

Der Magistrat

Vorlage an die Stadtverordnetenversammlung

Vorlagennummer: **STV/0898/2022**
 Öffentlichkeitsstatus: öffentlich
 Datum: 14.06.2022

Amt: Dezernat III
 Aktenzeichen/Telefon: III - Wz.
 Verfasser/-in: Eibelshäuser, Astrid
 Gülec, Sadullah

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Magistrat	20.06.2022	Entscheidung
Haupt-, Finanz-, Wirtschafts-, Rechts-, Digitalisierungs- und Europaausschuss		Beratung
Stadtverordnetenversammlung		Entscheidung

Betreff:

**Projekt- und Finanzierungsbeschluss, Teil 2
 Kongresshalle Gießen, Neustrukturierung, Umbau und bauliche Ergänzung;
 Antrag des Magistrats vom 14.06.2022**

Antrag:

Dem Entwurf für die Bauabschnitte 5 - 11 mit einem veranschlagten Investitionsrahmen in Höhe von 11 Mio. € wird gemäß Beschreibung, Erläuterung und Kostenschätzung zugestimmt.

Die Finanzierung ist für die Haushaltsjahre 2023 ff. vorzusehen. Die Folgekostenberechnung für das Gesamtprojekt geht der Stadtverordnetenversammlung bis spätestens 15.09.2022 zu.

Begründung:

In der Stadtverordnetenversammlung vom 19.12.2019 war bei ursprünglich beantragten 11 Bauabschnitten (BA) mit grob ermittelten Kosten in Höhe von 13,5 Mio. € zunächst nur den Bauabschnitten 1 - 4 mit einem Kostenrahmen von 4,5 Mio. € zugestimmt worden. Dem Entwurf für die BA 5 bis 11 wurde vorbehaltlich weiterführender Beratungen und Entscheidungen in den kommenden Jahren zugestimmt. Aufgrund weiterer Erfordernisse, die sich im Planungs- und Durchführungsprozess ergeben haben, und auf Grundlage der aktualisierten Kostenschätzungen ergibt sich für die BA 5 - 11 ein Investitionsbedarf in Höhe von 11,0 Mio. €. Die Kostenschätzung erfolgte im ersten Quartal 2022, vor dem Hintergrund der Dauer der Bauabwicklung in Verbindung mit der aktuell hohen Inflation und der Dynamik im Baubereich können Kostensteigerungen nicht ausgeschlossen werden.

Beschreibung und Erläuterung

Handlungsbedarf und Architektenwettbewerb

Die Kongresshalle wurde vom international anerkannten schwedischen Architekten Sven Markelius geplant und 1966 als eines der ersten großen Bürgerhäuser in Hessen eröffnet. Sie stellt einen wichtigen Beitrag moderner Architektur der Nachkriegszeit dar, mit ihrer besonderen Architektur des „Schwedischen Funktionalismus“, die der Bauhaus-Ära zugeordnet wird, besitzt die Universitätsstadt Gießen ein Alleinstellungsmerkmal. Einschließlich ihrer Umgebungsflächen wurde die Kongresshalle 2016 als Einzelkulturdenkmal in das Denkmalverzeichnis des Landes Hessen aufgenommen.

Die Kongresshalle prägt seit Jahrzehnten das Stadtbild Gießens mit, sie markiert gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Stadttheater und dem Kulturrathaus die „kulturelle Mitte“ der Stadt und ist bis heute das wichtigste multifunktionale Veranstaltungszentrum in zentraler Innenstadtlage Gießens. Bei einer generell hohen Auslastung finden in den Sälen und in den Konferenzräumen der Kongresshalle jährlich mehr als 1.000 Veranstaltungen bzw. Nutzungen mit insgesamt bis zu 120.000 Besucherinnen und Besuchern statt.

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

Jedoch weist die Kongresshalle gemessen an den heutigen Betriebsanforderungen nutzungsspezifische, funktionale und räumliche Nachteile auf. Veränderte räumliche und funktionale Ansprüche zeigten sich schon in früheren Phasen, so dass bereits ab dem Beginn der 1970er Jahre Änderungen vorgenommen wurden, die allerdings die originäre Architektur beeinträchtigen (ca. 1972: Umbau des Außen-Cafés zum Konferenzraum „Kerkrade-Zimmer“; ca. 1978: Anbau Tourist-Information und „Glasgang“ zur Verbindung des Saal- und Konferenzbereichs, Anfang der 1980er: Anbau „Weinlokal“ vor Eingang Gaststätte).

Um zu verhindern, dass immer wieder unzusammenhängende Einzelmaßnahmen erfolgen, die den Gesamtcharakter des denkmalgeschätzten Gebäudes weiter beeinträchtigen könnten, entschloss sich die Stadt Gießen zu einem zweiphasigen Architektenwettbewerb, der in 2018 durchgeführt wurde. Der Wettbewerb hatte zum Ziel, die Kongresshalle insgesamt aufzuwerten und ihre Attraktivität und Funktionalität zu erhöhen, um sie für ihre weitere Zukunft als multifunktionale Veranstaltungsstätte zu rüsten.

Aufgrund der Bedeutung der Kongresshalle als zentrales Bürgerhaus und Versammlungsort für Bürgerinnen und Bürger, aber auch als Ort für kommerzielle und nicht kommerzielle, überregionale kulturelle, soziale und politische Veranstaltungen sowie für Tagungen und Kongresse sollen die Sanierungs- und Baumaßnahmen bei laufendem Betrieb erfolgen. Dies stellt eine Herausforderung für das Projekt- und Nutzungsmanagement dar, vermeidet jedoch die Nachteile einer längerfristigen Schließung.

Als 1. Preisträger ging aus dem Wettbewerb das Büro Meurer Generalplaner GmbH, Frankfurt am Main, hervor, deren Entwurf nach Auffassung der Jury 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 zeigt. Nach dem Abschluss des Architektenwettbewerbs wurde mit dem Büro Meurer eine Bedarfsplanung erstellt, die 11 Bauabschnitte zur Realisierung der o. g. Zielsetzung vorsah und die die Grundlage für den o. g. ersten Projektbeschluss der Stadtverordnetenversammlung bildete.

Übersicht der Maßnahmen bzw. Bauabschnitte

Bereits bewilligte Bauabschnitte 01 - 04 (Projektbeschluss vom 19.12.2019)

Bauabschnitt / Maßnahme		Sachstand
BA 01	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, der dahinter liegende Wirtschaftshof neu strukturiert und mit einer Ausfahrtsmöglichkeit versehen, die das Aufstellen der Fahrzeuge parallel zum Gebäude ermöglicht. Dadurch wird die Blockierung des Bürgersteigs durch Lieferfahrzeuge vermieden, das zuvor ungeordnete Bild wird beseitigt.	Die Neustrukturierung der Anlieferungszone ist bis auf die Verklinkerung der Betonwandscheibe fertig gestellt. Bedingt durch den aufwändigen Abstimmungs- und Herstellungsprozess originalgetreuer Klinker und die hohe Auslastung der für die Verarbeitung infrage kommenden Fachfirmen ist mit dem Abschluss der Arbeiten erst im Herbst d. J. zu rechnen. Die Kosten für den BA 1 betragen ca. 1,55 Mio. €. Dieser Bauabschnitt wurde mit Fördermitteln der Hessenkasse i. H. v. 1,0 Mio. € bezuschusst.
BA 02	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.	Der Abbruch des Anbaus der ehemaligen Tourist-Information ist bereits erfolgt. Die architektonisch, baukonstruktiv und gebäudetechnisch höchst anspruchsvolle Ausführungs- und Detailplanung für die Foyer-Erweiterung ist nach intensivem Abstimmungsprozess abgeschlossen. Derzeit werden Angebote für die Realisierung eingeholt. Die Kosten des BA 2 sind mit ca. 1,5 Mio. € geschätzt.

<p>BA 03</p>	<p>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.</p>	<p>Die Vorplanung ist abgeschlossen. Die Ausführung wird aus infrastrukturellen und logistischen Notwendigkeiten bis 2024 zurückgestellt. Die Kostenschätzung für diese Maßnahme beträgt 950.000 €.</p>
<p>BA 04</p>	<p>Gestaltung Vorplatz Südanlage Der in die Jahre gekommene Zustand von Pflasterflächen und Einfriedungen ist zu erneuern, die Tourist Information wird zurückgebaut.</p>	<p>Die Gestaltung des Vorplatzes befindet sich in der Abstimmung mit dem Denkmalschutz. Die Kostenschätzung hierfür beträgt: 500.000 €</p>

Bauabschnitte 5 - 11 gemäß Bedarfsplanung

<p>BA 05</p>	<p>Reorganisation Innenhof Der Innenhof wird umstrukturiert und seine Nutzung als Veranstaltungs- und/oder Ausstellungsfläche ermöglicht.</p>	
<p>BA 06</p>	<p>Reorganisation Verbindungsgang Oberes Foyer - Seminarbereich Der Verbindungsgang vom oberen Foyer zum Seminarbereich wird durch Andocken an das Versailles-Zimmer vergrößert und bildet so eine Erschließungsachse zu den Tagungsräumen.</p>	
<p>BA 07</p>	<p>Umbau Restaurant zum Veranstaltungsraum Das seit Jahren leerstehende Restaurant wird zu einem multifunktionalen, teilbaren Veranstaltungsraum umgebaut. Durch den Rückbau des früheren Weinlokals wird die historische Eingangssituation wieder hergestellt und es entsteht auch hier eine neue Erschließungsachse zu den Tagungsräumen. Die bestehenden Tagungsräume (Kerkrade-, Versailles- und Winchester-Zimmer) werden gestalterisch und akustisch aufgewertet.</p>	
<p>BA 08</p>	<p>Instandsetzung Säle Die beiden Säle werden dekorativ überarbeitet und neu möbliert.</p>	
<p>BA 09</p>	<p>Umbau Hausmeisterwohnungen Die zwei Wohnungen werden saniert und z. T. zu Verwaltungsräumen umgebaut.</p>	
<p>BA 10</p>	<p>Küche Die Küche wird Lüftungstechnisch und brandschutztechnisch auf aktuellen</p>	

	Stand gebracht.
BA 11	Instandsetzung Dächer Die Dächer werden in Stand gesetzt, in Teilbereichen mit extensiver Dachbegrünung versehen, und es wird eine großflächige Photovoltaik Anlage installiert.

Maßnahmen, die sich im Planungs- und Durchführungsprozess neu ergeben haben

Diese Maßnahmen waren in der Bedarfsplanung nicht erfasst. Sie sind nicht als eigenständige Bauabschnitte definiert und können abschnittsweise in die o. g. BA integriert werden. Diese Maßnahmen sind in den Gesamtkosten berücksichtigt.

	Verlagerung der WC-Anlagen ins UG / Umbau Garderobenbereich Als Erfordernis der Versammlungsstätten-Richtlinie ist die Toilettenkapazität für Besucherinnen und Besucher zu erweitern. Die Planung und Ausführung dieser Maßnahme steht in Verbindung mit BA 3 (Reorganisation Eingang und Verwaltung).
	Sanierung der Grundleitungen und Rigolen-Entwässerung Voruntersuchungen zu den BA 2 und 3 zeigten auf, dass die Abwasserleitungen vielfach beschädigt sind. Diese müssen sukzessiv mit geeigneten Methoden saniert und z. T. erneuert werden.
	Neue Technikzentrale auf dem Dach Die teilweise notwendige Erneuerung der überalterten Lüftungsaggregate, sowie die notwendigen raumluftechnischen Ergänzungen erfordern die Vergrößerung der Technikzentrale auf dem Dach.
	Ausbau der Medien-, Bühnen- und Veranstaltungstechnik Die Optimierung der Voraussetzungen für eine zeitgemäße und zukunftsfähige Ton-, Licht-, -Bühnen- und Präsentationstechnik, für digitale und hybride Conferencing-Formate, sowie für eine zeitgemäße Steuerungs- und Gebäudetechnik erfordert - neben der Anschaffung aktueller Hardware-Komponenten - das Einbringen einer schnellen Datenleitung (Glasfaser-Ringleitung) und die netzwerktechnische Anbindung aller Nutzräume.
	Aufwertung Backstage- und Künstlerbereich Der Backstage-Bereich und die Künstlergarderoben im Untergeschoss müssen, auch mit Blick auf ihre repräsentative Funktion, saniert und aufgewertet werden.

Kostenermittlung

Gemäß DIN 276 wurden im ersten Quartal 2022 folgende Kosten ermittelt:

Kostengruppe	2.134,437 €
--------------	-------------

300	
Kostengruppe 400	3.643,585 €
Kostengruppe 440	
Kostengruppe 450	1.176,558 €
Kostengruppe 460	
Kostengruppe 500	213.318 €
Kostengruppe 600	1.681,733 €
Kostengruppe 700	2.150,369 €
insgesamt	11.000.000 €

Finanzplanung

Die Mittelbereitstellung ist nach jetzigem Planungsstand wie folgt vorzusehen:

Haushaltsjahr	Ansatz	VE*	Verpflichtungsermächtig ung
2022	2,0 Mio. €	2,0 Mio. €	
2023	1,0 Mio. €	2,0 Mio. €	
2024	4,0 Mio. €	1,0 Mio. €	
2025	4,0 Mio. €		

Einschließlich der bereits beschlossenen 4,5 Mio. € für die BA 1 - 4 ergibt sich eine **Gesamtinvestition in Höhe von 15,5 Mio. €.**

Energetische Effekte, CO2-Reduzierung und Klimaschutz

Die Wahrung des Bestands vermeidet im Vergleich zu einem Ersatzneubau massive CO2-Emissionen. Dieser positive Grundeffekt wird durch weitere Maßnahmen zur Energieeffizienz gesteigert, die dem Klimaschutz dienen. Hierzu sind insbesondere folgende Maßnahmen anzuführen:

- Die Modernisierung veralteter technischer Gebäudeanlagen wird zu einer Reduzierung des Energieverbrauchs führen. Dies betrifft insbesondere den Austausch von in Teilen noch bestehenden, veralteten Lüftungsanlagen und Kühlaggregaten zur Versorgung der Lebensmittel- und Getränkelager gegen

aktuelle, effiziente Anlagen mit Wärmerückgewinnung. Da wo noch nicht geschehen wird konsequent auf LED-Beleuchtung umgestellt.

- Die geplante Installation einer Photovoltaikanlage bildet einen unmittelbaren Beitrag zur Erhöhung der Solarstromproduktion und zur Reduzierung der CO₂-Emissionen.
- Die in Teilflächen der Dachlandschaft geplante extensive Dachbegrünung stellt einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Stadtklimas dar.
- Die Platanen auf dem Vorplatz bleiben unangetastet und werden während der Bauarbeiten geschützt. Die kühlende Wirkung dieser großen Stadtbäume soll durch ergänzende Pflanzungen von naturnah gestalteten Stauden-Wiesen unterstützt werden, die zudem ein Futterangebot für die Insektenwelt bieten.
- Für die Untergrundversickerung von Niederschlagswasser wird eine große Rigole auf dem baumbestandenen Vorplatz eingebaut, die als unterirdischer Pufferspeicher dient.
- Für die Speicherung von Niederschlagswasser wird auf dem Vorplatz zusätzlich eine Regenwasser-Zisterne (Fassungsvermögen 10.000 Liter) eingebaut und zur Bewässerung von Anpflanzungen und Beeten verwendet.

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, was sich bspw. in kürzeren Aufbau- und Einrüstzeiten ausdrücken wird.

Durch die Umwandlung der leerstehenden 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.

Der Ausbau der Medien-, Bühnen- und Veranstaltungstechnik ermöglicht neue Veranstaltungsformate.

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 Jahren von 2016 bis 2018 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. Neben dem Veranstaltungsaufkommen tragen Anpassungen der Vermietungstarife zur Umsatzentwicklung bei.

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.

E i b e l s h ä u s e r (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom

____.____.____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift

E i b e l s h ä u s e r (Stadträtin)

Beschluss des Magistrats vom ____ . ____ . ____

Nr. der Niederschrift _____ TOP _____

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

Beglaubigt:

Unterschrift