

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

Stadt Heidelberg

Federführung:

Dezernat II, Gebäudemanagement

Beteiligung:

Dezernat II, Amt für Liegenschaften

Dezernat III, Kulturamt

Betreff:

**Neugestaltung der Hallen 00 bis 03
- Ausführungsgenehmigung**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 06. Dezember 2012

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bauausschuss	16.10.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Kulturausschuss	18.10.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	14.11.2012	N	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Jugendgemeinderat	20.11.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	29.11.2012	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Bauausschuss, Kulturausschuss, Jugendgemeinderat sowie der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Neugestaltung der Hallen 00 bis 03 nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 4.429.000 €.

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Entwurf Neugestaltung
A 02	Mietberechnung nach Sanierung (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 03	Antwort der halle02 GmbH & Co KG vom 26.09.2012 (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 04	Inhaltlicher Antrag CDU-Fraktion mit Datum vom 16.10.2012 <i>(Tischvorlage in der Sitzung des Kulturausschusses vom 18.10.2012)</i>
A 05	Inhaltlicher Antrag CDU-Fraktion mit Datum vom 23.10.2012
A 06	Präsentation (Vertraulich – Nur zur Beratung in den Gremien!)
A 07	Inhaltlicher Antrag Grüne/ gen.hd mit Datum vom 27.11.2012 <i>(Tischvorlage in der Sitzung des Gemeinderates vom 29.11.2012)</i>

Sitzung des Bauausschusses vom 16.10.2012

Ergebnis der nichtöffentlichen Sitzung des Bauausschusses vom 16.10.2012

5 Neugestaltung der Hallen 00 bis 03 - Ausführungsgenehmigung Beschlussvorlage 0381/2012/BV

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert die Vorlage und stellt diese zur Beratung.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Weiler-Lorentz, Stadträtin Dr. Meißner, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadträtin Dr. Lorenz, Frau Dr. Ziegler vom Beirat für Menschen mit Behinderung, Stadtrat Krczal, Stadtrat Jakob, Stadträtin Marggraf, Stadträtin Hommelhoff

Folgende Punkte werden angesprochen:

- Aus welchem Haushaltsansatz sei die Deckung der angesetzten 4,5 Millionen Euro vorgesehen?
- Erneut werde im Vorgriff auf den zukünftigen Haushalt eine hohe Investitionssumme vorgeschlagen.
- Der Stadtteilverein Bahnstadt wünsche sich im Bereich des Zollhofgartens eine Außenbewirtschaftung zum Beispiel in Form eines Cafes ohne abendlichen Betrieb.
- Bei Umsetzung der vorliegenden Planungen, sei die südliche Gebäudefront in Richtung Zollhofgarten komplett geschlossen, wodurch ein toter Bereich entstehe. Die Option zur Errichtung eines Cafes würde diesen Bereich beleben.
- Die Entscheidung über die Vertragsverlängerung und die Verlängerung der Baugenehmigung solle bis nach der Vorlage des Haushaltsentwurfs im Oktober 2012 zurückgestellt werden.
- Eine Erhöhung der Bezuschussung der kulturellen Veranstaltungen an die Betreiber der Hallen sei nicht erwünscht.
- Die Baugenehmigung solle vorerst um ein Jahr verlängert werden, das würde den derzeit bestehenden Entscheidungsdruck senken.
- Sei eine Abspeckung der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Senkung der Kosten möglich?
- Was bedeute es, die Toiletten mit einer Ausstattung entsprechend Versammlungsstätten-Verordnung herzurichten, seien damit auch barrierefreie Toiletten gemeint? Gebe es zukünftig eine Bühne, die barrierefreien Zugang ermögliche?
- Der Erhalt der Halle 02 sei wichtig. Ob die heutige Nutzung zukünftig so bleibe, sei zu hinterfragen. Vorzustellen sei an dieser Stelle auch ein Bürgerzentrum.
- Es seien bauliche Grundlagen für das Konzept zu schaffen. Die Frage der Deckung sei Aufgabe des Haupt- und Finanzausschusses.
- Die Höhe der Bezuschussung sei zu diskutieren, dies sei jedoch Thema des Kulturausschusses. An das Atelier Kontrast sei ein positives Signal zu senden,

jedoch solle vor Beginn der Haushaltsberatungen keine Entscheidung über die Ausführungsgenehmigung getroffen werden.

- Der vorliegende Kostenvoranschlag sei zu knapp bemessen. Auch seien die derzeit niedrigen Zinsen kein ausreichender Grund, die Maßnahme zum jetzigen Zeitpunkt umzusetzen.
- Es sei nicht nachvollziehbar, warum die Betreiber keine Miete zahlen sollten. Es handle sich hier um einen Wirtschaftsbetrieb, der unter anderem durch Eintrittsgelder über Einnahmen verfüge.
- Was spreche gegen eine neue Ausschreibung, gegebenenfalls auch für ein neues Entwicklungskonzept? Neue Bieter würden neue Ideen einbringen.
- Die Gemeinnützigkeit sei zu prüfen.
- Wenn die Baugenehmigung für ein Jahr verlängert werde, seien auf jeden Fall, unabhängig von der Entscheidung über die Ausführungsgenehmigung in Höhe von 4,5 Millionen, Investitionen in Höhe von 500.000 Euro zur Lärminderung zu tätigen. Sei darüber auch heute zu entscheiden?
- Bereits jetzt lägen Beschwerden der Bahnstadtbewohner bezüglich des durch den Betrieb der Hallen produzierten Lärms vor. Eine Lösung sei zum jetzigen Zeitpunkt zu finden.
- Seien die veranschlagten 4,5 Millionen bereits in dem vorgelegten Eckwertepapier berücksichtigt gewesen?

Stadträtin Marggraf stellt folgenden **Antrag**:

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird ohne Beschlussempfehlung an die nachfolgenden Gremien weitergegeben.

Desweiteren gibt Stadträtin Marggraf zu Protokoll, dass sie dem Kulturausschuss empfehle, ebenfalls so zu verfahren Nach Kenntnis des Haushaltsentwurfs könne möglicherweise bereits in der vorgesehenen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses eine Entscheidung getroffen werden.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel erläutert, dass die benötigten Mittel bei der Aufstellung des zukünftigen Haushaltes zu berücksichtigen seien. Die schnelle Entwicklung eines Konzepts für den weiteren Betrieb der Hallen 00 bis 03 entspreche einem Auftrag aus der Mitte des Gemeinderates Die Verwaltung stelle heute die zusammengestellten Vorschläge vor. Eine Kostensenkung der durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen sei nicht möglich, da die Planung lediglich die unabdingbaren Maßnahmen enthalte. Da bereits Beschwerden der Bewohner der Bahnstadt vorlägen, seien bereits zum jetzigen Zeitpunkt Investitionen in Höhe von mehr als 500.000 Euro zur Lärminderung zwingend notwendig, um den Betrieb im Jahr 2013 noch ermöglichen zu können. Diese Mittel sind in dieser Vorlage nicht enthalten, da eine kurzfristige Umsetzung zum weiteren Betrieb im kommenden Jahr unabdingbar ist. Wolle man die Halle 00 bis 03 als Kultureinrichtung ausschreiben, setze dies ein vom Gemeinderat beschlossenes Konzept voraus. Dies sei nicht zwingend das Konzept der derzeitigen Betreiber. Der Zeitfaktor berge die Gefahr, dass der Betrieb der Hallen dann vorläufig einzustellen sei. Die Kostenaufstellung sei gerade erst erstellt, und im Eckwertepapier zum Haushalt 2013/14 seines Wissens noch nicht berücksichtigt.

Herr Krapp, Leiter des Liegenschaftsamts, erläutert, dass mit Blick auf die bisherige Beschlusslage das Mietvertragsangebot für 2013 bereits durch die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz an die Betreiber versandt wurde. Es liege nun an den Betreibern, ob der Antrag von dort angenommen werde.

Frau Hirschfeld, Leiterin des Gebäudemanagements, erläutert, dass die Versammlungsstätten-Verordnung vorgebe, in welcher Anzahl Toiletten zur Verfügung gestellt werden müssten. Derzeit seien gerade die Planungen für die Außenanlagen in Arbeit. Es werde Rampen geben, die einen barrierefreien Zugang zum Gebäude ermöglichen. In diesem Zusammenhang werde es auch behindertengerechte Toilettenanlagen geben. Für die Bühne sei bislang kein barrierefreier Zugang geplant, dies sei jedoch erneut in der Prüfung.

Herr Erster Bürgermeister Bernd Stadel stellt den **Antrag** von Stadträtin Marggraf zur Abstimmung.

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird ohne Beschlussempfehlung an die nachfolgenden Gremien weitergegeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

gezeichnet
Bernd Stadel
Erster Bürgermeister

Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung behandelt

Sitzung des Kulturausschusses vom 18.10.2012

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Kulturausschusses vom 18.10.2012

1 Neugestaltung der Hallen 00 bis 03 - Ausführungsgenehmigung Beschlussvorlage 0381/2012/BV

Bürgermeister Dr. Gerner weist insbesondere auf die Beschlussempfehlung des Bauausschusses vom 16.10.2012 sowie auf den Antrag der CDU hin und eröffnet die Aussprache.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Dr. Trabold, Stadträtin Rabus, Stadträtin Paschen, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Stolz

Im Wesentlichen werden folgende Punkte besprochen:

- Der Modernisierung der Hallen wird überwiegend zugestimmt. Die Halle 02 soll erhalten bleiben.
- Die Nutzung der Hallen, insbesondere das Verhältnis zum Karlstorbahnhof wird in Frage gestellt.
- Die Rückmeldungen zum CDU-Antrag sind allgemein positiv. Einerseits ist man der Ansicht, dass die Stellungnahme des Steuerberaters der Halle 02 genüge. Man habe die Sorge, dass die Einschaltung eines Wirtschaftsprüfers die ganze Sache verzögere. Nach anderer Auffassung wird ein externer Wirtschaftsprüfer befürwortet. Allerdings würde letzteres in vier Wochen nicht machbar sein. Der Wirtschaftsprüfer solle auch die zukünftige Entwicklung der Halle 02 abschätzen.
- Der Antrag der CDU müsse noch geändert und bis zur Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses umformuliert werden. Deshalb solle über diesen Antrag jetzt nicht abgestimmt werden.
- Die Betreiber der Halle 02 sollen beim Haupt- und Finanzausschuss am 14.11.2012 zugezogen bzw. angehört werden. Dabei sollen sie Stellung zu den in der vorliegenden Anlage genannten Zahlen nehmen. Außerdem müssten die Fragen geklärt werden, die man dann dem Wirtschaftsprüfer stellen würde.
- Die Halle 02 sei in erster Linie ein kommerzieller Betrieb. Insofern sei die Subventionierung schwierig. Nur der Kulturbereich sollte bezuschusst werden. Daher stelle sich die Frage, in welchem Verhältnis Kommerz und Kultur stehen.
- Das Argument der Halle 02, dass sie die Miete nicht zahlen könne, sei nach außen nicht vertretbar.

Frau Hirschfeld erläutert die baulichen Maßnahmen. Sie erklärt insbesondere, dass bereits in diesem Jahr der Zugang zu den Hallen auf die Nordseite, also die dem Bahnhof zugewandte Seite, verlegt, neue schallgeschützte Türen und Tore eingebaut und undichte Oberlichtverglasungen zugemauert werden sollen.

Herr Mumm sagt zu, dass das Schreiben des Wirtschaftsprüfers und Steuerberaters der Halle 02 den Gemeinderäten unverzüglich zugeschickt wird. Daraus ergebe sich, dass die Betreiber der Halle 02 überwiegend ehrenamtlich tätig waren. Deshalb sei es für sie relativ leicht, den Betrieb zu schließen, wenn sie keine Planungssicherheit erhalten.

Herr Krapp erklärt zum Thema Ausschreibung, dass vergaberechtlich nur dann ausgeschrieben werden müsse, wenn eine niedrigere als die ortsübliche Miete verlangt und/oder eine bestimmte Nutzung vertraglich geregelt werden würde. Beides sei nicht der Fall. Beihilferechtlich müssten Zuschüsse oder staatliche Beihilfen dann nicht bei der Europäischen Kommission angemeldet werden, wenn der Zuschuss innerhalb von drei Jahren insgesamt nicht mehr als 200.000 € betrage. Darüber hinaus würde das Rechtsamt bis zum Haupt- und Finanzausschuss klären, ob die Bezuschussung der kulturellen Nutzung zu einer Wettbewerbsverzerrung führe.

Stadträtin Paschen stellt folgenden **Antrag**:

1. Die einzelnen Punkte des Antrags der CDU werden getrennt abgestimmt.
2. Der Beschlussvorschlag der Verwaltung soll ohne Beschluss in den Haupt- und Finanzausschuss weitergegeben werden.
3. Die Betreiber der Halle 02 sollen beim Haupt- und Finanzausschuss am 14.11.2012 hinzugezogen werden.

Über diesen Antrag wird nicht abgestimmt.

Bürgermeister Dr. Gerner stellt die Beschlussempfehlung der Bauausschusssitzung vom 16.10.2012 wie folgt zur Abstimmung:

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird ohne Beschlussempfehlung an die nachfolgenden Gremien weitergegeben.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Danach stellt Bürgermeister Dr. Gerner den **Antrag** von Bündnis 90 / Grüne/gen.hd wie folgt zur Abstimmung:

Die Betreiber der Halle 02 sollen bei der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 14.11.2012 angehört werden.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen bei 1 Enthaltung

Schließlich stellt Bürgermeister Dr. Gerner den **Antrag** der CDU wie folgt zur Abstimmung:

Der Antrag der CDU soll ohne Beschluss an den Haupt- und Finanzausschuss weitergegeben werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

gezeichnet
Dr. Joachim Gerner
Bürgermeister

Ergebnis: ohne Beschlussempfehlung, mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 14.11.2012

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 14.11.2012

1.1 Neugestaltung der Hallen 00 bis 03 - Ausführungsgenehmigung Beschlussvorlage 0381/2012/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner begrüßt die Herren Felix Grädler und Hannes Seibold als Vertreter der Halle 02 GmbH & Co. KG (im Folgenden nur noch als Halle 02 bezeichnet).

Herr Grädler geht anhand einer Power-Point-Präsentation auf die Vergangenheit, den bisherigen Erfolg der Halle 02 und das künftige Konzept ein. Er stellt dabei im Einzelnen die Bereiche zeitgenössische Kunst, Veranstaltungen / Konzerte, Subkultur / Szene und Gastronomie / Kongress vor. Um den Erhalt der Halle 02 zu sichern seien folgende Voraussetzungen nötig:

- Die Sanierung müsse so gestaffelt werden, dass parallel ein Weiterbetrieb möglich sei.
- Es müsse ein langfristiger Mietvertrag geschlossen werden, um die Investitionen überhaupt rentabel zu machen.
- Um die Kulturarbeit im gewohnten Rahmen fortführen zu können, müsse der Kulturzuschuss erhöht werden.
- Langfristig sollten die kompletten Flächen saniert und der Halle 02 auch für Gastronomie zur Verfügung gestellt werden, da dies als Ausgleichsfinanzierung eingeplant sei.

Zu den bereits vorliegenden Fragen und Anträgen nimmt Herr Grädler vorab wie folgt Stellung:

- Die Halle 02 sei offen für Optimierungsvorschläge und eine Zusammenarbeit mit Wirtschaftsprüfern. Er weist jedoch darauf hin, dass ein wirtschaftliches Konzept unter Umständen zu Lasten der Kultur gehe.
- Angebote für Bahnstadtbewohner seien bereits im Konzept eingeplant und man stehe im ständigen Dialog mit den Bewohnern und dem Stadtteilverein.
- Seit im Oktober die ersten Maßnahmen umgesetzt worden seien, habe es keine direkten Beschwerden Seitens der Anwohner mehr gegeben. Dennoch sollten weitere Maßnahmen möglichst noch in diesem Jahr umgesetzt oder begonnen werden.

Abschließend betont Herr Grädler, es sei unabdingbar eine Entscheidung zu diesem Thema am 29.11.2012 zu treffen, da ab 01.01.2013 Auflagen des Baurechtsamtes erfüllt sein müssten. Diese Auflagen seien mit Investitionen verbunden, die sich nur sinnvoll darstellen lassen, wenn langfristig der Erhalt gesichert sei. Er bitte daher die Stadträtinnen und Stadträte sich für den Erhalt der Halle 02 auszusprechen.

Im Anschluss stehen Herr Grädler und Herr Seibold für Fragen zur Verfügung.

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadträtin Dr. Werner-Jensen

Folgende Fragen und Anmerkungen werden in der Diskussion vorgetragen:

- Man müsse diese Diskussion in 2 unterschiedliche Bereiche gliedern. Zum einen gehe es um den baulichen Teil, der heute beschlossen werden soll. Zum anderen gebe es einen kulturellen Teil, in dem es um Zuschüsse gehe. Über diesen müsse man heute jedoch noch nicht entscheiden.
- Sei der jetzt vorgelegte Entwurf zur Neugestaltung mit der Halle 02 abgestimmt und könne so mitgetragen werden?
- Die betriebswirtschaftliche Kalkulation werfe noch viele Fragen auf. Die Prüfung durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer könnte hier hilfreich sein (siehe auch Antrag der CDU vom 23.10.2012 / Anlage 05 zur Drucksache 0381/2012/BV).
- Kritisiert wird, die Halle 02 wolle einen langfristigen Mietvertrag, teile jedoch gleichzeitig mit, dass ohne Erhöhung der Zuschüsse die Miete nicht bezahlt werden könne.
- Eine Entscheidung über einen langfristigen Mietvertrag und eventuelle Zuschüsse könne erst nach Prüfung durch den Wirtschaftsprüfer erfolgen. Da dies voraussichtlich nicht bis Ende des Jahres machbar sei, müsse man erneut eine Interimslösung finden.
- Es sollte eine schriftliche Darstellung geben, was die Halle 02 von anderen Einrichtungen abhebe, was also ihr Alleinstellungsmerkmal sei.

Herr Seibold bestätigt, dass der Entwurf zur Neugestaltung abgesprochen sei. Es handle sich um einen guten Kompromiss, der jedoch nur die absolut notwendigen Maßnahmen zur Ertüchtigung enthalte.

Oberbürgermeister Dr. Würzner betont, die jetzt vorgeschlagene Sanierung beinhalte noch nicht den Bereich, den die Halle 02 für Gastronomie vorgesehen habe. Die Sanierung des gesamten Bereichs hätte ein Finanzvolumen von über 10 Millionen Euro. Dies sei derzeit nicht finanzierbar. Weiter hebt er hervor, die Verwaltung müsse (unabhängig von der Nutzungsanforderung) für Liegenschaften der Stadt eine Miete verlangen. Hierbei orientiere man sich in diesem Fall an der Größenordnung anderer kultureller Einrichtungen. Dies sei bereits ein Entgegenkommen, um an dieser Stelle überhaupt eine kulturelle Nutzung zu ermöglichen.

Herr Seibold und Herr Grädler erläutern, die vorgelegte betriebswirtschaftliche Kalkulation (vertrauliche Anlage zur Drucksache) beinhalte den kulturellen Bereich, welcher jedoch vom kommerziellen Bereich bezuschusst werde. Dies sei auch in der Kalkulation unter „Einnahmen durch halle02 Event“ dargestellt. Ein Teil der Miete könne über die Eigensubventionen aus den kommerziellen Veranstaltungen getragen werden. Ganz reiche dies jedoch nicht aus. Man könne sich vorstellen eine gestaffelte Mietzahlung mitzutragen, wenn der Kulturzuschuss auf 100.000 Euro erhöht werde. Um die strukturellen Voraussetzungen für die Kulturförderung zu erfüllen, werde man den Kultur-Bereich in einer gemeinnützigen Gesellschaft mit beschränkter Haftung (gGmbH) zusammenfassen, während der kommerzielle Bereich in der GmbH verbleibe. Man sei selbstverständlich bereit, die Zahlen beider Gesellschaften offen zu legen, damit nicht der Eindruck entstehe, die gGmbH bekomme Zuschüsse, während die GmbH hohe Gewinne mache.

Nachdem es keine weiteren Fragen an Herrn Grädler und Herrn Seibold gibt, verlassen diese um 18:49 Uhr den Sitzungssaal.

In der weiteren Aussprache melden sich zu Wort:

Stadträtin Dr. Trabold, Stadtrat Lachenauer, Stadtrat Dr. Gradel, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Holschuh, Stadträtin Dr. Greven-Aschoff

Folgende Argumente werden vorgetragen:

- Es werde als problematisch gesehen, die Halle 02 aus dem Kultur-Etat zu fördern. Es handle sich eher um eine Wirtschaftsförderung oder städtebauliche Förderung. Der kommerzielle Bereich der Halle 02 ist in der Außenwahrnehmung deutlich präsenter.
- Man habe mehrere große Investitionen im Kulturbereich in den nächsten Jahren zu schultern. Hier müsse man Prioritäten setzen. Hierfür wären eine Übersicht der verschiedenen Kultureinrichtungen in Heidelberg und deren Alleinstellungsmerkmale hilfreich.
- Das Alleinstellungsmerkmal der Halle 02 sei deren Beitrag zur Jugendkultur.
- Es werde in ein Gebäude investiert, welches bei anderer Nutzung an dieser Stelle auch anders verwertbar wäre.
- Man habe sich aufgrund eines Wettbewerbsergebnisses für den Erhalt der Hallen entschieden und diese auch gekauft. Daher müsse man nun auch den baulichen Erhalt sichern.
- Die Hallen seien nicht für einen bestimmten Betreiber gekauft worden, sondern für die Erreichung zweier Ziele: Einmal das Sichern eines stadtweiten Angebotes für junge Menschen an diesem Standort und zum anderen ein Angebot für die Bedürfnisse der neuen Bewohner der Bahnstadt. Diese Ziele können gerne mit dem jetzigen Betreiber, also der Halle 02, angegangen werden, jedoch bei Bedarf auch mit anderen Interessenten.

Oberbürgermeister Dr. Würzner betont, in der Bahnstadt habe man außer der Halle 02 keine weitere Kultur- und Kneipenszene geplant. Dies sei jedoch für einen urbanen Stadtteil notwendig. Mit der Vermietung an die Halle 02 habe man eine gute Möglichkeit solch eine Struktur zu erhalten, man könne bei Bedarf das Gebäude jedoch später auch verkaufen. Aus seiner Sicht sei auch klar, dass sich der Zuschussbedarf der Halle 02 erhöhe, in welcher Höhe dieser tatsächlich notwendig sei, müsse die Bilanz zeigen. Er hebt dabei hervor, dass eine Ausweitung des Angebotes nicht geplant sei.

Frau Hirschfeld, Leiterin des Amtes für Gebäudemanagements, erläutert auf Nachfrage anhand der aufgehängten Pläne ausführlich die geplanten Maßnahmen.

Im Laufe der Diskussion ergänzt Stadtrat Dr. Gradel den CDU-**Antrag** vom 23.10.2012 (Anlage 05 zur Drucksache 0381/2012/BV) wie folgt (Ergänzung fett dargestellt):

1. Wir beantragen, dass die Stadt Heidelberg die von den Betreibern der Halle 02 dargestellten Kalkulationen von einer unabhängigen Wirtschaftsprüferkanzlei oder ähnlichem überprüfen lässt und im ersten Quartal 2013 ein Ergebnis hierzu vorgelegt wird.
2. Wir beantragen, dass die Prüfungsgesellschaft in Form von Betriebssimulationen (best case, worst case) darstellt, welche möglichen Geschäftsmodelle beziehungsweise Konzept- oder Betriebsvarianten **unter Einbeziehung von**

Gastronomiebetrieb, Event GmbH und anderer möglicher Unternehmungen zu einem wirtschaftlich tragfähigeren Ergebnis führen könnten.

- Wir bitten um rechtsverbindliche Auskunft, inwiefern der Betrieb der neuen Hallen, der , gemäß dem vorgelegten Betreibermodell einen jährlichen Zuschuss von über 200.000 Euro pro Jahr benötigen würde, nicht öffentlich ausgeschrieben werden muss.

Nach einer ausführlichen Aussprache stellt Stadtrat Holschuh fest, dass die Argumente ausgetauscht sind und weitere Diskussionen keine neuen Erkenntnisse mit sich bringen. Er stellt daher den **Geschäftsordnungsantrag** auf

Schluss der Rednerliste.

Der Antrag wird von einer ausreichenden Anzahl von Mitgliedern des Haupt- und Finanzausschusses unterstützt. Oberbürgermeister Dr. Würzner informiert, dass auf der Rednerliste noch Stadträtin Dr. Greven-Aschoff, Stadtrat Lachenauer und Stadträtin Dr. Werner-Jensen aufgeführt sind. Nach den Wortbeiträgen der genannten Stadträtinnen und Stadträte schließt Oberbürgermeister Dr. Würzner die Beratung.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt zunächst den modifizierten **Antrag** der CDU zur Abstimmung:

- Wir beantragen, dass die Stadt Heidelberg die von den Betreibern der Halle 02 dargestellten Kalkulationen von einer unabhängigen Wirtschaftsprüferkanzlei oder ähnlichem überprüfen lässt und im ersten Quartal 2013 ein Ergebnis hierzu vorgelegt wird.
- Wir beantragen, dass die Prüfungsgesellschaft in Form von Betriebssimulationen (best case, worst case) darstellt, welche möglichen Geschäftsmodelle beziehungsweise Konzept- oder Betriebsvarianten **unter Einbeziehung von Gastronomiebetrieb, Event GmbH und anderer möglicher Unternehmungen** zu einem wirtschaftlich tragfähigeren Ergebnis führen könnten.
- Wir bitten um rechtsverbindliche Auskunft, inwiefern der Betrieb der neuen Hallen, der , gemäß dem vorgelegten Betreibermodell einen jährlichen Zuschuss von über 200.000 Euro pro Jahr benötigen würde, nicht öffentlich ausgeschrieben werden muss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig beschlossen

Im Anschluss stellt Oberbürgermeister Dr. Würzner den **Beschlussvorschlag** der Verwaltung zur Abstimmung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Neugestaltung der Hallen 00 bis 03 nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 4.429.000 €.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 2 Enthaltungen

Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt folgenden Beschluss des Gemeinderates:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Neugestaltung der Hallen 00 bis 03 nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 4.429.000 €.

Weiter ergeht folgender Arbeitsauftrag:

- 1. Die Stadt Heidelberg lässt die von den Betreibern der Halle 02 dargestellten Kalkulationen von einer unabhängigen Wirtschaftsprüferkanzlei oder ähnlichem überprüfen. Das Ergebnis hierzu wird im ersten Quartal 2013 vorgelegt.*
- 2. Die Prüfungsgesellschaft stellt in Form von Betriebssimulationen (best case, worst case) dar, welche möglichen Geschäftsmodelle beziehungsweise Konzept- oder Betriebsvarianten unter Einbeziehung von Gastronomiebetrieb, Event GmbH und anderer möglicher Unternehmungen zu einem wirtschaftlich tragfähigeren Ergebnis führen könnten.*
- 3. Es wird eine rechtsverbindliche Auskunft vorgelegt, inwiefern der Betrieb der neuen Hallen, der , gemäß dem vorgelegten Betreibermodell einen jährlichen Zuschuss von über 200.000 Euro pro Jahr benötigen würde, nicht öffentlich ausgeschrieben werden muss.*

gezeichnet

Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Sitzung des Jugendgemeinderates vom 20.11.2012

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Ja 21 Nein 00 Enthaltung 01

Sitzung des Gemeinderates vom 29.11.2012

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 29.11.2012

11 Neugestaltung der Hallen 00 bis 03 - Ausführungsgenehmigung Beschlussvorlage 0381/2012/BV

Die Pläne zu diesem Tagesordnungspunkt sind im Sitzungssaal ausgehängt.

Der Sachantrag von Bündnis '90/Die Grünen und generation.hd vom 27.11.2012 ist als Tischvorlage verteilt.

Oberbürgermeister Dr. Würzner schickt voraus, dass mit den heute zur Beschlussfassung stehenden Investitionen die Liegenschaft der Stadt Heidelberg ertüchtigt werden solle. Die Verwaltung sei froh über die geleistete Arbeit der Betreiber der Halle 02 und beabsichtige die nächste Nutzungsstruktur mit diesen Betreibern. Er informiert darüber, dass er mit den Betreibern diese Woche ein Gespräch geführt habe, bei dem ein Punkt aufgekommen sei, der in der Beschlussempfehlung des Haupt- und Finanzausschusses nicht enthalten sei.

Er weist auf das Beratungsergebnis des Haupt- und Finanzausschusses vom 14.11.2012 hin und **ergänzt** diese Beschlussempfehlung wie folgt:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Neugestaltung der Hallen 00 bis 03 nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 4.429.000 €.

Der Gemeinderat beschließt einen 5-jährigen Mietvertrag mit den Betreibern der Halle 02 unter Vorbehalt der folgenden Ziffern 1 - 3:

1. Die Stadt Heidelberg lässt die von den Betreibern der Halle 02 dargestellten Kalkulationen von einer unabhängigen Wirtschaftsprüferkanzlei oder ähnlichem überprüfen. Das Ergebnis hierzu wird im ersten Quartal 2013 vorgelegt.
2. Die Prüfungsgesellschaft stellt in Form von Betriebssimulationen (best case, worst case) dar, welche möglichen Geschäftsmodelle beziehungsweise Konzept- oder Betriebsvarianten unter Einbeziehung von Gastronomiebetrieb, Event GmbH und anderer möglicher Unternehmungen zu einem wirtschaftlich tragfähigeren Ergebnis führen könnten.
3. Es wird eine rechtsverbindliche Auskunft vorgelegt, inwiefern der Betrieb der neuen Hallen, der, gemäß dem vorgelegten Betreibermodell einen jährlichen Zuschuss von über 200.000 Euro pro Jahr benötigen würde, nicht öffentlich ausgeschrieben werden muss.

Es melden sich zu Wort: Stadtrat Cofie-Nunoo, Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Lachenauer, Stadträtin Prof. Dr. Schuster, Stadträtin Rabus, Stadtrat Eckert, Stadträtin Dr. Werner-Jensen, Stadtrat Holschuh, Stadträtin Dr. Lorenz, Stadtrat Baumgärtner

Im Meinungsaustausch geht es im Wesentlichen um folgende Punkte:

- 5-Jahres-Vertrag sei zu langfristig
- Planungssicherheit für den aktuellen Betreiber

- Verwirklichung des Konzepts an anderer Stelle (US-Flächen / Liegenschaften) – ohne Lärmprobleme
- Lärmproblematik für die Bewohner der Bahnstadt
- Erhöhung des Zuschusses für kulturelle Veranstaltungen/Zuschussgewährung üblicherweise für zwei Jahre – „Gleichbehandlungsprinzip“
- betriebswirtschaftliche Folgen
- Investitionen der Betreiber
- Investition in ein Gebäude, das möglicherweise keine Rendite bringe
- Sichern des Freizeitangebots für junge Menschen
- Bedürfnisse der Bahnstadtbewohner: kulturelles Angebot / Gastronomieangebot / Catering
- 2-Jahres-Vertrag
- ortsübliche Miete sei erforderlich, Zuschusserhöhung während der Baumaßnahmen
- Ausschreibung
- Eingriff in den Wettbewerb mit öffentlichen Geldern
- rechtlich schwierige Vertragsgestaltung

Oberbürgermeister Dr. Würzner weist noch einmal darauf hin, dass ein 5-Jahres-Vertrag nur vereinbart werden solle, wenn das Ergebnis der Wirtschaftlichkeitsprüfung vorliege. Der Vertrag müsse dem Gemeinderat vorgelegt werden.

Es gibt verschiedene Formulierungsvorschläge für eine Abstimmung.

Stadtrat Holschuh **beantragt** daher Sitzungsunterbrechung.

Der Oberbürgermeister stellt fest, dass eine Sitzungsunterbrechung gewünscht wird und bittet die Fraktionsvorsitzenden zu sich.

=== Sitzungsunterbrechung von 20:33 Uhr bis 21:18 Uhr ===

Nach der Sitzungsunterbrechung schlägt der Oberbürgermeister folgenden Beschlusstext vor:

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Neugestaltung der Hallen 00 bis 03 nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 4.429.000 €.

Mit den Betreibern der Halle 02 wird ein 2-jähriger Mietvertrag ab 01.01.2013 abgeschlossen.

Bis zum 30.06.2013 – nach Erledigung der Punkte 1 bis 3 – der Empfehlung des Haupt- und Finanzausschusses wird über einen langfristigen Anschlussvertrag entschieden.

Stadtrat Eckert bittet um getrennte Abstimmung der einzelnen Ziffern.

Stadtrat Lachenauer bittet zu prüfen, ob das Wort „möglich“ im Beschlusstext zum Anschlussvertrag eingefügt werden könne.

Der Oberbürgermeister bespricht sich mit dem Leiter des Rechtsamtes und bejaht dies.

Oberbürgermeister Dr. Würzner stellt fest, dass der Antrag auf getrennte Abstimmung unterstützt wird und ruft die einzelnen Positionen zur Abstimmung auf:

I.

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Neugestaltung der Hallen 00 bis 03 nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 4.429.000 €.

Abstimmungsergebnis: beschlossen mit 27 : 1 : 10 Stimmen

II.

Mit den Betreibern der Halle 02 wird ein 2-jähriger Mietvertrag ab 01.01.2013 abgeschlossen.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen bei 2 Enthaltungen

III.

Bis zum 30.06.2013 – nach Erledigung der nachfolgenden Punkte 1 bis 3 – wird über einen möglichen langfristigen Anschlussvertrag entschieden.

1. Die Stadt Heidelberg lässt die von den Betreibern der Halle 02 dargestellten Kalkulationen von einer unabhängigen Wirtschaftsprüferkanzlei oder ähnlichem überprüfen. Das Ergebnis hierzu wird im ersten Quartal 2013 vorgelegt.
2. Die Prüfungsgesellschaft stellt in Form von Betriebssimulationen (best case, worst case) dar, welche möglichen Geschäftsmodelle beziehungsweise Konzept- oder Betriebsvarianten unter Einbeziehung von Gastronomiebetrieb, Event GmbH und anderer möglicher Unternehmungen zu einem wirtschaftlich tragfähigeren Ergebnis führen könnten.
3. Es wird eine rechtsverbindliche Auskunft vorgelegt, inwiefern der Betrieb der neuen Hallen, der, gemäß dem vorgelegten Betreibermodell einen jährlichen Zuschuss von über 200.000 Euro pro Jahr benötigen würde, nicht öffentlich ausgeschrieben werden muss.

Abstimmungsergebnis: mehrheitlich beschlossen bei 2 Enthaltungen

Beschluss des Gemeinderates:

I.

Der Gemeinderat erteilt die Ausführungsgenehmigung zur Neugestaltung der Hallen 00 bis 03 nach den vorliegenden Plänen zu Gesamtkosten in Höhe von 4.429.000 €.

II.

Mit den Betreibern der Halle 02 wird ein 2-jähriger Mietvertrag ab 01.01.2013 abgeschlossen.

III.

Bis zum 30.06.2013 – nach Erledigung der nachfolgenden Punkte 1 bis 3 – wird über einen möglichen langfristigen Anschlussvertrag entschieden:

- 1. Die Stadt Heidelberg lässt die von den Betreibern der Halle 02 dargestellten Kalkulationen von einer unabhängigen Wirtschaftsprüferkanzlei oder ähnlichem überprüfen. Das Ergebnis hierzu wird im ersten Quartal 2013 vorgelegt.*
- 2. Die Prüfungsgesellschaft stellt in Form von Betriebssimulationen (best case, worst case) dar, welche möglichen Geschäftsmodelle beziehungsweise Konzept- oder Betriebsvarianten unter Einbeziehung von Gastronomiebetrieb, Event GmbH und anderer möglicher Unternehmungen zu einem wirtschaftlich tragfähigeren Ergebnis führen könnten.*
- 3. Es wird eine rechtsverbindliche Auskunft vorgelegt, inwiefern der Betrieb der neuen Hallen, der, gemäß dem vorgelegten Betreibermodell einen jährlichen Zuschuss von über 200.000 Euro pro Jahr benötigen würde, nicht öffentlich ausgeschrieben werden muss.*

gezeichnet
Dr. Eckart Würzner
Oberbürgermeister

Ergebnis: beschlossen mit Änderungen

A. 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:
KU 1		Kommunikation und Begegnung fördern
KU 2		Kulturelle Vielfalt unterstützen
KU 3	+	Qualitätsvolles Angebot sichern
KU 4		Freiraum für unterschiedlichste, kulturelle Ausdrucksformen
		Begründung: Die Halle 02 ist einer der zentralen Begegnungsorte für Jugendliche und junge Erwachsene in der Region. Das Konzept der Halle 02 umfasst ein breites Programmspektrum an der Schnittstelle von zeitgenössischer Musik, Performance und Cross-Over und leistet dadurch einen wichtigen Beitrag zur kulturellen Vielfalt in Heidelberg. Die Halle 02 bietet die Möglichkeit zur Rezeption aktueller Kulturströmungen, stellt aber zugleich auch eine Plattform für junge Kulturschaffende in der Region dar, die mit unterschiedlichsten künstlerischen Ausdrucksformen experimentieren.
QU 1	-	Ziel/e: Solide Haushaltswirtschaft Begründung: Eine Refinanzierung des Investitionsvolumens und damit eine Amortisation der Investitionen ist aller Voraussicht nach nicht möglich.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Die Erhaltung der kulturellen Einrichtung „Halle 02“, die seit Jahren überregional bekannt und zum Anziehungspunkt für viele junge Menschen geworden ist, überwiegt die Investitionskosten.

B. Begründung:

1. Ausgangslage

Zuletzt am 25.07.2012 wurde der Gemeinderat (Drucksache 0132/2012/IV) über den Sachstand zur Halle 02 sowie über die Ergebnisse des Schallschutzgutachtens und dessen Erkenntnisse informiert. Auf der Basis des vorgestellten Nutzungskonzeptes wurden inzwischen die Entwurfsplanung fertiggestellt und die hierfür notwendigen Kosten ermittelt. Nach Bezug der ersten Wohnungen an der Wohnpromenade/ Langer Anger kam es zu Lärmbeschwerden und Forderungen nach Lärmschutzmaßnahmen von Seiten der Bewohner. Weiter wurde auch die Befürchtung der Lärmverursachung durch den Besucherverkehr von Seiten betroffener Anwohner geäußert. Im Hinblick auf ein möglichst konfliktfreies Verhältnis zwischen Wohnbevölkerung und Musik- und Konzertbetrieb schlägt die Verwaltung bereits erste bauliche Maßnahmen in diesem Jahr vor. Die nähere Beschreibung erfolgt unter Punkt 3.

2. Nutzungskonzept

Nach Vorläuferauftritten 2000 im ehemaligen Radium-Sol-Bad und 2001 im ehemaligen Heinsteinwerk mietete das Atelier Kontrast vor zehn Jahren leer stehende Hallen im Bereich des aufgelassenen Güterbahnhofs an und begründete einen Kulturbetrieb. Mit Konzert-, DJ- und Club-Veranstaltungen, mit der Präsentation neuartiger Musikrichtungen und mit Szenemusikveranstaltungen, aber auch mit Ausstellungen aktueller Kunst, mit Cross-Over-Projekten und in Zusammenarbeit mit weiteren Heidelberger Akteuren gelang es dem Atelier Kontrast, den Namen „Halle 02“ zu einer erfolgreichen Marke zu entwickeln. Die Qualität des Angebots und die Größe der Veranstaltungsräume haben den ehemaligen Güterbahnhof zu einem Publikumsmagneten werden lassen.

Was zunächst nur als vorübergehende Zwischennutzung gedacht und organisiert war, ist seither zu einer interessanten Größe für die weitere Entwicklung des Stadtteils „Bahnstadt“ geworden. Der neue Stadtteil wird nach der derzeitigen Planung keine anderen kulturellen Einrichtungen haben. Das Konzept des Atelier Kontrast enthält dementsprechend das Angebot, mietweise die Hallen des ehemaligen Güterbahnhofs auch für Veranstaltungen im Stadtteil zur Verfügung zu stellen.

Die meisten Veranstaltungen der Halle 02 richten sich allerdings hauptsächlich weiter an junge Erwachsene aus der Gesamtstadt und aus der Region. Der daraus entstehende Konflikt mit der umliegenden Wohnbebauung ist entsprechend den gesetzlichen Bedingungen durch bauliche Maßnahmen und durch geeignete Betriebskonzepte zu lösen.

Träger aller Aktivitäten der Halle 02 ist eine gewerblich agierende GmbH & Co KG. Unter den neuen baulichen und strukturellen Voraussetzungen kann die Kulturförderung nicht einfach fortgeschrieben oder gar aufgestockt werden. Die Halle 02 hat daher angekündigt, bis 2013 eine zusätzliche gemeinnützige GmbH zu gründen. Bei dieser neuen gGmbH sollen alle Aktivitäten zusammengefasst werden, die angesichts des höheren Mietniveaus ohne Förderung nicht mehr stattfinden könnten. Als Schwerpunkte vorgesehen sind die Bereiche zeitgenössische Bildende Kunst und Streetart, Newcomerkonzerte sowie sub- und jugendkulturelle Veranstaltungen. Sie stammen aus dem bisherigen Profil der Halle 02. An die Erschließung neuer Bereiche ist nicht gedacht.

Die Halle 02 hat inzwischen einen Antrag gestellt, die bisherige Förderung von 35.000 Euro auf 100.000 Euro im Jahr zu erhöhen. Dieser Antrag wird derzeit hinsichtlich seiner Struktur und seiner Höhe von der Verwaltung geprüft.

3. Bauliche Erläuterung

3.1 Allgemein

Bei dem Objekt handelt es sich um eine ehemalige Güterhalle im Bereich der ehemaligen Gleisanlagen im neuen Heidelberger Stadtteil „Bahnstadt“.

Die eingeschossige Halle ist ca. 227 m lang und ca. 15 m tief und hat ein schwach geneigtes Satteldach mit unterschiedlichen Deckungen. Der westliche Bereich der Halle ist auf ca. 46 m unterkellert. Der gesamte Komplex wird unterbrochen von dem ehemaligen Zollamt, ein ca. 26 m langes, zweigeschossiges und unterkellertes Gebäude mit Flachdach.

Die Hallen liegen ca. 1 m über Gelände, längsseitig vorgelagert sind jeweils durchlaufende, ca. 2 m breite überdachte Rampen. Während die westlich vom Zollamt liegenden Hallen auf ca. 46 m unterkellert sind, sind die östlichen gegliedert in die Hallen 00 – 03– bekannt jedoch unter „Halle 02“.

Den Hallen vorgelagert ist der sog. Kopfbau, der nicht zu unserer Maßnahme gehört (Deutsche Stadt und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, DSK), jedoch in engem baulichen Zusammenhang zu sehen ist. In dem Gebäude war ein Bauleitungsbüro untergebracht und es befinden sich dort nach wie vor das Atelier Kontrast und die Verwaltung der „Halle 02“.

Die Veranstaltungsstätte Halle 02 war ursprünglich als temporäres Projekt geplant – mittlerweile gibt es die Einrichtung seit 10 Jahren. Sie hat sich als fester Bestandteil in der Heidelberger (Jugend-)Kulturszene etabliert und soll erhalten bleiben – die Außenanlagenplanung des Zollhofgartens trägt diesem Gedanken bereits Rechnung. Das Nutzungskonzept der Hallen muss sich einerseits mit den täglich zunehmenden neuen Bewohnern und deren Bedürfnissen „mitentwickeln“, und andererseits muss die Halle analog baulich diesen Bedürfnissen der neuen Bewohner der Bahnstadt angepasst werden.

3.2 Inhalt und Funktion oder Räumliches Konzept

Die Halle 00 kann unsaniert als Kunsthalle für Ausstellungen erhalten bleiben. Hier sind lediglich notwendige sicherheitsrelevante Baumaßnahmen geplant. Das Dach wurde bereits vor sechs Jahren ertüchtigt.

Im Bereich der bisherigen Hallen 01 – 03 werden zwei neue Veranstaltungsbereiche entstehen, die jeweils hinsichtlich des Schallschutzes den Auflagen des Schallschutz-gutachtens entsprechen werden. Dazu sind neue, schall- und wärmegeämmte Dächer, neue Türen und eine Abdichtung der Außenbauteile erforderlich. Das Foyer und die Toiletten werden im Bereich des bereits 2006 sanierten neuen Daches über der ehemaligen Halle 02 untergebracht, um die Umbaukosten in verträglichem Rahmen zu halten.

Der Veranstaltungsbereich 1 bietet Platz für ca. 1070 Personen und bietet eine Bühne für Konzertveranstaltungen. Der Veranstaltungsbereich 2 bietet Platz für ca. 600 Personen (jeweils stehend, 2 Personen / qm). Ein gemeinsames Foyer mit Kassen- und Garderobenbereich erschließt beide Säle. Den Veranstaltungsbereichen unmittelbar zugeordnet sind Toiletten mit einer Ausstattung entsprechend Versammlungsstätten-Verordnung.

Um die Lärmemission zu verringern, wird der Zugang zu den Hallen künftig über die Nordseite, also die dem Bahnhof zugewandte Seite, erfolgen.

Die Öffnungszeiten des Gartenbetriebs sowie weiterer Außengastronomie sollen den allgemeinen Regelungen im Stadtgebiet angepasst werden – in der Regel also bis 22:00 Uhr.

3.3 Bauliche Maßnahmen

Da die Baugenehmigungen für die Hallen 00 bis 03 im Dezember 2012 auslaufen, wurde überprüft, welche Maßnahmen zu einer neuen längerfristigen Weiterführung des Betriebes erforderlich sind. Während wir die Ergebnisse aus dem Schallschutzgutachten bereits in der Vorlage 25.07.2012 (Drucksache: 0132/2012/IV) vorgestellt haben, handelt es sich um sicherheitsrelevante Auflagen, die es umzusetzen gilt. Die Modernisierung der Hallen erfolgt in kostengünstigem, zweckmäßigem Standard – auch um den „Charme“ der historischen Güterhallen zu erhalten:

Außenwände:

Die Mauerwerkswände erfüllen die Erfordernisse des Schallschutzes und werden gereinigt und erhalten. Nicht mehr benötigte Öffnungen werden in gleichem Material geschlossen. Im Inneren ist kostenmäßig ein Neuanstrich mit Spachtelung bzw. Innenputz auf allen Flächen vorgesehen; nach Möglichkeit soll jedoch auch hier das alte Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Die Außenwände des neuen Bühnen- und Hinterbühnenturmes werden gemauert und erhalten eine Dämmung gemäß Energiekonzeption 2010.

Das durchlaufende, einfach verglaste Oberlichtband wird im südlichen Bereich der Halle aus schalltechnischen Gründen zugemauert, im nördlichen Bereich wird die Verglasung durch Profilit (Industrieverglasung) ersetzt.

Innenwände:

Die neuen Innenwände werden gemauert, da die Toilettenbereiche eine Decke erhalten, auf der sich die Lüftungstechnik befinden wird.

Die neuen Wände werden verputzt und gestrichen, Toilettenbereiche mit wasserfester Beschichtung.

Dach:

Über den neuen Veranstaltungsbereichen wird eine Aluminiumblech-Sandwichkonstruktion (oder vergleichbare Aufbauten) mit einem Schalldämmwert von mind. 46 dB vorgesehen. Das bestehende, bereits sanierte Dach über den Toilettenanlagen und dem Foyer kann erhalten bleiben. Im Bereich des neuen Veranstaltungsbereiches 1 muss die bestehende Stahlkonstruktion zur Aufnahme der neuen Lasten ertüchtigt werden.

Das Flachdach des neuen Bühnen- und Hinterbühnenturmes erhält eine Bitumenabdichtung und eine Dämmung gemäß Energiekonzeption 2010.

Böden:

Im gesamten Sanierungsbereich wird ein neuer Gussasphalt mit Industriebeschichtung eingebracht. In den Toilettenräumen sind kostenmäßig einfache Fliesenbeläge vorgesehen.

Außenbereiche:

Die Vordächer über den vorgelagerten Rampen erhalten im Zuge der Baumaßnahme eine neue Deckung.

Im Eingangsbereich vor dem Foyer wird die vorgelagerte Rampe mit Profilittafeln verkleidet, um einen windgeschützten Raucherbereich zu erhalten.

Sonstiges:

Türen und Tore werden erneuert, ebenso weiterhin erforderliche Zugangstreppen.

3.4 Technische Ausrüstung

Die gesamte Haustechnik wird entsprechend den gesetzlichen Vorgaben komplett erneuert, das Objekt erhält einen Fernwärmeanschluss und Deckenlufferhitzer. Eine Lüftungsanlage wird entsprechend den geltenden Richtlinien eingebaut. Sämtliche Sanitäreanlagen werden erneuert.

Die elektrischen Installationen werden erneuert, die Hallen erhalten eine Sicherheits- und Notausgangsbeleuchtung. Die Veranstaltungstechnik wird durch die Nutzer beigebracht.

Die Ertüchtigung des Brandschutzes erfolgt in Rücksprache mit einem Brandschutzgutachter, es wird von der Notwendigkeit einer Brandmeldeanlage ausgegangen.

3.5 Energetisches Konzept

Für die Hallen gilt Bestandschutz, entsprechend den Vorgaben aus der EnEV (Energieeinsparverordnung) ist für Bestandsbauteile keine energetische Optimierung vorgesehen. Lediglich neue Bauteile (Fenster, Dach, Türen, Bühnenturm) werden gemäß EnEV bzw. Energiekonzeption 2010 ausgebildet. Zur energetischen Optimierung ist ein, über den gesamten Oberlichtbereich der Südseite durchlaufender „Luftkollektor“ aus Polycarbonat geplant, dessen solar erwärmte Luft über einen Wärmtauscher genutzt werden kann.

4. Kosten

Für die beschriebenen Baumaßnahmen wurden folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe:	Bezeichnung:	Wäh- rung:	Halle 01 – 03	Wäh- rung:	Kunsthalle
200	Herrichten und Erschließen	€	95.000		
220	Öffentliche Erschließung	€	95.000		

300	Bauwerk - Baukonstruktion	€	1.776.000	€	255.000
330	Mauerarbeiten	€	258.000	€	9.000
338	Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	€	602.000	€	101.000
352	Fliesen- und Plattenarbeiten	€	30.000		
353	Estricharbeiten	€	177.000	€	23.000
355	Tischlerarbeiten	€	14.000		
360	Metallbauarbeiten	€	286.000	€	55.000
363	Maler- und Lackierarbeiten	€	85.000	€	12.000
391	Baustelleneinrichtung	€	64.000	€	11.000
392	Gerüste	€	31.000	€	3.000
394	Abbruchmaßnahmen	€	229.000	€	41.000
400	Bauwerk – Technische Ausrüstung	€	1.202.000		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	€	149.000		
420	Wärmeversorgungsanlagen	€	63.000		
430	Lufttechnische Anlagen	€	620.000		
440	Starkstromanlagen	€	174.000		
450	Fernmelde- u. informationstechnische Anlagen	€	84.000		
470	Nutzungsspezifische Anlagen	€	33.000		
480	Gebäudeautomation	€	79.000		
500	Außenanlagen	€	53.000		
540	Technische Anlagen in Außenanlagen	€	53.000		
700	Baunebenkosten	€	969.000	€	79.000
	Insgesamt	€	4.095.000	€	334.000

5. Bauablauf / Termine

Bereits im Jahr 2012 sollen im Rahmen der Gebäudeunterhaltung folgende Sofortmaßnahmen erfolgen, um einen befristeten Betrieb der Hallen 01 und 02 auch im Jahr 2013 zu ermöglichen:

Verlegung des Eingangs nach Norden, Einbau neuer schallgeschützter Türen und Tore, Zumauern der undichten Oberlichtverglasungen nach Süden, Anschluss an Fernwärme und neue Verteilerleitungen in den Hallen.

Im ersten Bauabschnitt ab ca. Frühjahr 2013 wird der Bereich der jetzigen Halle 03 (in der ein weiterer Veranstaltungsbetrieb aus schalltechnischen Gründen nicht möglich ist) und der jetzigen Lagerflächen zum Veranstaltungsbereich 1 umgebaut. Diese Maßnahmen sollen eng mit den bevorstehenden Bauarbeiten für die Umsetzung der Freiraumplanung Zollhofgarten in der Bahnstadt abgestimmt werden, die voraussichtlich im Frühjahr 2013 beginnen.

Nach Fertigstellung dieser Baumaßnahme erfolgt ab ca. Anfang 2014 der Umbau der jetzigen Hallen 01 und 02 zum neuen Veranstaltungsbereich 2 mit Foyer und Toiletten. Im Bereich der jetzigen Kunsthalle erfolgen lediglich sicherheitsrelevante Umbauten und ein Anschluss an die neue Heizung.

In einem weiteren Bauabschnitt ist geplant, die östliche Giebelseite als Entree des Hallenkomplexes in die Bahnstadt aufzureißen und mit einer neuen Fassade zu gestalten. Wir betrachten diese Maßnahme als Aufwertung der Eingangssituation Zollhofgarten und empfehlen diese ebenfalls zeitnah durchzuführen. Wir haben daher die Kosten für eine Sanierung der Kunsthalle mit neuer Fassade separat ausgewiesen.

6. Mietvertrag und Ausblick

Der aktuelle Mietvertrag endet aus baulichen und brandschutztechnischen Unzulänglichkeiten am 31.12.2012 mit Ablauf der Baugenehmigung. Durch den Betreiber wurde die Verlängerung der Baugenehmigung um ein weiteres Jahr (bis 31.12.2013) beantragt. Mit Erteilung der Baugenehmigung kann der bestehende Mietvertrag ebenfalls kurzfristig auf ein weiteres Jahr verlängert werden. Die Überlassung erfolgt wie bereits in den Jahren 2011 und 2012 für diesen Zeitraum aufgrund der baulichen Beeinträchtigungen mietfrei.

Ab 2014 (siehe 5. Bauablauf/Termine) ist mit den Betreibern der Abschluss einer langfristigen vertraglichen Regelung geplant. Eine betriebswirtschaftlich rentable Darstellung und Refinanzierung des Investitionsvolumens im Umfang von rund 4,5 Millionen € ist nicht möglich. Aus beihilfe- und vergaberechtlichen Gründen ist es jedoch erforderlich, dass der Mieter nach Abschluss der investiven Maßnahmen eine marktübliche Miete zahlt. Die marktübliche Miete wurde über Vergleichserhebungen von öffentlich-geförderten und betriebswirtschaftlich geführten Kultureinrichtungen ermittelt. Der durchschnittliche Mietpreis pro Monat bewegt sich im Rahmen dessen, was für vergleichbare Objekte verlangt wird. Bei der Halle 02 handelt es sich um ein Objekt mit verschiedenen Nutzungsbausteinen. Diese umfassen neben den Veranstaltungshallen mit Nebenflächen (Foyer, Toiletten u. ä.) und Lagerflächen auch Büroräume für die Halle 02 und den Gewerbebetrieb Atelier Kontrast. Die Summe der bisher vom Betreiber genannten Flächen ergeben für den Hallenkomplex ohne den Gebäudeteil östlich des ehem. Zollamtes insgesamt 2.326,5 m². Eine Aufstellung der Verwaltung zu den Mietflächen und der jeweils angesetzten Miethöhe ist in der Anlage 2 (nicht öffentlich) beigefügt.

Die Mietzahlung für den Zeitraum 2013 wird wie bereits aufgeführt ausgesetzt. Zur Unterstützung der Betreiber während der Bauphase wird eine Staffelung der Miethöhe vorgeschlagen: ab 2014 wird für die Bereiche des Hallenkomplexes, die baurechtlich abgenommen und nutzbar sind, Miete erhoben. Sofern weiterhin Beeinträchtigungen aufgrund der Bauphase sowie der baulichen Umstellung der Halle 02 bestehen, wird für 2014 die Miete für die nutzbaren Komponenten um 50 % reduziert. Nach der Bauphase ist der Mietzins in voller Höhe zu entrichten. Der Umfang der Bezuschussung der kulturellen Veranstaltungen ist unabhängig davon zu entscheiden.

Die Betreiber der Halle 02 wurden schriftlich um eine Erklärung gebeten, ob sie bereit sind, diese Miete zu zahlen. Die Positionierung der Betreiber vom 26.09.2012 ist als Anlage 3 beigefügt. Zusätzlich zu den von der Verwaltung angebotenen Mietflächen wünschen die Betreiber Büro- und Lagerflächen mit insgesamt 2.227,55 m², so dass ihnen in Zukunft eine Gesamtfläche von 4.554,05 m² zur Verfügung stünde.

gezeichnet

Dr. Joachim Gerner