

Vorlage Nr.: 2024/1065

Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle: **Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft**

## Stadthalle Modernisierung

### Vorstellung Projektstand

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Bauausschuss	17.10.2024	1	Ö	Kenntnisnahme

### Kurzfassung

Die Modernisierung der Stadthalle wurde nach erneuter Projektvorstellung mit 135,42 Millionen Euro netto im Haushalt 2022/2023 der Stadt Karlsruhe veranschlagt. Diesen erhöhten Gesamtaufwand genehmigte der Gemeinderat (Vorlage 2021/1322) aufgrund der Bauzeitverschiebung durch die erforderliche Kündigung des Haustechnikplaners samt Neuvergabe sowie der in der Folge vorgenommenen Neuausrichtung der Planung (Optimierung Technikplanung sowie Schwerpunkte Nachhaltigkeit und Klimaschutz).

Die Bauarbeiten verlaufen planmäßig. Die Fertigstellung mit anschließendem Probetrieb ist für Mitte 2025 und der Regelbetrieb ab 2026 vorgesehen.

Nach aktuellen Kostenprognosen werden die Gesamtkosten bis zur Fertigstellung voraussichtlich um 8,49 % auf ca. 146,91 Millionen Euro ansteigen. Hauptursache hierfür sind die erheblichen Baupreissteigerungen, die durch die unvorhersehbar stark gestiegenen Bau-, Material- und Energiepreise infolge des Ukraine-Kriegs und die damit verbundene Energiekrise bedingt sind.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: alt 135.420.000 € Neu: 146.910.000 € Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: 4,55 Mio €	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input checked="" type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.

<b>CO<sub>2</sub>-Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz</b> Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
<b>IQ-relevant</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridortheema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt
<b>Abstimmung mit städtischen Gesellschaften</b>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit KMK

## **Ausgangslage**

Die Stadthalle, zentral in der Innenstadt gelegen, ist ein wichtiger Treffpunkt für die Bürger\*innen und eine bedeutende Visitenkarte der Stadt Karlsruhe – sowohl für Verwaltung, Wirtschaft und Wissenschaft als auch für die Kultur. Für die Karlsruher Messe- und Kongress GmbH ist die Stadthalle ein zentraler Bestandteil des Veranstaltungsgeschäfts. Sie spielt eine unverzichtbare Rolle im Ensemble am Festplatz und hebt sich durch ihr attraktives und einzigartiges Raumkonzept von dem zunehmend homogenisierten Angebot anderer Destinationen ab. Dies ist positiv für die Vermarktung und zugleich ein Alleinstellungsmerkmal des Standorts Karlsruhe.

Zuletzt hat der Gemeinderat den erhöhten Gesamtaufwand von 135,42 Millionen Euro netto am 7. Dezember 2021 genehmigt (Vorlage 2021/1322). Hintergrund war die erforderliche Kündigung des ursprünglichen Haustechnikplaners samt anschließender Neuvergabe an die integrale Planungsgesellschaft SSP AG. In der Folge wurde die Planung neu ausgerichtet und die Technikplanung optimiert sowie Schwerpunkte in den Bereichen Nachhaltigkeit und Klimaschutz gesetzt.

Das gemeinderätliche Begleitgremium Modernisierung Stadthalle wurde regelmäßig über den jeweiligen Projektstand unterrichtet.

Die Fertigstellung mit anschließendem Probetrieb ist nach aktuellem Terminplan für Mitte 2025 und der Regelbetrieb ab 2026 vorgesehen.

## **Aktueller Projektstand**

Die Bauarbeiten verlaufen planmäßig. Derzeit sind täglich rund 40 Firmen mit durchschnittlich 110 Mitarbeitenden auf der Baustelle aktiv. Die technisch anspruchsvollen und gestalterisch ambitionierten Deckenelemente der fünf Veranstaltungssäle sind bereits fertiggestellt und die Arbeiten an Wänden und Böden haben begonnen. Alle haustechnischen Aggregate und Großkomponenten sind vollständig angeliefert und in den Technikzentralen installiert. Der Edelstahl-Sprinklertank mit einem Fassungsvermögen von ca. 140 m<sup>3</sup> ist ebenfalls errichtet.

In der Küche sind die Boden- und Wandfliesen bereits verlegt, die Lüftungsdecke wird in den letzten Zügen montiert und die Kühlzellen sind eingebaut. Der Feinausbau in den Künstlergarderoben, Seminarräumen und Toiletten ist im Gange. Die Installation der Haustechnik und Deckenelemente in den Foyer-Rasterdecken nähert sich dem Abschluss und die Unterkonstruktionen der digitalen Info- und Orientierungswürfel zeigen bereits die Standorte der interaktiven Bildschirme sowie der Licht- und Leitsysteme.

Die Teilbaustelle „Geothermie“, die mit Fördermitteln des Energie- und Klimafonds (EKF) unterstützt wird, hat ebenfalls große Fortschritte gemacht. Alle sieben Brunnen sind gebohrt und die Leitungsgräben sind ausgehoben. Auf der Westseite sind alle Schachtköpfe der Schluckbrunnen eingebracht, ebenso die Leitungen. Derzeit werden die Leitungsgräben verfüllt und die Außenanlagen wiederhergerichtet. Die Übergabe an das Gartenbauamt wird Ende Oktober 2024 erfolgen. Auf der Ostseite müssen noch 2 Schachtköpfe eingebracht werden, hier gibt es eine Verzögerung, da im Bereich Säulengang bei EB 1 noch ein Baugrundgutachten läuft, um diesen Schachtkopf ohne Beschädigung der Gründung Säulenhalle einbringen zu können. Bis Mitte November werden auch hier alle Arbeiten abgeschlossen und die Zufahrt zum Festplatz und Hotel wiederhergestellt sein.

Derzeit wird die Unterkonstruktion der Photovoltaikanlage auf den Dächern montiert, deren Begrünung als Auflast dient. Nachlaufend werden im 4. Quartal die PV-Module montiert. Die Dachverglasung ist durch Folierung gegen übermäßigen Wärmeeintrag geschützt, die Folierung ist abgeschlossen. Beide Maßnahmen, in Verbindung mit der Geothermie, tragen erheblich zur Verbesserung der Energiebilanz der Stadthalle bei.

Die letzten Vergaben für die abschließenden Gewerke wie Baureinigung und Möblierung sind für das dritte Quartal 2024 geplant.

### **Kostenentwicklung**

Mit Beschluss vom 7. Dezember 2021 hat der Gemeinderat das erhöhte Gesamtbudget von 135,42 Millionen Euro genehmigt. Darin enthalten waren Risikopuffer von 12 Millionen Euro für Unvorhergesehenes sowie 7 Millionen Euro für zu erwartende Baupreissteigerungen.

Die im Gesamtbudget berücksichtigten Risikopuffer für bereits eingetretene und noch zu erwartende Risiken umfassen unter anderem die Sanierung weiterer Bestandsdefizite in den Bereichen Technik, Statik, Brandschutz und Schadstoffe, Erschwernisse bei der Erschließung der Geothermieanlage, Zusatzwünsche des Nutzers, insbesondere im Bereich Medientechnik, erforderliche bauliche und planerische Wiederholungsleistungen in Bezug auf die Altplanung des vorherigen Technikplaners, Änderungen der Normung sowie damit verbundene Mehraufwendungen und vor allem Entschädigungs- und Beschleunigungsleistungen infolge des gestörten Bauablaufs.

Nach der aktuellen Kostenprognose werden die Gesamtkosten bis zur Fertigstellung voraussichtlich auf ca. 146,91 Millionen Euro ansteigen. Hauptursache hierfür sind die erheblichen Baupreissteigerungen, die durch die unvorhersehbar stark gestiegenen Bau-, Material- und Energiepreise infolge des Ukraine-Kriegs und der damit verbundenen Energiekrise bedingt sind. Daneben entstanden weitere Kosten aus Überführung der Planung Kofler zur aktuellen Planung, Schadensbeseitigungskosten und Kosten aus den zwischenzeitlich erfolgten vertraglichen Regelungen zur verlängerten Bauzeit.

Ursprünglich war von einer Baupreissteigerung von insgesamt 7 Millionen Euro ausgegangen worden, was einer jährlichen Steigerung von etwa 3 % auf die Baukosten von ca. 80 Millionen Euro (Baukosten ostengruppe 300 + 400) von Ende 2021 bis Ende 2024 entspricht. Die tatsächliche Baukostensteigerung wird nach aktuellen Schätzungen und bereits erfolgten Vertragsverhandlungen mit den einzelnen Gewerken voraussichtlich bei ca. 20,49 Millionen Euro liegen, was einer Preissteigerung von 25,4 % entspricht. Diese Steigerung deckt sich auch mit den Werten des Statistischen Landesamtes Baden-Württemberg, das für den Zeitraum vom dritten Quartal 2021 bis zum vierten Quartal 2024 eine Baupreissteigerung von 26,6 % ausweist.

Das Risikobudget von 12 Millionen Euro kann nach aktuellem Stand um ca. 2 Millionen Euro reduziert werden, da die bereits verwirklichten Risiken und Risikopuffer für noch zu erwartende Risiken mit ca. 10 Millionen Euro abgedeckt werden können

Dies bedeutet:

Mehrkosten aufgrund von Baupreissteigerungen in Höhe von 13,49 Millionen Euro, von denen 2 Millionen Euro über das bereits eingepreiste Risikobudget von 12 Millionen Euro abgedeckt werden können.

Damit verbleiben 11,49 Millionen Euro.

Insgesamt steigen die Gesamtkosten somit von 135,42 Millionen Euro voraussichtlich um 8,49 % auf 146,91 Millionen Euro. Eine Beschlussfassung durch den Gemeinderat ist bei einer Kostensteigerung unter 10 % nicht erforderlich. Diese Vorlage dient der Information zum aktuellen Sachstand.

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des Deckungskreises des Teilhaushalts 8800 Hochbau und Gebäudewirtschaft. Die Kosten werden im kommenden Doppelhaushalt 2026/2027 fortgeschrieben.

### **Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Relevanz**

Die Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Bilanz für das Gesamtprojekt ist der Beschlussvorlage 2021/1322 „Erneute Projektvorstellung im Rahmen des gemeinderätlichen Kostenkontrollverfahrens“ zu entnehmen.