

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0275/2019/BV**

Datum:  
13.09.2019

Federführung:  
Dezernat V, Kämmereiamt (20.3)

Beteiligung:

Betreff:

**Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg  
Sanierung Stadthalle  
Aktualisierter Planungsstand**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	25.09.2019	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Haupt- und Finanzausschuss als zuständiges Organ der Theater- und Orchesterstiftung Heidelberg bestätigt die Maßnahmengenehmigung zum Sanierungskonzept des Büros Waechter + Waechter und beschließt die Anpassung des Kostenrahmens auf 32,9 Millionen Euro.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
• einmalige Kosten <b>Finanzhaushalt</b>	32.900.000 €
<b>Einnahmen:</b>	
• einmalige Einnahmen <b>Finanzhaushalt</b>	23.000.000 €
<b>Finanzierung:</b>	
• Ansatz Investitionen	32.900.000 €
• Zusagen für Spenden und Sponsoring	23.000.000 €
• Deckung aus weiteren Spenden und/oder Kreditaufnahme	9.900.000 €
<b>Folgekosten:</b>	
• Hier nicht relevant	

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Verwaltung bittet den nach der Hauptsatzung der Stadt Heidelberg zuständigen Haupt- und Finanzausschuss, jetzt die Maßnahmengenehmigung zum Sanierungskonzept des Büros Waechter + Waechter zu bestätigen und die erforderliche Anpassung des Kostenrahmens zu genehmigen und so den planmäßigen Projektfortgang sicherzustellen.

Die Ergebnisse des vorliegenden Akustikgutachtens zeigen deutlich, dass mit dem Konzept des Büros Waechter + Waechter eine wesentliche Verbesserung der Raumakustik gegenüber dem Bestand erreicht wird.

## **Begründung:**

### **1. Rückblick**

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 21.03.2018 die Maßnahmengenehmigung zur Sanierung der Stadthalle erteilt. Das Sanierungskonzept basiert auf der überarbeiteten Machbarkeitsstudie des Büros Waechter + Waechter. Die Architektenleistung ist Bestandteil der Großspende. Von zentraler Bedeutung für die weitere Planung war ein professionelles Akustikgutachten zur Konkretisierung des Sanierungskonzeptes. Daher wurde im Zusammenhang mit der Maßnahmengenehmigung auch die Beauftragung des international tätigen Ingenieurbüros Müller-BBM genehmigt zur Ausarbeitung eines Akustikgutachtens.

### **2. Planungsprozess**

Auf Basis dieser Maßnahmengenehmigung erfolgte seitdem die Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie, insbesondere zunächst mit der Durchführung notwendiger Voruntersuchungen und Bauwerkserkundung, mit der Beauftragung der einzelnen Fachplaner, der Ausarbeitung der Vorentwurfsplanung bis zur Vorstellung im Lenkungskreis.

Die Erkenntnisse aus den erfolgten Bauwerkserkundungen und die Planungsergebnisse der Fachplanungen Tragwerk, Raumakustik/Bauakustik, Bauphysik, Haustechnik/Elektrotechnik, Küchenplanung und Fördertechnik sowie des Brandschutzes wurden in die Planung integriert. Insbesondere erfolgte die Planung jederzeit in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutz, dem kleinen Nutzerkreis und den Fachämtern, diesbezüglich fanden und finden regelmäßige Besprechungen statt. Die Planung wurde auf die Anforderungen der Nutzer hin optimiert, gleichzeitig wurden Aspekte der Barrierefreiheit konkretisiert und die Belange des Denkmalschutzes integriert.

Die Ziele der Machbarkeitsstudie können vollständig in dem vorgeschlagenen Konzept umgesetzt werden.

### **3. Akustikgutachten**

Auch die Ergebnisse des vorliegenden Akustikgutachtens zeigen deutlich, dass mit dem Konzept des Büros Waechter + Waechter eine wesentliche Verbesserung der Raumakustik gegenüber dem Bestand erreicht wird. Zielsetzung dieses Konzeptes ist die Herstellung bestmöglicher raumakustischer Bedingungen für klassische Musik verschiedener Formate wie auch für verstärkte Musik.

Die wesentlichen akustischen Elemente lassen sich in sieben Punkten zusammenstellen:

1. Schaffung eines Anstiegs im Parkett
2. Schaffung neuer Seitenwandflächen im Parkett
3. Vergrößerung und Verschiebung des Podiums nach vorne und Einbringen von Schallreflektoren über dem Podium
4. Vergrößerung des Volumens und Reduzierung der Absorptionsflächen
5. Erneuerung der Bestuhlung im Parkett und auf dem Hinterrang
6. Vorhänge für eine variable Akustik
7. Neues Lüftungskonzept mit einer Belüftung über den neuen Fußboden

Für die Zielsetzung, nämlich die Herstellung eines sehr guten Konzertsaals, sind alle sieben Punkte relevant, da sie alle verschiedene Aspekte abdecken, die nur in der Kombination zu einem sehr guten Ergebnis führen.

Die Simulation der zu erwartenden raumakustischen Verhältnisse in einem nach dem Konzept von Waechter + Waechter umgebauten Saal beruht auf einem digitalen Modell, das auch für die Berechnung des Ist-Zustandes die Grundlage bildet. Dies ist ein übliches Verfahren, mit dem die Vergleichbarkeit der untersuchten Zustände sichergestellt wird.

Die Ende Juli 2019 durchgeführte Messung des voll besetzten Saales komplettiert die Bestandsdokumentation und kann zur Verifizierung der berechneten Ist-Werte herangezogen werden.

Zusätzlich wurden auf Grundlage der Bestandsmessungen Defizite im Bestand aufgezeigt und Möglichkeiten einer Optimierung ohne bauliche Eingriffe untersucht.

Herr Dipl.-Ing. Prüfer vom Akustikbüro Müller-BBM Niederlassung Berlin wird die Ergebnisse sämtlicher Untersuchungen präsentieren.

#### **4. Kostenschätzung**

Die Ergebnisse der aktuellen Kostenschätzung bestätigen für die Umsetzung der Machbarkeitsstudie den genehmigten Kostenrahmen von 28 Millionen Euro. Hinzu kommen jetzt zusätzliche Erfordernisse aus Instandhaltungsdefiziten, Unvorhergesehenes und Baupreissteigerung, so dass der aktuelle Kostenrahmen bei 32,9 Millionen Euro liegt. Die Steigerung wurde mit einem Baupreisindex von 5 % kalkuliert, eine eventuelle Erhöhung hier hätte entsprechende Auswirkungen auf die Gesamtsumme.

Derzeit finden im Rahmen der Baugrunduntersuchungen Schürfungen und Tiefenbohrungen zur weitergehenden Klärung der Baugrundverhältnisse statt, um ein mögliches Kostenrisiko beim Wasserhaltungskonzept besser bewerten zu können.

Optional werden Kosten für nutzungsspezifische Ausstattung geführt wie die Kosten für den automatischen Drehmechanismus der Konzertstühle, über die anschließend gesondert abgestimmt wird.

Herr Dipl. Ing. M. Arch. Waechter vom Büro Waechter + Waechter Architekten BDA wird die Ergebnisse der ausgearbeiteten Vorentwurfsplanung präsentieren.

Aktuell liegen konkrete Zusagen über Zuwendungen aus Spenden und Sponsoring in Höhe von 23 Millionen Euro vor. Weitere Spenden sollen eingeworben werden.

Das nicht über Spenden gedeckte Investitionsvolumen muss über eine Kreditaufnahme bei der Stiftung finanziert werden. Der daraus resultierende Kapitaldienst muss dann über die künftigen Mieterlöse refinanziert werden, da die Stiftung keinen Substanzverlust erfahren darf.

Unabhängig davon wurde der städtische Haushalt über das Stiftungsmodell bereits durch die eingesparten Instandhaltungs- und Investitionsleistungen in Höhe von rund 900.000 Euro pro Jahr entlastet.

#### **5. Fazit**

Die ausgearbeitete Planung zeigt, dass die Ziele der Machbarkeitsstudie vollständig in dem vorgeschlagenen Sanierungskonzept umgesetzt werden können.

Die Ergebnisse des Akustikgutachtens zeigen deutlich, dass mit dem Konzept des Büros Waechter + Waechter eine wesentliche Verbesserung der Raumakustik gegenüber dem Bestand erreicht wird. Der optimierte Ist-Zustand erreicht diese Verbesserung nicht.

Wichtig ist, jetzt die Grundaussage für das Sanierungskonzept des Büros Waechter + Waechter zu bekräftigen, dass auf Basis der fortgeschrittenen Planung weitergearbeitet und der Bauantrag zeitnah gestellt werden kann. Nur so kann die geplante Wiedereröffnung im Jahr 2022 erreicht werden.

## 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 2	+	Kulturelle Vielfalt unterstützen
KU 3	+	Qualitätsvolles Angebot sichern

**Begründung:**  
Mit der Berücksichtigung und Einbindung der Nutzer von Anfang an wird eine Grundlage geschaffen, die das Zusammenführen der unterschiedlichen Anforderungen ermöglicht, die Nutzbarkeit erhöht und das Angebot für verschiedene Nutzergruppen verbessert sowie neue Nutzergruppen erschließen kann.

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

Keine

gezeichnet  
Hans-Jürgen Heiß