

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/1991/2019**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 15.11.2019

Amt: Kämmerei
 Aktenzeichen/Telefon: -20 - Tel.-1171 - DD
 Verfasser/-in: Herr Dirk During

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat		Entscheidung
Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Verkehr		Beratung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts- und Europaausschuss		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Kongresshalle Gießen, Neustrukturierung, Umbau und bauliche Ergänzung
 Antrag des Magistrats vom 15.11.2019**

Antrag:

- „1. Die Planung für die Neustrukturierung, den Umbau sowie die bauliche Ergänzung der Kongresshalle Gießen, die aus dem zweiphasigen hochbaulichen Realisierungswettbewerb als Preissieger hervorgegangen ist, wird zur Kenntnis genommen.

2. Dem Entwurf hinsichtlich Neustrukturierung, Umbau und baulichen Ergänzungen wird gemäß Beschreibung, Erläuterung und Kostenschätzung zugestimmt. Als Gesamtkosten werden aufgrund der Kostenschätzung 13,5 Mio. € zur Verfügung gestellt.

Begründung:

Handlungsbedarf und Architektenwettbewerb:

Die Architektur der Kongresshalle Gießen stellt einen wichtigen Beitrag der Moderne dar und wurde 2016 als Einzelkulturdenkmal in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufgenommen. Damit besitzt die Universitätsstadt Gießen mit der Kongresshalle, geplant von dem international anerkannten schwedischen Architekten Sven Markelius und 1966

als „offenes Haus für alle Bürger“ eröffnet, eines der ersten großen Bürgerhäuser in Hessen, was ein wichtiger Beitrag moderner Architektur der Nachkriegszeit war und somit ein Alleinstellungsmerkmal darstellt.

Um ein Gesamtkonzept für Neustrukturierung, Sanierung und bauliche Ergänzungen zu erhalten, wurde im Jahr 2018 ein zweiphasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Der Wettbewerb sollte Lösungsvorschläge für eine Neustrukturierung sowie für einen daraus folgenden Umbau und eine bauliche Erweiterung erbringen. Damit soll verhindert werden, dass immer wieder unzusammenhängend Einzelmaßnahmen erfolgen, die letztlich den Gesamtcharakter des denkmalgeschätzten Gebäudes weiter beeinträchtigen könnten.

Die Maßnahme hat zum Ziel, die Kongresshalle insgesamt aufzuwerten und die Attraktivität und die Funktionalität zu erhöhen, ohne den historisch bedeutsamen architektonischen Gesamtcharakter zu zerstören. Insbesondere soll es darum gehen, bestehende nutzungsspezifische, funktionale, ästhetische und räumliche Nachteile auf Grund veränderter Rahmenbedingungen zu beheben, auch wenn heute schon sowohl bei der Nutzung der Säle als auch bei den kleineren Tagungs- und Veranstaltungsräumen eine sehr hohe Auslastung gegeben ist. Jährlich finden hier 1.048 Veranstaltungen bzw. Nutzungen mit insgesamt 119.326 Besucherinnen und Besucher (Werte für das Jahr 2018) statt.

Abgesehen von den Wechselveranstaltungen erfüllt die Kongresshalle mit der Ausstellungshalle „Kultur im Zentrum“, dem Literarischen Zentrum und den VHS-Unterrichtsräumen auch Funktionen eines innerstädtischen Kulturzentrums.

Die Funktion der Kongresshalle als zentrales Bürgerhaus und Versammlungsort für Bürgerinnen und Bürger, gleichzeitig aber auch als Ort für kommerzielle und nicht kommerzielle, überregionale kulturelle, soziale und politische Veranstaltungen sowie für Tagungen und Kongresse soll erhalten und gestärkt werden.

Die kleineren Versammlungs- und Veranstaltungsräume sind für den Veranstaltungsbetrieb in den großen Sälen und als Versammlungsort der Bürgerinnen und Bürger, der Vereine und Initiativen, Parteien etc. immer wichtiger geworden, da sonst fast keine geeigneten Räume im Innenstadtbereich zur Verfügung stehen.

Der Wettbewerb erbrachte interessante Ergebnisse und mit dem Büro Meurer Generalplaner GmbH, Frankfurt am Main, einen Preisträger, der mit hoher Sensibilität der besonderen Architektur der Kongresshalle gerecht wird, gleichwohl aber gute Lösungen für optimierte Nutzungen im Rahmen von maßvollen und behutsamen Eingriffen im Bestand gefunden hat.

Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung der Kongresshalle müssen Sanierungen und Umbauten während des laufenden Betriebes erfolgen. Dies wird zu

Beeinträchtigungen und Nutzungseinschränkungen führen, die den Nutzerinnen und Nutzer viel Geduld und Verständnis abverlangen. Deshalb sollte dieser Prozess nicht mehr Zeit in Anspruch nehmen als vor dem Hintergrund des Baufortschritts erforderlich. Erstrebenswert ist eine Bauzeit von 4 bis 5 Jahren, um den Betrieb der Kongresshalle kontinuierlich zu ermöglichen, gleichzeitig aber auch das Risiko stetig steigender Bau- und Baunebenkosten zu reduzieren.

Skizzierung der Maßnahmen bzw. Bauabschnitte:

Im Rahmen eines Workshops mit dem ersten Preisträger des Architektenwettbewerbs (Meurer Architektur und Stadtplanung, Frankfurt a. M.) wurden im Februar 2019 die Bedarfsplanung konkretisiert, Bauabschnitte definiert und die Kosten grob ermittelt. Demnach ergibt sich ein Bauablauf mit nachfolgend aufgeführten Bereichen bzw. Bauabläufen.

BA 1: Reorganisation der Andienung am Berliner Platz

Das sog. Weinlokal und die Wandscheibe mit dem integrierten Kiosk werden zurückgebaut. Die Wandscheibe wird versetzt und länger neu aufgebaut, und der dahinter liegende Wirtschaftshof neu strukturiert und mit einer Ausfahrtmöglichkeit versehen, die das Aufstellen der Fahrzeuge parallel zum Gebäude ermöglicht. Dadurch wird die Blockierung des Bürgersteigs durch Lieferfahrzeuge vermieden, das derzeit ungeordnete Bild wird beseitigt.

BA 2: Erweiterung Unteres Foyer

Das untere Foyer vor den Sälen wird in Form einer Metall-Glas-Konstruktion in Richtung Vorplatz erweitert. Die bisherige Enge in den Veranstaltungspausen wird damit aufgehoben, gleichzeitig wird eine größere Ausstellungsfläche gewonnen.

BA 3: Reorganisation Eingang und Verwaltung

Der Haupteingang an der Südanlage erhält eine neue Türanlage, der Empfang wird durch einen großzügigen, einladenden Tresen aufgewertet, und die Verwaltungsräume werden neu strukturiert.

BA 4: Gestaltung Vorplatz Südanlage

Der in die Jahre gekommene Zustand von Pflasterflächen und Einfriedungen ist zu erneuern, die Tourist Information wird zurückgebaut.

BA 5: Reorganisation Innenhof

Der Innenhof wird umstrukturiert und seine Nutzung als Veranstaltungs- und/oder Ausstellungsfläche ermöglicht.

BA 6: Reorganisation Oberes Foyer

Das obere Foyer wird ebenfalls erweitert, erhält eine Catering-Station und fungiert

als neue Erschließungsachse zu den Tagungsräumen. Hierbei wird das Kerkrade-Zimmer in seinem Zuschnitt verändert.

BA 7: Umbau Restaurant zur Veranstaltungsraum

Das seit Jahren leer stehende Restaurant wird zu einem multifunktionalen, teilbaren Veranstaltungsraum umgebaut.

BA 8: Instandsetzung Säle

Die beiden Säle werden dekorativ überarbeitet und neu möbliert.

BA 9: Umbau Hausmeisterwohnungen

Die zwei Wohnungen werden zu Verwaltungsräumen umgebaut.

BA 10: Reorganisation Küche

Die Küche erhält eine neue Struktur und wird auf aktuellen Stand gebracht.

Hinweis: Durch den Rückbau des früheren Weinlokals wird die historische Eingangssituation wieder hergestellt und es entsteht eine neue Erschließungsachse auch hier zu den Tagungsräumen.

BA 11: Instandsetzung Dächer

Die Dächer werden in Stand gesetzt, in Teilbereichen mit extensiver Dachbegrünung versehen, und es wird eine großflächige Photovoltaik Anlage installiert.

Kostenschätzung und Finanzplanung:

Die Mittelbereitstellung ist wie folgt vor zu sehen:

Haushaltsjahr 2020	Ansatz: 2,0 Mio. €	Verpflichtungsermächtigung (VE): 1,0 Mio. €
	Realisiert werden die Bauabschnitte (BA): 1. und 2.	
Haushaltsjahr 2021	Ansatz: 2,0 Mio. €	VE: 2,0 Mio. Euro
	+0,5 Mio € (Außenraumgestaltung)	
	Realisiert werden die BA: 3. und 4.	
Haushaltsjahr 2022	Ansatz: 2,0 Mio. €	VE: 2,0 Mio. Euro
	Realisiert werden die BA: 5. und 6.	
Haushaltsjahr 2023	Ansatz: 3,0 Mio. €	VE: 1,0 Mio. Euro
	Realisiert werden die BA: 7. und 8.	
Haushaltsjahr 2024	Ansatz: 4,0 Mio. €	VE: 0,0 Mio. Euro
	Realisiert werden die BA: 9., 10. und 11.	

Danach ergibt sich eine grob ermittelte Gesamtinvestition von 13,5 Mio. €, Kostenberechnungen erfolgen im Rahmen der weiteren Entwurfsplanungen.

Die Förderung durch die Hessenkasse für den 1. BA (Reorganisation Andienung) beträgt 1,0 Mio. €.

Finanzierung:

Im Rahmen der Planung des Projektes wurde deutlich, dass sich die aufzuwendenden Gesamtkosten für das Projekt in der benötigten Größenordnung nicht in das Investitionsprogramm bzw. die Finanzplanung der kommenden Jahre einfügen lassen.

Geprüft wurde, ob die Maßnahme ganz oder teilweise durch eine Verschiebung oder Streckung anderweitiger Maßnahmen in die Finanzplanung aufgenommen werden kann. Vor dem Hintergrund der bestehenden Prioritäten der anderen Investitionsprojekte, die ganz überwiegend auch die Erschließung von Fördermitteln zu Ziel haben und daher innerhalb der jeweiligen Förderzeiträume abzuwickeln sind, wurde letztendlich von dieser Vorgehensweise abgesehen. Zusätzlich wurde auch erwogen, die Gesamtmaßnahme in mehrere, kleinere Bauabschnitte aufzuteilen. Dadurch wären die finanziellen Auswirkungen pro Einzeljahr geringer geworden, was eine Einfügung in das Investitionsprogramm zwar begünstigt hätte. Letztendlich wurden diese Überlegungen aber deshalb verworfen, weil sich die Bauausführung dadurch auf fast zehn Jahre erweitert hätte und dadurch zusätzliche Kosten für die Baulogistik, eine Fortschreibung der Bauplanung und zusätzliche Baugenehmigungen erforderlich gemacht hätte. Diese Vorgehensweise erschien daher unwirtschaftlich.

Zur Sicherstellung der Finanzierung im angestrebten Realisierungszeitraum verblieb deshalb nur die Alternative, die Maßnahme durch eine Ausweitung der Kreditaufnahmen in den Haushalt aufzunehmen. Für die o.g. Baukosten werden daher im Rahmen des mit dieser Vorlage genehmigten Baukostenrahmens zusätzliche Kreditaufnahmen veranschlagt.

Der Magistrat hat diese Vorgehensweise mit der Aufsichtsbehörde im Vorfeld besprochen. Seitens des RP Gießens wurde dieser Vorgehensweise zugestimmt. Die Zustimmung erfolgte, weil der Magistrat gegenüber der Aufsichtsbehörde glaubhaft machen konnte, dass die o.g. Finanzierungsalternativen ausführlich geprüft worden sind. Es wurde gleichzeitig anerkannt, dass die Kongresshalle in ihrer Funktion von überragender Bedeutung für die Stadt Gießen ist und ein dringender Sanierungsstau aufgelöst durch die Investitionen aufgelöst werden soll. Die bestehende Infrastruktur soll durch diese Maßnahmen erhalten bleiben und zukunftsfähig aufgewertet werden.

Prognosen zu Vermarktung und Ertrag nach der baulichen Aufwertung:

Die vorgesehenen Maßnahmen werden positive Effekte auf den Betrieb der Kongresshalle und ihre städtebauliche Integration haben.

Der Zugewinn an Foyer- und Ausstellungsflächen verbessert das Flächenangebot für nahezu alle Veranstaltungsszenarien und wird insbesondere die Kundenzufriedenheit und Kundenbindung sowie auch die Besucherzufriedenheit erhöhen. Ferner werden durch die Verbesserung funktionaler Aspekte auch die organisatorischen Abläufe erleichtert.

Durch die Umwandlung der leer stehenden Gaststätte zu einem multifunktionalen Veranstaltungsraum wird das Angebot an Sitzungs- und Tagungsräumen erhöht. Dies stärkt einerseits die Konkurrenzfähigkeit der Kongresshalle für Tagungen und Konferenzen. Die Raumergänzung führt andererseits zu einer direkten Erhöhung der Umsätze aus Vermietungen.

Um die perspektivische Umsatzsteigerung prognostizieren zu können, werden die Einnahmen in der Kongresshalle aus der Vermietung der Säle, der Tagungsräume und von Veranstaltungsequipment in den vergangenen drei Jahren betrachtet und ein durchschnittlicher Umsatz pro Quadratmeter der vermietbaren Flächen gebildet:

Einnahmen in der Kongresshalle aus Vermietungen	2016	2017	2018
der Säle und Foyers	209.621,82 €	301.886,93 €	243.663,96 €
der Konferenzräume	35.635,91 €	44.615,17 €	45.054,29 €
von Veranstaltungstechnik	59.734,23 €	86.015,50 €	79.481,53 €
aus eigenen Veranstaltungen	2.188,76 €	8.467,11 €	14.768,21 €
Summe der Umsätze	307.180,72 €	440.984,71 €	328.967,99 €
Durchschnittlicher Umsatz pro m ² (bei derzeit 1.970 m ²)	155,93 €	223,85 €	194,40 €

Der erhöhte Umsatz in 2017 ist auf 4 mehrtägige Kongresse zurückzuführen. Ferner wirken sich Tarifsteigerungen positiv auf die Entwicklung der Umsätze aus.

Durch den Umbau der Gaststätte zu einem Veranstaltungsraum wird eine vermietbare Fläche von rund 200 m² hinzugewonnen. Bei einer ähnlich hohen Auslastung dieses Raumes, wie sie für die übrigen Räume in der Kongresshalle erzielt wird, kann eine Steigerung der Umsätze zwischen 8% und 12% erzielt werden.

Bei der Betrachtung der Effekte einer baulichen Aufwertung der Kongresshalle sollten auch die energetischen Auswirkungen berücksichtigt werden. Hierbei wird eine weitere Modernisierung veralteter technischer Gebäudeanlagen (insbesondere der Kühlaggregate zur Versorgung der Lebensmittel- und Getränkelager) zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs führen.

Ferner werden die in Teilen geplante extensive Dachbegrünung sowie die Installation einer großflächigen Photovoltaikanlage einen wertvollen Beitrag zur Nachhaltigkeit und zum Erreichen der städtischen Klimaschutzziele bewirken.

Wir bitten um entsprechende Beschlussfassung.

Grabe-Bolz
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

Anlagen zur Projektvorlage Umbau Kongresshalle

G r a b e – B o l z (Oberbürgermeisterin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

- beschlossen
- ergänzt/geändert beschlossen
- abgelehnt
- zur Kenntnis genommen
- zurückgestellt/-gezogen

Beglaubigt:

Unterschrift