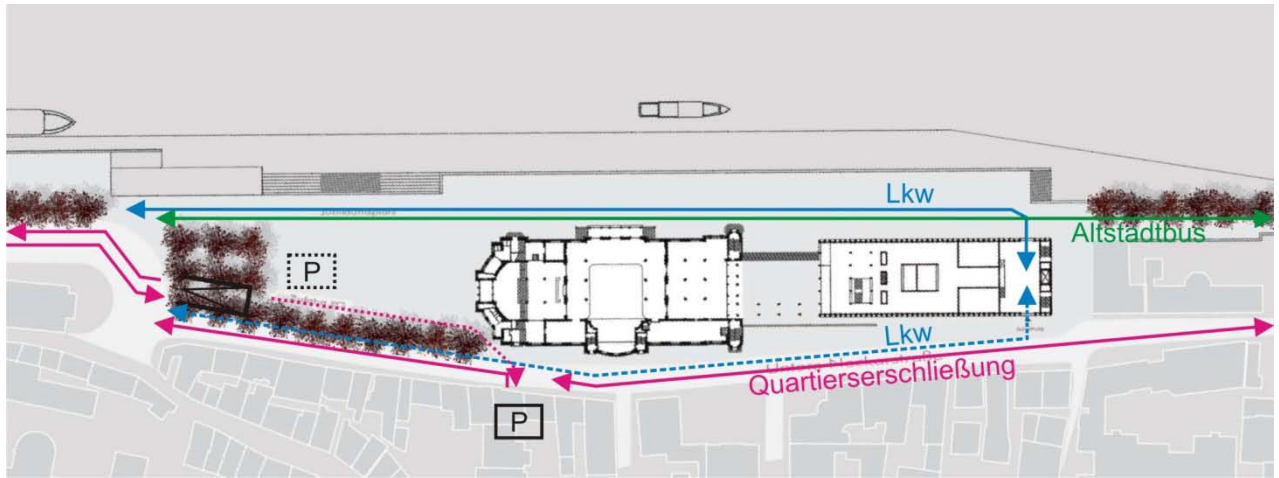
6. Andienung Tiefgarage

Für das bestehende Parkhaus „Kongresshaus“ wird eine unterirdische Zufahrt über eine bauliche Verbindung mit der neuen TG angestrebt. Damit kann die heutige Zufahrtsrampe in der Unteren Neckarstraße entfallen. Die Ausfahrt muss jedoch aus technischen Gründen oberirdisch erfolgen.

Die Anbindung des Parkhauses erfolgt von Westen über den Neckarstaden, der in diesem Bereich im Konzept mit Tunnel als Tempo-30-Straße vorgesehen ist. Im weiteren Verlauf, neckarseitig vor der Stadthalle, soll das Neckarufer als reiner Fußgängerbereich fortgesetzt werden.

Der Jubiläumsplatz wird im Rahmen der Neugestaltung der Neckarufersperrpromenade in das Konzept integriert. Bei der Vorentwurfsplanung sind die Tiefgaragenein- und Ausfahrten bereits berücksichtigt. Auf Grund der geplanten Randlage der Ein- und Ausfahrt steht noch ausreichend Platz für eine Platzfläche zur Verfügung.

Erschließungskonzept Erweiterung Stadthalle Abstimmungsstand 01/2010



Vorentwurf Neckarufersperrpromenade Stand Werkstattgespräche 11/2009



B. Wirtschaftlichkeitsuntersuchung

1. Veranstaltungsmix

Aufgrund der vergrößerten Flächen und den zwei separat beispielbaren Veranstaltungsbereichen geht Prof. Schwägermann in seinem Gutachten davon aus, dass insgesamt mehr Veranstaltungen durchgeführt werden und der bisherige Business Mix sich zugunsten von Kongressen und Tagungen verschiebt. In Prozentzahlen ausgedrückt, antizipiert Prof. Schwägermann 58% Anteile für Kongresse und Tagungen. Das sind 8 %-Punkte mehr als bislang im Durchschnitt (50%). Zu der restlichen zukünftigen Verteilung hat Prof. Schwägermann keine Beurteilung vorgenommen, da dies eine Zielbestimmung des Managements ist und gegebenenfalls einem politischen Auftrag unterliegt. Die Heidelberg Marketing GmbH geht davon aus, dass der bisherige, relativ hohe kulturelle Anteil mit 30% im Business Mix beibehalten wird. Gesellschaftliche und gastronomische Veranstaltungen werden mit 10% und reine Messen und Ausstellungen mit 2% eine relativ untergeordnete Rolle spielen.

2. Preisentwicklung

Die Preisträger wurden mit einer Kostenprognose auf der Grundlage von Kostenkennwerten auf ihren Investitionsbedarf hin überprüft. Aufgrund ihres Bruttorauminhaltes lassen lediglich der 1. und der 5. Preisträger die Einhaltung der angenommenen Investitionskosten erwarten. Bei dieser Überprüfung konnte kein negativer Einfluss durch die Preisentwicklung 2008 bis 2010 festgestellt werden.

Aufgabe der nächsten Planungsphase ist erstmalig eine Kostenberechnung, in der neben dem Erweiterungsbau auch der Anpassungs- und Renovierungsbedarf der Stadthalle einzubeziehen ist. Die dann vorliegenden belastbaren Kostenberechnungen müssen die bisher angenommenen Investitionskosten bestätigen.

3. Risikofaktoren

Die künftige Belastung wird bestimmt durch die Kapitalkosten der Investition und durch den Betriebskostenzuschuss. Bei den Kapitalkosten der Investition (kostendeckende Miete/Pacht für die Bereitstellung und Unterhaltung der Immobilie) besteht zunächst eine direkte Abhängigkeit zur Höhe der Investition. Durch das angestrebte Umsetzungskonzept soll im Verfahren ein hohes Maß an Kostensicherheit erreicht werden.

Ein Zuschuss für den Betrieb der erweiterten Stadthalle als Kongress- und Konzerthaus ist grundsätzlich abhängig von der Marktnachfrage, dem Betriebskonzept und dem betriebswirtschaftlichen Geschick des Betreibers.

4. Grundannahmen für Zuschuss

In der Wirtschaftlichkeitsanalyse von Prof. Schwägermann (Oktober 2008, Anlage 5 zur DS 0418/2008/BV) wurden zunächst die Veranstaltungsaktivitäten, die Erlösstrukturen und soweit möglich auch die Kostenstrukturen der Stadthalle analysiert. Auf dieser Basis wurde eine Hochrechnung der Wirtschaftlichkeit im Ergebnis II (veranstaltungsspezifische Erlöse und Kosten, ohne marktgerechte oder kostendeckende Gebäudemiete) für das Neue Kongresshaus Stadthalle Heidelberg vorgenommen, die eine gleichbleibende Wirtschaftsweise wie in der alten Stadthalle unterstellte. Dies führte zu einer prognostizierten Unterdeckung von rund 350.000 € jährlich. Prof. Schwägermann urteilt, dass man davon ausgehen kann, dass sich durch bauliche Maßnahmen und ggf. durch weitere organisatorische Maßnahmen die Effizienz des Gesamtensembles verbessern wird, so dass 350.000 € p.a. die Obergrenze des kommunalen Zuschussbedarfs darstellen würde.

Die Chancen zur Effizienzsteigerung des Veranstaltungsbetriebes durch ein modernes, funktionales und marktgerechtes Gesamtkonzept müssen im Rahmen der Erstellung des Betriebskonzept für die erweiterte Stadthalle berücksichtigt werden. Ziel dieses Betriebskonzeptes muss es sein, dass die erzielten Erlöse die veranstaltungsspezifischen Kosten decken. Als Dauerbelastung verbliebe danach die kostendeckende Miete/Pacht der Immobilie in direkter Abhängigkeit von der Höhe des Investitionsbedarfs.

C. Klimastudie

In einem Klimagutachten hat das Büro Ökoplana aus Mannheim im Juni 2008 eine differenzierte Analyse der lokalen klimatischen Gegebenheiten durchgeführt und die Planung auf Basis der Machbarkeitsstudie des Büros Prof. Mäckler in zwei Planfällen untersucht (Das Ergebnis wurde in Anlage 1 zu 0418/2008/BV dokumentiert). Planfall 1 war der geplante Gebäudekubus mit Satteldach mit einer Länge von ca. 88 m und einer Gesamthöhe von 21,50 m. Der Plan-Zustand 2 dokumentiert die alternative Situation bei Realisierung eines Erweiterungsbaus mit Flachdach (Gebäudehöhe 15 m).

Beiden Planfällen lag der Grundriss mit einem direkten Anbau an die Stadthalle zu Grunde. Im Ergebnis wurde im Gutachten festgehalten, dass insgesamt durch eine Erweiterung in dieser Form keine gravierenden klimatischen Auswirkungen, zu erwarten wären.

Die numerischen Modellrechnungen zu den thermischen Umgebungsbedingungen rund um die Stadthalle dokumentieren, dass sich aus der geplanten Erweiterung der Stadthalle am Tag nur für die direkte Nachbarbebauung thermische Modifikationen ergeben. Durch den Verlust des begrünten Montpellierplatzes ist tagsüber in der Unteren Neckarstraße mit einem Anstieg der mittleren Lufttemperatur um ca. 0.5 – 1.0°C zu rechnen. Dies entspricht noch dem Temperaturniveau in der Heidelberger Altstadt. In den angrenzenden Seitenstraßen ergeben sich keine Änderungen bezüglich der thermischen Umgebungsbedingungen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen, die sich aus den vorgelegten Planungen ergeben, überschreiten nicht die gebietstypische Belastung und können durch Ausgleichsmaßnahmen gemindert werden.

Bei der Differenzendarstellungen zwischen Ist-Zustand und Planungsvariante 2 mit den Ergebnissen für den Plan-Zustand 1 (Satteldach), konnte festgehalten werden, dass sich im bodennächsten Luftraum (2 m über Grund und 8 m über Grund) bezüglich der Belüftung keine auffällenden Unterschiede ergeben. Auch bei einem etwas niedrigeren Flachdachanbau bleibt im Bereich der Neckarstaden und in der Unteren Neckarstraße die abbremsende Wirkung der Luv- und Lee-Effekte in nahezu gleicher Intensität erhalten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich das Ergebnis auf die aktuelle Planung übertragen lässt, die das Konzept des Architekturbüros Karl + Probst eine maximale Höhe von 15,0 m und eine Länge von ca. 70 m aufweist. Durch den deutlichen Abstand zur Stadthalle und den größeren Abstand zur südlich angrenzenden Wohnbebauung des Preisträgerentwurfs sind gegenüber der Machbarkeitsstudie Verbesserungen zu erwarten. Diese Annahme soll durch eine Aktualisierung des Klimagutachtens, die derzeit erarbeitet wird, nachgewiesen werden.

II Ergebnis GASS-Beirat

Der Beirat zur Gesamtanlagenschutzsatzung hat sich in seiner Sitzung am 11.02.2010 mit den Ergebnissen des Realisierungswettbewerbes zur Stadthallenerweiterung befasst. Die Verwaltung hatte im Bauausschuss am 09.02.2010 zugesagt, den Gemeinderat über diese Befassung zu informieren:

Im Beirat wurden alle Arbeiten, die mit Anerkennungen und Preisen ausgezeichnet wurden, seitens der Verwaltung vorgestellt. Auch wurde die Beratung im vorausgegangenen Bauausschuss in groben Zügen erläutert. Die städtebauliche Einbindung des Siegermodells wurde durch Einsetzen in das Stadtmodell geprüft.

Der Beirat bezog sich in der sich anschließenden Beratung auf die vorgestellten Pläne unter der Maßgabe, dass eine grundsätzliche Entscheidung für den Standort in der Altstadt angenommen werden kann.

Nach intensivem Austausch der jeweiligen Einschätzungen der Beiratsmitglieder ergab sich ein differenziertes Meinungsbild, da ein Beiratsmitglied einer Erweiterung am Standort der bestehenden Stadthalle grundsätzlich nicht zustimmen konnte. Die mit dem 1. Preis ausgezeichnete Arbeit der Architekten Karl & Probst, München, wird aber aus der Sicht der übrigen Beiratsmitglieder positiv beurteilt. Die Maßstäblichkeit der Ergänzung sowie der Umgang mit dem Bestand (städtebauliche und architektonische Einbindung, Inanspruchnahme der Flächen) wurden positiv gewürdigt.

Der Beirat gibt die Empfehlung, in der weiteren Bearbeitung dieser Arbeit auf die Gestaltung der Erdgeschosszone zu achten, insbesondere im Hinblick auf die Anbindung nach außen (Freifläche). Angeregt wird zudem, als Gegenpol zur Großform des Gesamtbaukörpers, eine wahrnehmbare architektonische Kleinteiligkeit zu prüfen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass der Beirat eine Weiterbearbeitung der mit dem 1. Preis ausgezeichneten Arbeit unter Beachtung der vorgenannten Empfehlungen mit deutlicher Mehrheit befürworten kann.

Anlage zur Drucksache:

Lfd. Nr.	Bezeichnung
A 14.1	Auszug Klimagutachten Ökoplana 2008

gezeichnet

Bernd Stadel