



Gutachten im Auftrag der Stadt Worms, 14.10.03

Analysen zur geplanten Stadthalle Worms Baustein II: Standortanalyse

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Gutachten im Auftrag der Stadt Worms, 14.10.03

Analysen zur geplanten Stadthalle Worms Baustein II: Standortanalyse

Bearbeiter:

- Safiye Kapusuz, Architektin, Architekturbüro Heinrich Böll, Essen
- Hans Krabel, Architekt, Architekturbüro Heinrich Böll, Essen

- Dipl.-Volkswirt Rainer Book (Seniorberater, Projektleiter), Düsseldorf
- Gemeindedirektor a.D. Wolfgang Strotmann (Seniorberater), Düsseldorf

Stadthalle Worms: Standortanalyse

■ Gliederung

1. Aufgabenstellung
2. Rahmendaten zu den optionalen Standorten
3. **Baulich-technische Anforderungen zur Umsetzung der Realisierungsszenarien**
 - 3.1 Raumprogramme
 - 3.2 Stellplatzbedarfe
 - 3.3 Flächenbedarfe
 - 3.4 Baukosten
4. **Sonderteil: Entwicklungsoptionen für das bestehende Spiel- und Festhaus und Auswirkungen einer Realisierung einer Stadthalle / des Tagungs- und Event-Centers**
5. Zusammenfassung

Stadthalle Worms: Standortanalyse

1. Aufgabenstellung

Der vorliegende Bericht dokumentiert die Analysen und Ergebnisse des Bausteins II im Rahmen der Untersuchungen zur geplanten Stadthalle in Worms. Er baut auf den Ergebnissen des Bausteins I auf, die im Bericht vom 17.03.03 dargestellt sind. Nach den Bewertungen und Entscheidungen des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Worms vom 21.05.2003 zu den Ergebnissen des I. Bausteines werden in den Baustein II und III ausschließlich noch die im Baustein I entwickelten Szenarien 2 („Stadthalle Worms“) und 3 („Tagungs- und Event-Center Worms“) behandelt.

Auftragsgemäß sollen mit dem Baustein II folgende Kernfragen beantwortet werden:

- Welche Rahmenbedingungen sind mit den alternativen Standorten „Prinz-Carl-Anlage“, „Erweiterungsfläche Städtisches Spiel- und Festhaus“ und „MOB-Stützpunkt“ verbunden?
- Welche baulich-technischen Anforderungen bestehen, um die mit Baustein I erarbeiteten Realisierungsszenarien in Worms umzusetzen? Wie sind die möglichen Standorte „Prinz-Carl-Anlage“, „Erweiterungsfläche Städtisches Spiel- und Festhaus“ und „MOB-Stützpunkt“ hinsichtlich der Realisierung des Stadthallen-Konzeptes zu bewerten? Welche Baukosten sind jeweils ca. zu veranschlagen?
- Welcher Eignungen bestehen aus baulicher/technischer Sicht bei den einzelnen Standorten und für die Realisierungsszenarien?

Über diese zentralen Fragestellungen hinaus ist darzulegen, welche betriebswirtschaftlichen Synergien, aber auch welche möglichen negativen Effekte sich durch den Bau einer Stadthalle in Worms für das bestehende „Spiel- und Festhaus“ ergeben können.

Mit dem hier vorliegenden Bericht wird der Baustein II abgeschlossen.

Stadthalle Worms: Standortanalyse

2. Rahmendaten zu den optionalen Standorten

Zu den optionalen Standorten „Prinz-Carl-Anlage“, „MOB-Stützpunkt Schönauer Straße“ und „Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus“ sind folgende Rahmendaten durch die Stadtverwaltung benannt bzw. durch die Gutachter ermittelt worden:

Standort:	Prinz-Carl-Anlage	MOB-Stützpunkt Schönauer Straße	Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus
Größe	■ 10.586 m ²	■ ca. 12.000 m ² 60.000 m ² sind freigegeben	■ ca. 10.000 m ²
Eigentumsverhältnis / ggf. Grundstückswert	■ Eigentum der Stadt	■ Eigentum Bundesrepublik; Konversionsfläche muss noch von der Stadt erworben werden; ■ Vereinbarter Kaufpreis nach Angaben der Stadt: (155 DM/qm) 79,25 Euro/ m ² ■ Altlastenrisiko und Baureifmachungskosten	■ Eigentum der Stadt
Lage	■ Wohn – Mischgebiet nördl. des Innenstadtrings - Pfortenring/ Gausstraße/ Bensheimerstraße ■ Kernstadt Nord	■ Industrie - Gewerbegebiet – Randlage; südlich des Innenstadtrings – Schönauerstraße / Klosterstraße ■ Kernstadt Süd	■ Wohn – Mischgebiet südlich des Hauptbahnhofs - an der Bahnhofstraße ■ Innenstadt
Verkehrsanbindung	■ gut ■ vom nördlichen Innenstadtring Siegfriedstraße / Berliner Ring über die Gausstraße	■ gut ■ südlicher Innenstadtring Schönauerstraße	■ sehr gut ■ vom Hauptbahnhof nach Süden über die Bahnhofstraße

Fortsetzung

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Standort:	Prinz-Carl-Anlage	MOB-Stützpunkt Schönauer Straße	Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus
PKW / Parkplätze	<ul style="list-style-type: none"> ■ Prinz-Carl-Anlage verfügt zwar über eigene Parkplätze, diese sind allerdings auf die bereits vorhandenen Nutzungen ausgelegt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fläche bietet mehr als ausreichende Möglichkeit zur Anlage zahlreicher Stellplätze ■ Tiefgarage wg. möglicher Altlasten im Untergrund allerdings problematisch 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Stellplätze (STP): 89 direkt am Theater 294 Parkhaus am Theater 396 P&R-Parkhaus (in Bau) ■ die vorhandenen Parkmöglichkeiten werden dem Theater zugeordnet; Stadthalle / Tagungs- und Events-Center würden zusätzliche Bedarfe auslösen; andererseits könnte die neu entstehende Park&Ride-Anlage Teile davon abdecken
ÖPNV	<ul style="list-style-type: none"> ■ Hbf in ~ 1 km Entfernung ■ im Umkreis von 300 m 2 Haltestellen: 407 – Renzstraße 406 – Mainzer Straße 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Hbf in ~ 3 km Entfernung ■ im Umkreis von 300 m 2 Haltestellen: 402 – Speyer Straße 403 – Klosterstraße 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Hbf in 300 m Entfernung ■ im Umkreis von 100 m 2 Haltestellen: 401 – Andreasstraße 403 – Rathenaustraße
Umfeld	<ul style="list-style-type: none"> ■ ehem. Kasernengelände mit 4-5- geschossigen Gebäuden aus dem 19. Jahrhundert ■ nördlich /westlich durch Bahngelände abgeriegelt ■ „introvertierte Insel“ im Stadtplan 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Randlage / geprägt von Gewerbe- und Industriegebäuden, Stadtraumerlebnis unattraktiv ■ abends mit „Angstrumqualitäten“ ■ keine erkennbare stadtstrukturelle Qualität 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wohn- / Mischgebiet – Nähe Bahnhof direkt an der Altstadt; 3-4- geschossige Bauten, überwiegend aus der Gründerzeit ■ westlich ist die Bahnlinie ■ gewachsene, urbane Struktur

Fortsetzung

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Standort:	Prinz-Carl-Anlage	MOB-Stützpunkt Schönauer Straße	Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus
Altlasten / Belastungen	<ul style="list-style-type: none"> keine bekannt 	<ul style="list-style-type: none"> vermutlich ja; Untersuchungen laufen, Tiefbau wahrscheinlich nicht möglich 	<ul style="list-style-type: none"> keine bekannt
bisherige / derzeitige Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> Freifläche lt. B-Plan Nutzung für eine Stadthalle 	<ul style="list-style-type: none"> Militärfläche leere Hallen, ein Autohaus kein B-Plan vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> Gastronomie/Räume für Feierlichkeiten, Aufführungen: Mozartsaal, Jägerstübchen, Alpensaal Grünfläche Parkplatz
Besonderheiten	<ul style="list-style-type: none"> Hotel im direktem Umfeld bereits vorhanden Nutzungsvielfalt und evtl. Synergieanknüpfungspunkte zu einer Stadthalle in direkter Nachbarschaft: Kunsthaus, „Kapelle“, Reha-Zentrum, Tanzschule, ... 	<ul style="list-style-type: none"> Altlastenvermutung (Untersuchungen laufen) 	<ul style="list-style-type: none"> Attraktivität durch Nähe zur Altstadt Kulturstandort-Image; Standort im Bewusstsein der Bevölkerung Mögliche Synergieeffekte und gegenseitige Aufwertung durch unmittelbare Nähe zum Spiel- und Festhaus

Stadthalle Worms: Standortanalyse

3. Baulich-technische Anforderungen zur Umsetzung der Realisierungsszenarien

In Baustein I der Gesamtuntersuchung sind als Ergebnis der Bedarfs- und Konkurrenzanalysen folgende Realisierungsszenarien erarbeitet und den Standortoptionen zugeordnet worden:

Realisierungsszenario (Name)	Beschreibung / Kapazität	Standortoptionen
Stadthalle Worms	„Forum“ mit ca. 1.200 Plätzen (bestuhlt), kombiniert mit variablen mittelgroßen und kleineren Tagungs- und Seminarräumen	<input type="checkbox"/> Prinz-Carl-Anlage <input type="checkbox"/> ehem. MOB-Stützpunkt Schönauer Straße <input type="checkbox"/> Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus
Tagungs- und Event-Center Worms (= „kleine Lösung“)	Verzicht auf einen großen Saal, dafür jedoch Mitnutzung des Theaters als Raum für zentrale Ansprachen/ Vorträge; nur kleinere bis mittelgroße, variable Tagungs- /Seminarräume (bis max. 500 Pers.) als Ergänzung zum Theatersaal	<input type="checkbox"/> nur Spiel- und Festhaus (Tagungs- und Event-Center als Anbau; Mitnutzung des Theatersaals)

Diese Realisierungsszenarien sind im Rahmen des hier dokumentierten Bausteins in Bezug auf die jeweiligen baulich-technischen Anforderungen in den Bereichen

- Raumprogramm
- Stellplatzbedarfe
- Flächenbedarfe
- und Baukosten

und in Bezug auf die optionalen Standorte konkretisiert worden.

Stadthalle Worms: Standortanalyse

3.1 Raumprogramme

Die Raumprogramme sind in erster Linie abhängig von dem Realisierungsszenario. Bei einer Realisierung auf der Erweiterungsfläche des Spiel- und Festhauses wurden die Besonderheiten im Zusammenhang mit der räumlichen Nähe und den hieraus erwachsenden räumlich/baulichen Synergienmöglichkeiten berücksichtigt. Folgende Flächenbedarfe wurden kalkuliert:

Machbarkeitsstudie Stadthalle Worms Raumprogramm	Stadthalle Worms		Tagungs- und Event-Center Worms "kleine Lösung"			
			vorhanden		neu	
	m ²	m ³	m ²	m ³	m ²	m ³
Raumbezeichnung/Ausstattung						
1. Veranstaltungsbereich	2.080,00	12.705,00	3.135,00	28.716,00	690,00	2.955,00
2. Tagungs- und Seminarbereich	600,00	2.250,00			600,00	2.250,00
3. Gastronomie	140,00	420,00			140,00	420,00
4. Nebenräume/Lager	590,00	1.770,00	893,00	4.465,00	118,00	354,00
5. Technikräume	405,00	1.555,00	443,00	1.329,00	121,50	364,50
Summe Netto-Grundfläche NGF/Netto-Rauminhalt NRI 65%	3.815,00	18.700,00	4.471,00	34.510,00	1.669,50	6.343,50
Zuschlag Verkehrsfläche VF 20%	1.173,85	5.753,85	1.375,69	10.618,46	513,69	1.951,85
Zuschlag Konstruktion-Grundfläche KF 15 %	880,38	4.315,38	1.031,77	7.963,85	385,27	1.463,88
Summe Brutto-Grundfläche BGF/ Brutto-Rauminhalt BRI 100 %	5.869,23	28.769,23	6.878,46	53.092,31	2.568,46	9.759,23
gerundet	5.870,00	28.770,00	6.880,00	53.095,00	2.570,00	9.760,00
			BGF gesamt: 9.450,00 m² BRI gesamt: 62.855,00 m³			

Die Basisdaten und Berechnungen zu den einzelnen Funktionsbereichen sind in den folgenden Tabellen dargelegt.

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Machbarkeitsstudie Stadthalle Worms Raumprogramm	Stadthalle Worms			Tagungs- und Event-Center Worms "kleine Lösung"					
				vorhanden			neu		
	BGF (m²)	Raumhöhe	BRI (m³)	BGF (m²)	Raumhöhe	BRI (m³)	BGF (m²)	Raumhöhe	BRI (m³)
1. Veranstaltungsbereich									
Eingangshalle	40,00	4,50	180,00				40,00	4,50	180,00
Foyer/Ausstellung (erschließt Säle, Tagung, Restaurant)	500,00	4,50	2.250,00	1.332,00	6,00	7.992,00	150,00	4,50	675,00
* Großer Saal mit ein und ausfahbaren Tribünen/ 800 Pers.	650,00	9,00	5.850,00	434,00	12,00	5.208,00			
Kl.Saal (zuschaltb.z.Foyer/gr.Saal)/ 400 bzw. 500 Pers. Balkon/ Empore	350,00	4,50	1.575,00				400,00	4,50	1.800,00
Bühne mit Hinterbühne (im gr. Saal)	200,00	7,50	1.500,00	124,00					
Magazin (niveaugleich zum Bühnereich)	100,00	4,50	450,00	558,00	23,00	12.834,00			
Tonregie/Lichtregie (gegenüber der Bühne)	10,00	3,00	30,00	207,00	6,00	1.242,00			
Projektionsräume	10,00	3,00	30,00	27,00	3,00	81,00			
Bereitstellraum	40,00	7,50	300,00	30,00	3,00	90,00			
Garderobe (1.000 Haken)	60,00	3,00	180,00	218,00	3,00	654,00	30,00	3,00	90,00
Kassenanlage f. Vorverkauf	20,00	3,00	60,00	65,00	3,00	195,00			
Toilettenanlagen - nach VStättVO Sep.2002 - (für 1200 P.=14 Damen/ 9 Herren und 14 Urinale)	80,00	3,00	240,00	120,00	3,00	360,00	50,00	3,00	150,00
Behindertentoiletten anteilig	20,00	3,00	60,00	20,00	3,00	60,00	20,00	3,00	60,00
* Großer Saal im Fest- und Spielhaus f. 844 Personen max. feste, aufsteigende Bestuhlung									
Summe Veranstaltungsbereich	2.080,00		12.705,00	3.135,00		28.716,00	690,00		2.955,00

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Machbarkeitsstudie Stadthalle Worms Raumprogramm	Stadthalle Worms			Tagungs- und Event-Center Worms "kleine Lösung"					
				vorhanden			neu		
	BGF (m²)	Raumhöhe	BRI (m³)	BGF (m²)	Raumhöhe	BRI (m³)	BGF (m²)	Raumhöhe	BRI (m³)
2. Tagungs- u. Seminarbereich									
Tagungsraum f. 100 Pers.(teilbar in 120/80 m²)	200,00	4,50	900,00				200,00	4,50	900,00
Tagungsraum f. 50 Pers.(teilbar in 60/40 m²)	100,00	4,50	450,00				100,00	4,50	450,00
4 Ausstellungenräume à 50,00 m²/ 25 Pers.	200,00	3,00	600,00				200,00	3,00	600,00
4 Seminarräume, klein à 25,00 m²/ 12 Pers.	100,00	3,00	300,00				100,00	3,00	300,00
Summe Tagungs- und Seminarbereich	600,00		2.250,00				600,00		2.250,00

3. Gastronomie (dient zur Bewirtschaftung des Tagungsbereiches)									
Thekenanlage/Service Stützpunkt mobil	15,00	3,00	45,00				15,00	3,00	45,00
Küche (zur Vorbereitung/ Catering/ Spülen)	50,00	3,00	150,00				50,00	3,00	150,00
Vorratslager (Anlieferverbindung)	10,00	3,00	30,00				10,00	3,00	30,00
Getränkelerager (Anlieferverbindung)	40,00	3,00	120,00				40,00	3,00	120,00
Kühlräume	10,00	3,00	30,00				10,00	3,00	30,00
Personal	15,00	3,00	45,00				15,00	3,00	45,00
Summe Gastronomie	140,00		420,00				140,00		420,00

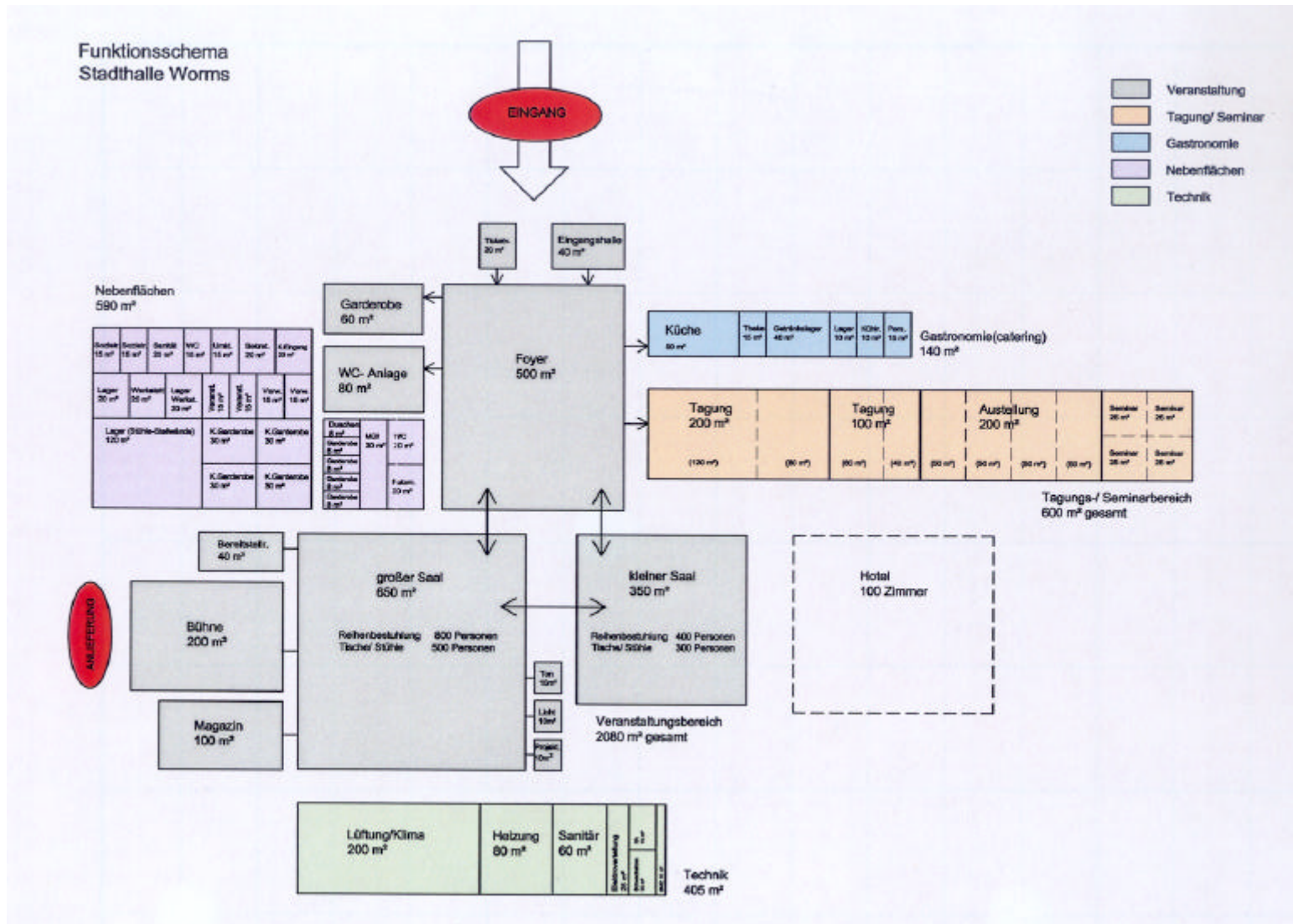
Stadthalle Worms: Standortanalyse

Machbarkeitsstudie Stadthalle Worms Raumprogramm	Stadthalle Worms			Tagungs- und Event-Center Worms "kleine Lösung"					
				vorhanden			neu		
	BGF (m²)	Raumhöhe	BRI (m³)	BGF (m²)	Raumhöhe	BRI (m³)	BGF (m²)	Raumhöhe	BRI (m³)
4. Nebenräume / Lager									
Künstlereingang	20,00	3,00	60,00				grundsätzlich kein neuer Flächenbedarf, allerdings wird hier ein Erweiterungszuschlag von 20% des Neubaus angesetzt - insbesondere für den gewachsenen Bedarf des Tagungs- und Seminarbereiches		
Künstlergarderoben									
- 4 x 30 m² (jew. 15 Pers./ 4. Spiegel/ 2 Becken)	120,00	3,00	360,00						
- 4 x 8 m² (Stargarderoben 1Spiegel)	32,00	3,00	96,00						
- 4 Duschen	8,00	3,00	24,00						
- WC	20,00	3,00	60,00						
Veranstalterbüros, 2 x 15 m²	30,00	3,00	90,00						
Büroräume Verwaltung 2 x 15m²	30,00	3,00	90,00						
Sekretariat	20,00	3,00	60,00						
Sozialräume Personal 2 x 15 m²	30,00	3,00	90,00						
Umkleide Reinigungspersonal	15,00	3,00	45,00						
WC / Dusche Reinigungspersonal	15,00	3,00	45,00						
Sanitätsraum (nahe Foyer, nahe Notausgang)	20,00	3,00	60,00						
Putzmittelraum/ Geräteraum	20,00	3,00	60,00						
Müllraum	30,00	3,00	90,00						
Hallenmeisterwerkstatt	20,00	3,00	60,00						
Lager Hallenmeister	20,00	3,00	60,00						
Lagerräume (Stühle 80 m²/ Stellwände 40 m²)	120,00	3,00	360,00						
Lager Medien (Geräte Säle/ Tagungsräume)	20,00	3,00	60,00						
Summe Nebenräume/Lager	590,00		1.770,00	893,00	5,00	4.465,00	118,00	3,00	354,00

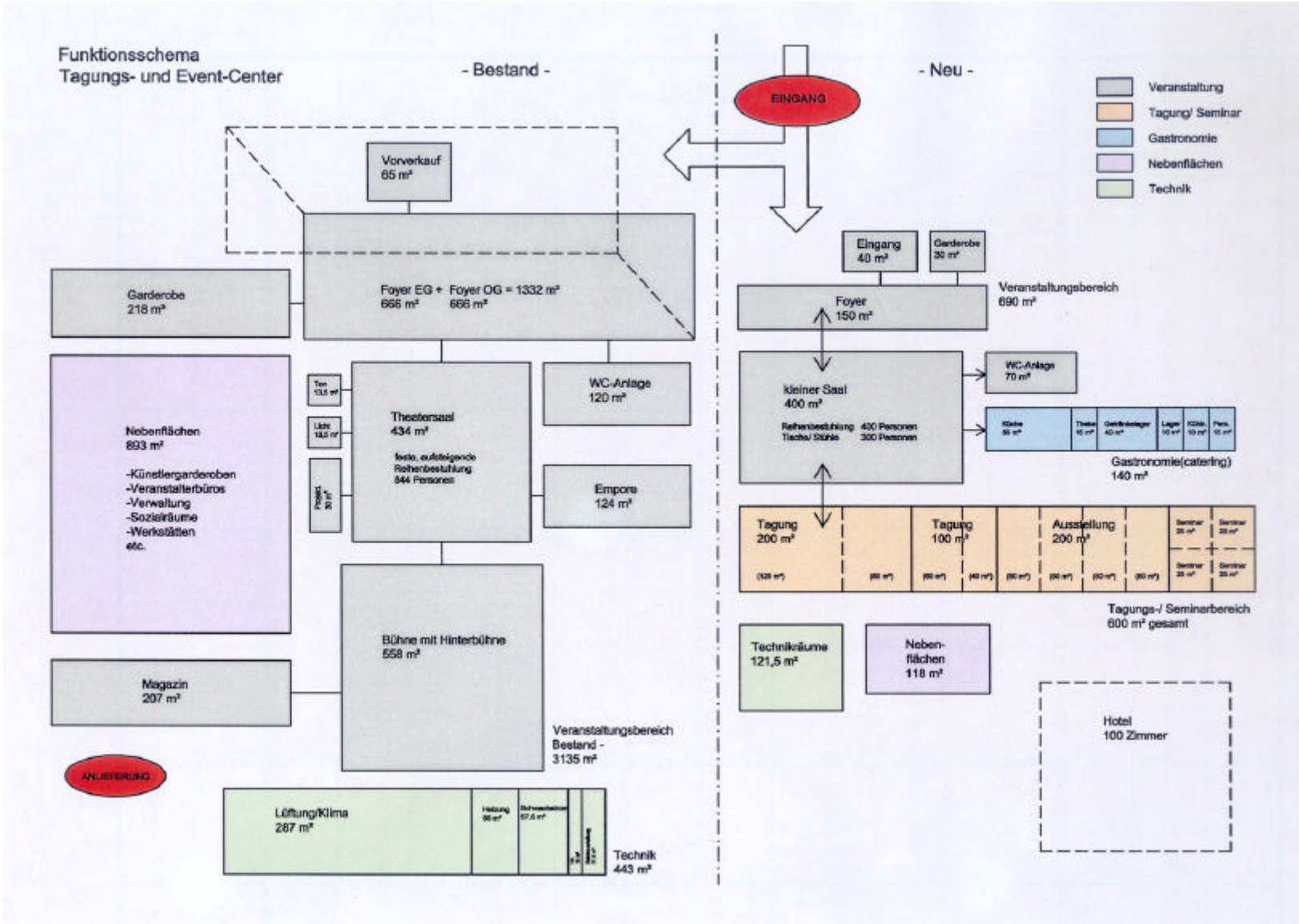
5. Technikräume									
Heizungsraum	80,00	4,00	320,00	55,00	3,00	165,00	Erweiterungszuschlag von 30% des Neubaus. Anpassung an den gewachsenen Bedarf		
Lüftungs- und Klimanlage	200,00	4,00	800,00	287,00	3,00	861,00			
Sanitär	60,00	4,00	240,00						
Hausanschluss	15,00	3,00	45,00	16,00	3,00	48,00			
Elektroverteilung	25,00	3,00	75,00	27,50	3,00	82,50			
Schwachstromzentrale	15,00	3,00	45,00	57,50	3,00	172,50			
Brandmeldezentrale	10,00	3,00	30,00						
Summe Technikräume	405,00		1.555,00	443,00		1.329,00	121,50	3,00	364,50

Stadhalle Worms: Standortanalyse

Funktionsdiagramme zu den Raumprogrammen der Realisierungsvarianten:



Stadthalle Worms: Standortanalyse



Stadthalle Worms: Standortanalyse

3.2 Stellplatzbedarfe

Die Stellplatzbedarfe sind sowohl abhängig von dem Realisierungsszenario als auch dem jeweiligen Standort.

Die nachfolgenden Berechnungen hierzu sind nach der VV des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12150-4533) erfolgt. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Richtzahlen lediglich als erster Anhalt zur Stellplatzberechnung dienen, die später im Einzelfall mit der Bauaufsichtsbehörde festzulegen sind.

Stellplatzbedarf für eine Stadthalle in der Prinz-Carl Anlage

Stadthalle für 1.200 Personen

Einordnung als: Versammlungsstätte von überregionaler Bedeutung:

Stellplatzbedarf:

1 STP je 5 Sitzplätze

$1.200 : 5 = 240$ STP

Die Zahl der notwendigen Stellplätze kann sich im Falle der günstigen Möglichkeiten für die Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel verringern (siehe 2.1 o.g. VV).

Im Umkreis von 300 m der Prinz Carl Anlage befinden sich zwei Haltestellen:

Renzstraße, Linie 407 (könnte bis vor der Anlage halten)

Mainzerstraße, Linie 406 (an der Nikolaus-Doerr Halle)

Der Hauptbahnhof ist ca. 1km von der Anlage entfernt.

Ausgehend hiervon wird folgendes angesetzt: ÖPNV-Abzug von 30%

$240 - 30\% = 168$ STP

Westlich der Anlage befindet sich ein Parkplatz mit einer Stellplatzkapazität von ca. 40 STP. Allerdings handelt es sich hierbei um eine Vorhaltestelle für die spätere Straßenführung des Neuhauser Tunnels. Auf der Prinz Carl Anlage könnten weitere 8 STP realisiert werden, so dass sich überschlägig folgender Stellplatzbedarf ergibt:

$168 - 8 = 160$ STP

Summe Stellplatzbedarf gesamt:

160 STP

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Stellplatzbedarf für eine Stadthalle auf dem Gelände MOB Stützpunkt Schönauer Straße

Stadthalle für 1.200 Personen

Einordnung als: Versammlungsstätte von überregionaler Bedeutung:

Stellplatzbedarf:

1 STP je 5 Sitzplätze

$1.200 : 5 = 240$ STP

Die Zahl der notwendigen Stellplätze kann sich im Falle der günstigen Möglichkeiten für die Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel verringern (siehe 2.1 o.g. VV).

Im Umkreis von 300 m des MOB-Geländes befinden sich zwei Haltestellen:

Speyerstraße, Linie 402

Klosterstraße, Linie 409

Der Hauptbahnhof ist ca. 3 km vom MOB Gelände entfernt, Es handelt sich hierbei nicht mehr um eine zentrale Innenstadtlage, sondern vielmehr um ein Gewerbe- und Industriegebiet. Das Grundstück liegt jedoch immer noch an dem Innenstadtring Schönauer Straße.

Man kann davon ausgehen, dass dieser Standort bedingt durch seine Randlage nicht in einem sehr hohen Maße mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht wird.

Ausgehend hiervon wird nur ein Abzug von 10% angesetzt: ÖPNV-Abzug von 10%

$240 - 10\% = 216$ STP

Summe Stellplatzbedarf gesamt

216 STP

Südwestlich der Anlage sind ein Baumarkt, ein SB-Warenhaus sowie ein Sportfachmarkt geplant mit den dazugehörigen Stellplätzen. Im Falle einer Realisierung dieser Anlagen könnte man über die gemeinsame Nutzung dieser Stellplätze nachdenken. Allerdings wird hier von einer Gleichzeitigkeit der Nutzung ausgegangen, so dass man die 216 STP ausweisen sollte.

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Stellplatzbedarf für eine Stadthalle auf der Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus

Bestand: Stadttheater für 844 Personen

keine neuen Stellplätze weil keine Nutzungsänderung; wg. des Bestandsschutzes wird davon ausgegangen, dass die vorhandenen Parkhäuser in der Innenstadt den Bedarf für das Theater abdecken, wie z.B.:

Parkplatz auf der Anlage 89 STP

Parkhaus am Theater 294 STP

Stadthalle für 1.200 Personen

Einordnung als: Versammlungsstätte von überregionaler Bedeutung:

1 STP je 5 Sitzplätze

Stellplatzbedarf für den Neubaubereich

$1.200 : 5 = 240$ STP

Die Zahl der notwendigen Stellplätze kann sich im Falle der günstigen Möglichkeiten für die Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel verringern (siehe 2.1 o.g. VV).

Der Hauptbahnhof ist ca. 400 m vom Festhaus entfernt, so dass hier eine überdurchschnittlich gute öffentliche Erreichbarkeit gewährleistet ist. Es handelt sich um eine zentrale Innenstadtlage. Im Umkreis von 100 m befinden sich zusätzlich folgende Haltestellen:

Andreas Straße, Linie 401

Rathenau Straße, Linie 405/ 408

Ausgehend hiervon wird folgendes angesetzt: ÖPNV-Abzug von 30%

$240 - 30\% = 168$ STP

Westlich der Anlage entsteht eine Park&Ride-Anlage mit einer Stellplatzkapazität von 396 STP. Ob diese noch eine weitere Verringerung des Stellplatzbedarfes auslösen, ist im Falle einer Realisierung mit der Bauaufsichtsbehörde zu klären.

Summe zusätzlicher Stellplatzbedarf gesamt:

168 STP

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Stellplatzbedarf für das Tagungs- und Event-Center (= „kleine Lösung“) auf der Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus

Bestandsbewertung siehe oben: „Stellplatzbedarf für eine Stadthalle auf der Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus“

Tagungs- und Event-Center für 500 Personen max.

Einordnung als: Versammlungsstätte von überregionaler Bedeutung:

1 STP je 5 Sitzplätze

Stellplatzbedarf für den Tagungsbereich

$500 : 5 = 100$ STP

Unter Berücksichtigung der ÖPNV-Bedingungen (s.o.) und mit der inhaltlichen Ausrichtung auf Tagungen/Seminare wird ein Abzug von 20 % angesetzt:

$100 - 20\% = 80$ STP

Westlich der Anlage entsteht eine Park&Ride-Anlage mit einer Stellplatzkapazität von 396 STP. Ob diese noch eine weitere Verringerung des Stellplatzbedarfes auslösen, ist im Falle einer Realisierung mit der Bauaufsichtsbehörde zu klären.

Summe zusätzlicher Stellplatzbedarf gesamt:

80 STP

Stadthalle Worms: Standortanalyse

3.3 Flächenbedarfe

Die Flächenbedarfe für die Varianten „Stadthalle“ und „Tagungs- und Event-Center“ ergeben sich aus dem jeweiligen Raumprogramm (s. 3.1) und den Stellplatzbedarfen an den einzelnen Standorten (3.2). Bei Realisierung der Stadthalle in der Prinz-Carl-Anlage bzw. der Stadthalle / des Tagungs- und Event-Centers auf der Erweiterungsfläche des Spiel- und Festhauses ergeben sich für die jeweils benötigte Tiefgarage nachfolgend berechnete Flächenbedarfe:

Machbarkeitsstudie Stadthalle Worms					
Berechnung der Tiefgaragenflächen	Stellplätze	m ² /Stck.	BGF	Raumhöhe	BRI
Prinz-Carl Anlage: Stadthalle	160	30,00	4.800,00	3,00	14.400,00
Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus: Stadthalle	168	30,00	5.040,00	3,00	15.120,00
Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus: Tagungs- und Event-Center	80	30,00	2.400,00	3,00	7.200,00
Zusammenstellung: Raumprogramm- und Tiefgaragenflächen					
BGF/BRI Prinz-Carl Anlage Stadthalle			5.870,00		28.770,00
BGF/BRI Tiefgarage			4.800,00		14.400,00
Summe BGF/BRI gesamt			10.670,00		43.170,00
BGF/BRI Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus: Stadthalle			12.750,00		81.865,00
BGF/BRI Tiefgarage			5.040,00		15.120,00
Summe BGF/BRI gesamt			17.790,00		96.985,00
BGF/BRI Spiel- und Festhaus: Tagungs- und Event-Center			9.450,00		62.855,00
BGF/BRI Tiefgarage			2.400,00		7.200,00
Summe BGF/BRI gesamt			11.850,00		70.055,00

Nachfolgend werden die einzelnen optionalen Standorte in Bezug auf die Realisierbarkeit der verschiedenen Realisierungsvarianten überprüft.

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Prinz-Carl-Anlage - Flächenpotential für den Bau einer Stadthalle

Größe des Grundstücks	10.586 m ²
benötigte BGF für eine Stadthalle:	5.870 m ²
Ausgehend von einer 2-geschossigen Bauweise ergibt ein Grundflächenbedarf von:	2.935 m ²
benötigte BGF für die Tiefgarage 160 STP:	4.800 m ²
Die Tiefgarage hat bezüglich der bebauten Grundstücksgröße jedoch keine Relevanz, da sie sich unterhalb des Grundstücks befindet.	0 m ²
<hr/>	
Verbleibt unbebaute Grundstücksfläche:	7.651 m ²

Prüfungsergebnis: Die **Grundstücksgröße** der Fläche in der **Prinz-Carl-Anlage** wird hinsichtlich des geforderten Raumvolumens als **ausreichend** bewertet.

Für die empfohlene **Angliederung eines Hotels** sind **keine zusätzlichen Flächenkapazitäten notwendig**, da in unmittelbarer Nachbarschaft bereits ein Hotel in vorhanden ist.

Gemäß des Bebauungsplanes N 99 von 1990 sind bis zu 5 Geschosse zugelassen.

Berechnung der GRZ Grundflächenzahl/ GFZ Geschossflächenzahl, §§ 19, 20 BauNVO:

- GRZ = Grundfläche/ Grundstücksfläche = $2.935 \text{ m}^2 / 10.586 \text{ m}^2 = 0.28 < 0.8$ (max. zulässige GRZ lt. o.g. B-Plan)
- GFZ = Geschossfläche/ Grundstücksgröße = $5.870 \text{ m}^2 / 10.586 \text{ m}^2 = 0.55 < 2.4$ (max. zulässige GFZ lt. o.g. B-Plan)

Stadthalle Worms: Standortanalyse

MOB Gelände/ Schönauerstraße – Flächenpotential für den Bau einer Stadthalle

Größe des Grundstücks	12.000 m ²
benötigte BGF für eine Stadthalle	5.870 m ²
Ausgehend von einer 2-geschossigen Bauweise ergibt ein Grundflächenbedarf von:	2.935 m ²
Da auf diesem Gelände aus Gründen der Altlasten und Leitungsführungen wahrscheinlich kein Tiefbau möglich sein wird, müssen die Stellplätze auf dem Grundstück ausgewiesen werden; benötigte BGF für ebenerdige 216 Stellplätze	6.480 m ²
<hr/>	
Verbleibt unbebaute Grundstücksfläche:	2.585m ²
Hinweis: die zur Verfügung stehende Optionsfläche beträgt 60.000 m ² !!	

Prüfungsergebnis: Die **Grundstücksgröße** des **MOB-Geländes Schönauerstraße** wird hinsichtlich des geforderten Raumvolumens als **ausreichend** bewertet.

Auch für die **empfohlene Angliederung eines Hotels** sind mit der Optionsfläche von 60.000 m² umfangreiche und **ausreichende Kapazitäten** gegeben.

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Erweiterungsfläche Spiel und Festhaus - Flächenpotential für den Bau einer Stadthalle

Größe des Grundstücks	ca. 10.000 m ²
Bestand: BGF Theater	6.880 m ²
Hinweis: durch den Abriss des Mozartsaals/Anbau reduziert sich die BGF / Grundfläche	
Grundfläche Theater:	2.700 m ²
benötigte BGF für die Erweiterung um eine Stadthalle:	5.870 m ²
Ausgehend von einer 2-geschossigen Bauweise ergibt ein Grundflächenbedarf von:	2.935 m ²
benötigte BGF für die Tiefgarage 168 STP:	5.040 m ²
Die Tiefgarage müsste sich bei dieser Größe über zwei Ebenen erstrecken.	
5.040 m ² : 2 Geschosse =	2.520 m ²
Die Tiefgarage hat bezüglich der bebauten Grundstücksgröße jedoch keine Relevanz, da sie sich unterhalb des Grundstücks befindet.	0 m ²
	<hr/>
Verbleibt unbebaute Grundstücksfläche:	4.365 m ²

Prüfungsergebnis: Die **Grundstücksgröße** der Fläche „**Spiel- und Festhaus**“ wird hinsichtlich des geforderten Raumvolumens für eine **Stadthalle** als Erweiterungsbau zum bestehenden Spiel- und Festhaus als **ausreichend** bewertet.

Mit der verbleibenden unbebauten Grundstücksfläche sind auch für die **empfohlene Angliederung eines Hotels ausreichende Kapazitäten** gegeben. Dies ist auch durch die Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes von 1990 belegt.

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Erweiterungsfläche Spiel und Festhaus - Flächenpotential für den Bau des Tagungs- und Event-Centers (= „kleine Lösung“)

Größe des Grundstücks	ca. 10.000 m ²
Bestand: BGF Theater	6.880 m ²
Hinweis: durch den Abriss des Mozartsaals/Anbau reduziert sich die BGF / Grundfläche	
Grundfläche Theater:	2.700 m ²
benötigte BGF für den Anbau des Tagungs- und Event-Centers an das Spiel- und Festhaus:	2.570 m ²
Ausgehend von einer 2-geschossigen Bauweise ergibt ein Grundflächenbedarf von:	1.285 m ²
benötigte BGF für die Tiefgarage 80 STP:	2.400 m ²
Die Tiefgarage hat bezüglich der bebauten Grundstücksgröße jedoch keine Relevanz, da sie sich unterhalb des Grundstücks befindet.	
	0 m ²
Verbleibt unbebaute Grundstücksfläche:	6.015 m ²

Prüfungsergebnis: Die **Grundstücksgröße** der Fläche „**Spiel- und Festhaus**“ wird hinsichtlich des geforderten Raumvolumens für das Tagungs- und Event-Center als Anbau an das bestehende Spiel- und Festhaus als **ausreichend** bewertet.

Auch für die **empfohlene Angliederung eines Hotels** sind mit der Erweiterungsfläche zum Spiel- und Festhaus auch nach Abzug der Flächenbedarfe für das Tagungs- und Event-Center als Anbau **ausreichende Kapazitäten** gegeben.

Stadthalle Worms: Standortanalyse

3.4 Baukosten

Die Baukosten sind sowohl abhängig von dem Realisierungsszenario als auch dem jeweiligen Standort. Es errechnen sich folgende Werte:

Baukosten für eine Stadthalle in der Prinz-Carl Anlage

Stadthalle Worms - Prinz-Carl-Anlage		Dipl.-Ing. Heinrich Böll Architekt BDA DWB Dipl.-Ing. Hans Krabel Nordsternstr. 65 45329 Essen Tel 0201/83638-0 Fax 0201/83638-70	
Kostenschätzung in Anlehnung an DIN 276 Planungsstand: Raumprogramm September 2003			
1. Bauherr:	Stadt Worms Rathaus -Marktplatz 2 67547 Worms		
2. Planung:	Dipl.-Ing. Heinrich Böll Architekt BDA DWB Dipl.-Ing. Hans Krabel		
3. Gebäudekenndaten:	BGF = 5.870 m ² BRI = 28.770 m ³	BGF TG = 4.800 m ² BRI TG = 14.400 m ³	10.670,00 m ² 43.170,00 m ³
4. Geschossigkeit, Dachform:	---		
5. Nutzung:	Stadthalle mit Tagungsräumen und Tiefgarage, 160 STP		
6. Bauart:	geschlossen		
7. Bemerkungen:	<p>Die Kostenschätzung ist eine überschlägige Ermittlung der Kosten (DIN 276/06.93, Ziffer 2.3.1)</p> <p>Die Kosten wurden berechnet nach Kostenvergleichswerten des BKI für Theater und Tiefgaragen. (BKI Baukosten 2002 / Teil 1 - Kostenkennwerte für Gebäude)</p> <p>Eine genaue Kostenaussage kann erst auf Grundlage eines vorliegenden Entwurfs getroffen werden!</p>		

Zusammenfassung der Kosten		Stadthalle	Tiefgarage	Gesamtbetrag
100 Grundstück				EUR
200 Herrichten und Erschließen				EUR
300 Bauwerk - Baukonstruktion		9.626.800,00	1.840.000,00	11.466.800,00 EUR
400 Bauwerk - Technische Anlagen		2.700.200,00	448.000,00	3.148.200,00 EUR
500 Außenanlagen				EUR
600 Ausstattung und Kunstwerke				EUR
700 Baunebenkosten	22%	2.711.940,00	503.360,00	3.215.300,00 EUR
Baukosten netto		15.038.940,00	2.791.360,00	17.830.300,00 EUR
zuzüglich MwSt.	16%	2.406.230,40	446.617,60	2.852.848,00 EUR
Baukosten brutto		17.445.170,40	3.237.977,60	20.683.148,00 EUR

Kostengruppe	Einheit	Fläche m ²	EUR / Einh.-Fläche	Summe netto EUR
300 - Baukonstruktion				
<u>Schätzung nach Bruttogrundfläche (BGF)</u>				
Neubau Stadthalle	m ²	5.870,00	1.640,00	9.626.800,00
Tiefgarage (160 Stpl.)	st	160,00	11.500,00	1.840.000,00
Summe				11.466.800,00
Summe Baukonstruktion				11.466.800,00

Kostengruppe	Einheit	Fläche m ²	EUR / Einh.-Fläche	Summe netto EUR
400 - Technische Anlagen				
<u>Schätzung nach Bruttogrundfläche (BGF)</u>				
Neubau Stadthalle	m ²	5.870,00	460,00	2.700.200,00
Tiefgarage (160 Stpl.)	st	160,00	2.800,00	448.000,00
Summe				3.148.200,00
Summe Technische Anlagen				3.148.200,00

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Baukosten für eine Stadthalle auf dem Gelände MOB Stützpunkt Schönauer Straße

"Stadthalle Worms" - MOB Gelände		Dipl.-Ing. Heinrich Böll Architekt BDA DWB Dipl.-Ing. Hans Krabel Nordsterstr. 65 45329 Essen Tel 0201/83638-0 Fax 0201/83638-70
Kostenschätzung in Anlehnung an DIN 276 Planungsstand: Raumprogramm September 2003		
1. Bauherr:	Stadt Worms Rathaus -Marktplatz 2 67547 Worms	
2. Planung:	Dipl.-Ing. Heinrich Böll Architekt BDA DWB Dipl.-Ing. Hans Krabel	
3. Gebäudekenndaten:	BGF	5.870,00 m ²
	BRI	28.770,00 m ³
4. Geschossigkeit, Dachform:	---	
5. Nutzung:	Stadthalle mit Tagungsräumen und ebenerd. Stellplätzen, 216 St.	
6. Bauart:	geschlossen	
7. Bemerkungen:	<p>Die Kostenschätzung ist eine überschlägige Ermittlung der Kosten (DIN 276/06.93, Ziffer 2.3.1)</p> <p>Die Kosten wurden berechnet nach Kostenvergleichswerten des BKI für Theater und Tiefgaragen. (BKI Baukosten 2002 / Teil 1 - Kostenkennwerte für Gebäude)</p> <p>Eine genaue Kostenaussage kann erst auf Grundlage eines vorliegenden Entwurfs getroffen werden!</p> <p>Risiko: Altlastensanierung Untergrund nicht einberechnet</p>	

Zusammenfassung der Kosten	Stadthalle	Stellplätze	Gesamtbetrag
100 Grundstück	960.000,00		960.000,00 EUR
200 Herrichten und Erschließen			EUR
300 Bauwerk - Baukonstruktion	9.626.800,00		9.626.800,00 EUR
400 Bauwerk - Technische Anlagen	2.700.200,00		2.700.200,00 EUR
500 Außenanlagen		172.800,00	172.800,00 EUR
600 Ausstattung und Kunstwerke			EUR
700 Baunebenkosten 22%	2.923.140,00	38.016,00	2.961.156,00 EUR
Baukosten netto	16.210.140,00	210.816,00	16.420.956,00 EUR
zuzüglich MwSt. 16%	2.593.622,40	33.730,56	2.627.352,96 EUR
Baukosten brutto	18.803.762,40	244.546,56	19.048.308,96 EUR

Kostengruppe	Einheit	Fläche m ²	EUR / Einh.-Fläche	Summe netto EUR
100 - Grundstück				
Grundstück MOB Gelände	m ²	12.000,00	80,00	960.000,00
Summe Grundstück				960.000,00

300 - Baukonstruktion				
Schätzung nach Bruttogrundfläche (BGF)				
Stadthalle	m ²	5.870,00	1.640,00	9.626.800,00
Summe				9.626.800,00
Summe Baukonstruktion				9.626.800,00

400 - Technische Anlagen				
Schätzung nach Bruttogrundfläche (BGF)				
Stadthalle	m ²	5.870,00	460,00	2.700.200,00
Summe				2.700.200,00
Summe Technische Anlagen				2.700.200,00

500 - Außenanlagen				
Schätzung nach Bruttogrundfläche (BGF)				
Stellplätze ebenerdig, 216 Stück	m ²	216,00	800,00	172.800,00
Summe				172.800,00
Summe Technische Anlagen				172.800,00

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Baukosten für eine Stadthalle auf der Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus

"Stadthalle Worms" - Spiel- und Festhaus		Dipl.-Ing. Heinrich Böll Architekt BDA DWB Dipl.-Ing. Hans Krabel Nordsternstr. 65 45329 Essen Tel 0201/83638-0 Fax 0201/83638-70	
Kostenschätzung in Anlehnung an DIN 276 Planungsstand: Raumprogramm September 2003			
1. Bauherr:	Stadt Worms Rathaus -Marktplatz 2 67547 Worms		
2. Planung:	Dipl.-Ing. Heinrich Böll Architekt BDA DWB Dipl.-Ing. Hans Krabel		
3. Gebäudekenndaten:	BGF = 12.750 m ² BGF TG = 5.040 m ² 17.790,00 m ² BRI = 81.865 m ³ BRI TG = 15.120 m ³ 96.985,00 m ³		
4. Geschossigkeit, Dachform:	---		
5. Nutzung:	Theater mit Stadthalle neu -1200 P., Tagungsräumen und Tiefgarage, 168 STP		
6. Bauart:	geschlossen		
7. Bemerkungen:	<p>Die Kostenschätzung ist eine überschlägige Ermittlung der Kosten (DIN 276/06.93, Ziffer 2.3.1)</p> <p>Die Kosten wurden berechnet nach Kostenvergleichswerten des BKI für Theater, Tiefgaragen und Altbauten. (BKI Baukosten 2002 / Teil 1 - Kostenkennwerte für Gebäude; BKI Objekte A2 - Altbauten).</p> <p>Eine genaue Kostenaussage kann erst auf Grundlage eines vorliegenden Entwurfs und in Augenscheinahme des Bestands getroffen werden!</p> <p>Kosten für den Ausbau und die Entsorgung kontaminierter Bauteile, z.B. astbeständige Baustoffe, sind nicht Bestandteil der Kostenschätzung</p>		

Zusammenfassung der Kosten	Sanierung /Spielhaus	Fest- /Spielhaus	Neubau Stadthalle, 1.200 P.	Neubau Tiefgarage, 168 STP	Gesamt
100 Grundstück					EUR
200 Herrichten und Erschließen					EUR
300 Bauwerk - Baukonstruktion	5.916.500,00		9.626.800,00	1.932.000,00	17.475.300,00 EUR
400 Bauwerk - Technische Anlagen	2.165.000,00		2.700.200,00	470.400,00	5.335.600,00 EUR
500 Außenanlagen					EUR
600 Ausstattung und Kunstwerke					EUR
700 Baunebenkosten, 22%	1.777.930,00		2.711.940,00	528.528,00	5.018.398,00 EUR
Baukosten netto	9.859.430,00		15.038.940,00	2.930.928,00	27.829.298,00 EUR
zuzüglich MwSt., 16%	1.577.508,80		2.406.230,40	468.948,48	4.452.687,68 EUR
Baukosten brutto	11.436.938,80		17.445.170,40	3.399.876,48	32.281.985,68 EUR

Kostengruppe	Einheit	Fläche m ²	EUR / Einh.-Fläche	Summe netto EUR
Sanierung des Theaters				
<u>Sanierung Theater- KG 300</u>				
Abbruch Mozartsaal	m ²	2.500,00	65,00	162.500,00
Sanierung Festspielhaus Hauptfläche	m ²	2.790,00	1.400,00	3.906.000,00
Sanierung Festspielhaus Nebenfläche	m ²	3.080,00	600,00	1.848.000,00
				5.916.500,00
<u>Sanierung Theater- KG 400</u>				
Sanierung Festspielhaus Hauptfläche	m ²	2.790,00	500,00	1.395.000,00
Sanierung Festspielhaus Nebenfläche	m ²	3.080,00	250,00	770.000,00
				2.165.000,00
Summe Theater KG 300+KG 400				8.081.500,00

Neubau Stadthalle - 1200 Pers. Max.				
<u>Neubau - KG 300</u>				
Neubau Stadthalle	m ²	5.870,00	1.640,00	9.626.800,00
Tiefgarage (168 Stpl.)	St.	168,00	11.500,00	1.932.000,00
				11.558.800,00
<u>Neubau - KG 400</u>				
Neubau Stadthalle	m ²	5.870,00	460,00	2.700.200,00
Tiefgarage (168 Stpl.)	St.	168,00	2.800,00	470.400,00
				3.170.600,00
Summe Neubau KG 300+KG 400				14.729.400,00

Hinweis: Die angegebenen Sanierungskosten für das Spiel- und Festhaus sind auf der Basis von Vergleichswerten in Relation zu den Gebäudevolumina und unter Hinzuziehung von Fachingenieuren der Haustechnik abgeschätzt worden. Dabei ist die Nachrüstung einer Klimaanlage für das Theater, die für einen längerfristig marktfähigen Betrieb als notwendig erachtet wird, als wesentlicher Kostenfaktor mit enthalten. Die angegebenen Sanierungskosten beziehen sich allerdings allein auf das Theatergebäude und beinhalten nicht die Sanierung des Anbaus (Gaststätte, Mozartsaal,...).

Die Abschätzungen ersetzen nicht eine detaillierte Kostenschätzung auf der Basis ausführlicher Begehungen und Substanzprüfungen, die dringend empfohlen wird.

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Baukosten für das Tagungs- und Event-Center (= „kleine Lösung“) auf der Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus

"Tagungs-Event-Center Worms" - Spiel- und Festhaus		Dipl.-Ing. Heinrich Böll Architekt BDA DWB Dipl.-Ing. Hans Krabel Nordsterstr. 65 45329 Essen Tel 0201/83638-0 Fax 0201/83638-70	
Kostenschätzung in Anlehnung an DIN 276 Planungsstand: Raumprogramm September 2003			
1. Bauherr:	Stadt Worms Rathaus -Marktplatz 2 67547 Worms		
2. Planung:	Dipl.-Ing. Heinrich Böll Architekt BDA DWB Dipl.-Ing. Hans Krabel		
3. Gebäudekenndaten:	BGF = 9.450 m ² BRI = 62.855 m ³	BGF TG = 2.400 m ² BRI TG = 7.200 m ³	11.850,00 m ² 70.055,00 m ³
4. Geschossigkeit, Dachform:	---		
5. Nutzung:	Theater mit Tagungsräumen und Tiefgarage, 80 STP		
6. Bauart:	geschlossen		
7. Bemerkungen:	<p>Die Kostenschätzung ist eine überschlägige Ermittlung der Kosten (DIN 276/06.93, Ziffer 2.3.1)</p> <p>Die Kosten wurden berechnet nach Kostenvergleichswerten des BKI für Theater, Tiefgaragen und Altbauten. (BKI Baukosten 2002 / Teil 1 - Kostenkennwerte für Gebäude; BKI Objekte A2 - Altbauten).</p> <p>Kosten für den Ausbau und die Entsorgung kontaminierter Bauteile, z.B. astbesthaltige Baustoffe, sind nicht Bestandteil der Kostenschätzung</p> <p>Eine genaue Kostenaussage kann erst auf Grundlage eines vorliegenden Entwurfs und in Augenscheinnahme des Bestands getroffen werden!</p>		

Zusammenfassung der Kosten	Sanierung /Spielhaus	Fest- Tagungsbereich	Neubau Tiefgarage	Gesamt
100 Grundstück				EUR
200 Herrichten und Erschließen				EUR
300 Bauwerk - Baukonstruktion	5.916.500,00	3.341.000,00	920.000,00	10.177.500,00 EUR
400 Bauwerk - Technische Anlagen	2.165.000,00	950.900,00	224.000,00	3.339.900,00 EUR
500 Außenanlagen				EUR
600 Ausstattung und Kunstwerke				EUR
700 Baunebenkosten,22%	1.777.930,00	944.218,00	251.680,00	2.973.828,00 EUR
Baukosten netto	9.859.430,00	5.236.118,00	1.395.680,00	16.491.228,00 EUR
zuzüglich MwSt.,16%	1.577.508,80	837.778,88	223.308,80	2.638.596,48 EUR
Baukosten brutto	11.436.938,80	6.073.896,88	1.618.988,80	19.129.824,48 EUR

Kostengruppe	Einheit	Fläche m ²	EUR / Einh.-Fläche	Summe netto EUR
Sanierung des Theaters				
<u>Sanierung Theater- KG 300</u>				
Abbruch Mozartsaal	m ²	2.500,00	65,00	162.500,00
Sanierung Festspielhaus Hauptfläche	m ²	2.790,00	1.400,00	3.906.000,00
Sanierung Festspielhaus Nebenfläche	m ²	3.080,00	600,00	1.848.000,00
				5.916.500,00
<u>Sanierung Theater- KG 400</u>				
Sanierung Festspielhaus Hauptfläche	m ²	2.790,00	500,00	1.395.000,00
Sanierung Festspielhaus Nebenfläche	m ²	3.080,00	250,00	770.000,00
				2.165.000,00
Summe Theater KG 300+KG 400				8.081.500,00

Neubau Tagungsbereich				
<u>Neubau - KG 300</u>				
Tagungsbereich Neubau	m ²	2.570,00	1.300,00	3.341.000,00
Tiefgarage (80 Stpl.)	St.	80,00	11.500,00	920.000,00
				4.261.000,00
<u>Neubau - KG 400</u>				
Tagungsbereich Neubau	m ²	2.570,00	370,00	950.900,00
Tiefgarage (80 Stpl.)	St.	80,00	2.800,00	224.000,00
				1.174.900,00
Summe Neubau KG 300+KG 400				5.435.900,00

Stadthalle Worms: Standortanalyse

4. Sonderteil: Entwicklungsoptionen für das bestehende Spiel- und Festhaus und Auswirkungen einer Realisierung einer Stadthalle / des Tagungs- und Event-Centers

Die Realisierung einer Stadthalle bzw. des vorgeschlagenen Tagungs- und Event-Centers (= „kleine Lösung“) wird unmittelbare Auswirkungen auf das in Worms etablierte Spiel- und Festhaus haben. Diese werden nachfolgend skizziert/abgeschätzt.

- Sofern eine **Stadthalle** auf dem vom Standort „Spiel- und Festhaus“ entfernten Grundstück „**Prinz-Carl-Anlage**“ oder auf dem „**MOB-Gelände Schönauer Straße**“ realisiert wird, entstehen bei Fortführung des Spiel- und Festhauses in Teilbereichen des bisherigen inhaltlichen Angebotes sowie zwischen den am Spiel- und Festhaus gegebenen Saal-Angeboten und den Tagungsmöglichkeiten einer Stadthalle **Konkurrenzen**.

- Zahlreiche Veranstaltungen, die bisher im Theatersaal des Spiel- und Festhaus durchgeführt wurden, werden dann insbesondere wg. der mit 1.200 Plätzen bemessenen größeren Zuschauer-Kapazität und den damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteilen zukünftig im „Forum“ der Stadthalle durchgeführt werden. Folgen:

- Bisher praktizierte „Quersubventionierungen“ von Veranstaltungen mit hohem Niveau zur Erfüllung des Kultur- und Bildungsauftrages des Theaters durch attraktivere Breitenangebote werden bei Abwanderung der attraktiven Breitenangebote in eine neue Stadthalle im Theater nicht mehr im gleichen Umfang wie bisher möglich sein.
- Abonnements mit einer Mischung aus verschiedenen Aufführungsarten werden nicht mehr an einem Standort erbracht werden können; die Attraktivität der Abos geht zurück, die Verkaufszahlen werden entsprechend sinken.

Einnahmen aus der Fremdvermietung z.B. des Mozartsaals werden wg. der im Vergleich zu den Angeboten einer neuen Stadthalle schlechten Qualität (Ausstattung, Ambiente,...) nachhaltig zurückgehen oder auch vollständig entfallen.

In jedem Fall entstehen Konkurrenzen zwischen den Häusern, die in einer Gesamtbetrachtung zu Lasten der Stadt auch über Preise ausgetragen werden.

Die Anzahl der für das Spiel- und Festhaus akquirierbaren Angebote wird nach ersten groben Schätzungen im Vergleich zur Ist-Situation (Vgl. Bericht Baustein I, S. 16) um 30 und bis zu 50 Prozent sinken. Der städtische Zuschussbedarf steigt vermutlich deutlich an.

Stadthalle Worms: Standortanalyse

- Das bestehende Image des Spiel- und Festhauses als „Flaggschiff“ des Kulturangebotes in Worms (vgl. Bericht Baustein I, S. 16) und der Identifikationsgrad der Bevölkerung und Besucher mit dem Theaterbau werden mittelfristig deutlich zurückgehen.

Mit der Entfernung zwischen dem Spiel- und Festhaus zu einer Stadthalle in der Prinz-Carl-Anlage bzw. auf dem MOB-Gelände wird auf mögliche Synergien im Raumangebot und im Betrieb verzichtet.

- Sofern eine **Stadthalle** auf der **Erweiterungsfläche des „Spiel- und Festhauses“** – also in direkter räumlicher Nachbarschaft und in räumlich-funktionaler Verbindung (z.T. an Stelle des bisherigen Anbaus Mozartsaal, Gaststätte,...) - realisiert wird, entstehen in Teilbereichen des bisherigen inhaltlichen Angebotes des Spiel- und Festhauses ebenfalls Konkurrenzen. Zahlreiche Veranstaltungen, die bisher im Theatersaal des Spiel- und Festhaus durchgeführt wurden, werden dann insbesondere wg. der mit 1.200 Plätzen bemessenen größeren Zuschauer-Kapazität und den damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteilen zukünftig im „Forum“ der Stadthalle durchgeführt werden (s.o.). Die Auslastungsquote des Theatersaals wird deutlich sinken. Andererseits werden sich durch die räumliche Nähe und bauliche Verbindung Synergieeffekte im Betrieb (z.B. gem. Kasse, Technik) und erhöhte Flexibilitäten im Raumangebot ergeben, so dass die laufenden Kosten eines solchen gemeinsamen Betriebs gegenüber dem Szenario der Realisierung einer Stadthalle an einem anderen Standort – mit gesonderten Betriebskosten sowohl für das Theater als auch für die neue Stadthalle – geringer ausfallen werden.

Mit dem Realisierungsszenario „Stadthalle auf der Erweiterungsfläche des Spiel- und Festhauses“ kann an das bestehende Image des Spiel- und Festhauses als „Flaggschiff“ des Kulturangebotes in Worms (vgl. Bericht Baustein I, S. 16) und an den Identifikationsgrad der Bevölkerung und Besucher mit dem Standort angeknüpft werden.

- Sofern das Realisierungsszenario „**Tagungs- und Event-Center**“ – also die Schaffung eines Anbaus mit einem kleineren Veranstaltungssaal und verschiedenen zusätzlichen Seminarräumen – gewählt wird, die entsprechend nur auf der **Erweiterungsfläche des Spiel- und Festhauses** realisiert werden kann, sind Synergieeffekte beim Bau, im Betrieb (z.B. gem. Kasse, Technik) und erhöhte Flexibilitäten im Raumangebot gegeben. Die baulichen Synergien sind im Raumfunktionsschema in Kap. 3.1 grafisch dargelegt, Synergien im Betrieb werden in Baustein III differenziert.

Das Realisierungsszenario „Tagungs- und Event-Center“ setzt allerdings wg. des funktionalen Zusammenhangs eine Fortführung des Theaters und entsprechend eine nachhaltige Sanierung des Gebäudes – mit entsprechenden Investitionen und Finanzierungskosten – zwingend voraus.

Mit diesem Realisierungsszenario kann an ebenfalls das bestehende Image des Spiel- und Festhauses als „Flaggschiff“ des Kulturangebotes in Worms (vgl. Bericht Baustein I, S. 16) und an den Identifikationsgrad der Bevölkerung und Besucher mit dem Standort angeknüpft werden.

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Nach einer Begehung vor Ort und erster in Augenscheinnahme verfügt das Spiel- und Festhaus über eine besondere architektonische Qualität. Der bauliche Zustand des Gebäudes wird vorbehaltlich einer durch die Stadt bereits ausgeschriebenen Detailprüfung als gut bewertet. Eine Sanierung des Gebäudes und Anpassung der Funktionalität an die geänderten Anforderungen der Nutzer (z.B. Klimatisierung), Betriebsnotwendigkeiten (z.B. Seilzüge) und der Bauaufsicht (Brandschutz, Energieeinsparverordnung,..) wird jedoch als dringend notwendig erachtet. Dies wird auch als Voraussetzung gesehen für die Verlagerung der Nibelungen-Festspiele in das Theater (im jährl. Wechsel mit einer Aufführung am Dom), die seitens der Stadt geprüft wird.

Als Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf das Spiel- und Festhaus bestehen danach in den einzelnen Realisierungsszenarien:

Realisierungsszenario / Standort	Handlungsoption in Bezug auf das Spiel- und Festhaus	Haupt-Folgewirkungen
A. Stadthalle Worms, Realisierung am Standort Prinz-Carl-Anlage oder MOB-Gelände	1. Fortführung des Spiel- und Festhauses als Theater	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Dringende Investitionsbedarfe zur Sanierung / Modernisierung des Spiel- und Festhauses mit entsprechenden Finanzierungsbedarfen (nach den groben Kostenberechnungen zur Ermittlung der Baukosten für das Tagungs- und Event-Center (s.o.): Sanierungskosten Theater brutto mind. 11,4 Mio. Euro zuzügl. Sanierungskosten Anbau (Mozartsaal, Gaststätte,..)) <input type="checkbox"/> Parallel zur neuen Stadthalle: laufende Bauunterhaltungskosten zum Werterhalt / Erhalt der Funktionsfähigkeit nach erfolgter Sanierung / Modernisierung des Theaters <input type="checkbox"/> Geringere Auslastung und Wirtschaftlichkeit, steigender Zuschussbedarf zu den Betriebskosten des Theaters <input type="checkbox"/> Möglichkeit zu Erweiterung des Raum- und Kulturangebotes in Worms
	2. Umnutzung des Spiel- und Festhauses - entfällt: für eine Umnutzung des Spiel- und Festhauses werden aus baulicher und wirtschaftlicher Sicht seitens der Gutachter keine Realisierungschancen gesehen -	

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Fortsetzung

	<p>3. Aufgabe des Spiel- und Festhauses</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Vermeidung möglicher Konkurrenzen <input type="checkbox"/> Sanierungsnotwendigkeit sowie nachfolgende Bauunterhaltungs- und Betriebskosten für das Spiel- und Festhaus entfallen <input type="checkbox"/> Verzicht auf „Theaterqualität“ (z.B. aufsteigende Bestuhlung, Balkone, Orchestergraben, Akustik,...), die in einer Stadthalle i.d.R. nicht erreicht werden kann <input type="checkbox"/> Aufgabe des bestehenden Image des Spiel- und Festhauses als Flaggschiff des Kulturangebotes in Worms und Verzicht auf die bestehende hohe Identifikation der Bevölkerung mit dem Objekt und Standort <input type="checkbox"/> Nach Abriss des Spiel- und Festhauses: Möglichkeit zur Grundstücksverwertung mit erwarteten hohen Einnahmepotentialen wg. der stadtnahen Lage und der Flächengröße
--	---	---

Realisierungsszenario / Standort	Handlungsoption in Bezug auf das Spiel- und Festhaus	Folgewirkungen
<p>B. Stadthalle Worms, Realisierung auf der Erweiterungsfläche zum Spiel- und Festhaus</p>	<p>1. Fortführung des Spiel- und Festhauses als Theater</p>	<p>s.o.</p>
	<p>2. Umnutzung des Spiel- und Festhauses</p> <p>- entfällt: für eine Umnutzung des Spiel- und Festhauses werden aus baulicher und wirtschaftlicher Sicht seitens der Gutachter keine Realisierungschancen gesehen -</p>	

Fortsetzung

Stadthalle Worms: Standortanalyse

	3. Aufgabe des Spiel- und Festhauses	<p>wie oben, jedoch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Versuch zur Anknüpfung an das bestehende Image des Theaters als Flaggschiff des Kulturangebotes in Worms für neue Stadthalle möglich; Anknüpfung an die bestehende hohe Identifikation der Bevölkerung mit dem Standort <input type="checkbox"/> Bei Abriss des Spiel- und Festhauses nur begrenzte Möglichkeiten zur Grundstücksverwertung, aber z.B. Hotel als Ergänzung zur Stadthalle denkbar
--	--------------------------------------	--

Realisierungsszenario / Standort	Handlungsoption in Bezug auf das Spiel- und Festhaus	Folgewirkungen
<p>C. Tagungs- und Event-Center Worms (= „kleine Lösung“) auf der Erweiterungsfläche zum Spiel- und Festhaus</p>	<p>- keine - Realisierungsvariante setzt Fortführung des Spiel- und Festhauses als Theater voraus</p>	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Ausnutzung baulicher Synergien <input type="checkbox"/> Zwingende Investitionsbedarfe zur Sanierung / Modernisierung des Theaters mit entsprechenden Finanzierungsbedarfen (nach den groben Kostenberechnungen zur Ermittlung der Baukosten für das Tagungs- und Event-Center (s.o.): Sanierungskosten Theater brutto mind. 11,4 Mio. Euro) <input type="checkbox"/> Laufende Bauunterhaltungskosten für Tagungs- und Event-Center und zum Werterhalt / Erhalt der Funktionsfähigkeit nach erfolgter Sanierung / Modernisierung des Theaters <input type="checkbox"/> Realisierung von Synergieeffekten im gemeinsamen Betrieb von Spiel- und Festhaus und Tagungs- und Event-Center <input type="checkbox"/> Erhalt der „Theaterqualität“ <input type="checkbox"/> Möglichkeit zu Erweiterung des Raum- und Kulturangebotes in Worms <input type="checkbox"/> Anknüpfen an das bestehende Image des Theaters als Flaggschiff des Kulturangebotes in Worms und Pflege der bestehenden hohen Identifikation der Bevölkerung mit dem Standort möglich

Stadthalle Worms: Standortanalyse

5. Zusammenfassung

In nachfolgender Übersicht werden die Ergebnisse aus den vorangegangenen Analysen und Berechnungen für die einzelnen Realisierungsszenarien und Standortoptionen zusammengefasst.

Empfehlungen zur Auswahl eines Realisierungsszenarios und Standortes werden unter Hinzuziehung der Ergebnisse der in Baustein III folgenden Wirtschaftlichkeitsanalysen (u.a. Finanzierungskosten unter Berücksichtigung der zugesagten Fördermittel, Gebäudeunterhalts- und Betriebskosten) in Baustein IV der Gesamtuntersuchung abgeleitet.

Standort: Realisierungsszenario:	Prinz-Carl-Anlage		MOB-Stützpunkt Schönauer Straße		Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus	
	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center
Flächengröße ausreichend ?	JA		JA		JA	JA
Zusätzliche Flächenopti- on für Hotel vorhanden ?	wird nicht benötigt, Hotel bereits vorhan- den		JA		JA	JA
Stellplatzbedarf:	160 (TG)		216		168 (TG)	80 (TG)
Altlastenrisiko ?			JA			

Fortsetzung

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Standort: Realisierungsszenario:	Prinz-Carl-Anlage		MOB-Stützpunkt Schönauer Straße		Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus	
	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center
Baukosten gesamt brutto davon u.a.:	20,7 Mio Euro		19,0 Mio Euro		20,8 Mio Euro	7,7 Mio Euro
Gründerwerbskosten, netto (nicht förderfähig !)	--		0,96 Mio Euro		--	--
Baukosten (einschl. Bau- nebenkosten), netto	15,0 Mio Euro		15,0 Mio Euro		15,0 Mio Euro	5,2 Mio Euro
Baukosten Tiefgarage bzw. Stellplätze (einschl. Baunebenkosten), netto	2,8 Mio Euro		0,2 Mio Euro		2,9 Mio Euro	1,4 Mio Euro
Sanierung Spiel- und Festhaus: Sanierungskos- ten (Schätzung, einschl. Baunebenkosten), brutto	optional (11,4 Mio Euro)		optional (11,4 Mio Euro)		optional (11,4 Mio Euro)	notwendig 11,4 Mio Euro
			zuzügl. Sanierung Anbau (Gaststätte, Mozartsaal,...)			
Baukosten insgesamt einschließlich Sanierung Spiel- und Festhaus, brutto	32,1 Mio Euro		30,5 Mio Euro		32,3 Mio Euro	19,1 Mio Euro

Fortsetzung

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Standort: Realisierungsszenario:	Prinz-Carl-Anlage		MOB-Stützpunkt Schönauer Straße		Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus	
	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center
Wesentliche Vorteile	<input type="checkbox"/> Hotel in direkter Nachbarschaft bereits vorhanden <input type="checkbox"/> vollwertige Stadthalle	 (This cell is crossed out with a large 'X') 	<input type="checkbox"/> großes Flächenpotential <input type="checkbox"/> Entwicklungsoptionen des Gesamtareals <input type="checkbox"/> Geringere Baukosten für Stadthalle (keine Tiefgarage erforderlich) <input type="checkbox"/> vollwertige Stadthalle	 (This cell is crossed out with a large 'X') 	<input type="checkbox"/> zentrale Innenstadtlage <input type="checkbox"/> sehr gute Verkehrsanbindung <input type="checkbox"/> Synergieoptionen zum Theater <input type="checkbox"/> Anknüpfung an Kulturstandort-Image <input type="checkbox"/> vollwertige Stadthalle	<input type="checkbox"/> zentrale Innenstadtlage <input type="checkbox"/> sehr gute Verkehrsanbindung <input type="checkbox"/> Synergien zum Theater <input type="checkbox"/> Anknüpfung an Kulturstandort-Image <input type="checkbox"/> Baukosten deutlich geringer als bei „Stadthallen“

Fortsetzung

Stadthalle Worms: Standortanalyse

Standort: Realisierungsszenario:	Prinz-Carl-Anlage		MOB-Stützpunkt Schönauer Straße		Erweiterungsfläche Spiel- und Festhaus	
	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center	Stadthalle	Tagungs- und Event-Center
Wesentliche Nachteile	<input type="checkbox"/> Innenstadt-Randlage <input type="checkbox"/> „introvertierter Standort“ <input type="checkbox"/> Tiefgarage empfehlenswert <input type="checkbox"/> bei Fortführung Spiel- und Festhaus: Konkurrenzsituation		<input type="checkbox"/> Innenstadt-Randlage <input type="checkbox"/> Grunderwerb notwendig, nicht förderfähig <input type="checkbox"/> erhebliches Altlastenrisiko <input type="checkbox"/> gewerbl. geprägtes Umfeld <input type="checkbox"/> derzeit noch fehlende positive stadträumliche Qualitäten; bestehende Angstraumqualität <input type="checkbox"/> bei Fortführung Spiel- und Festhaus: Konkurrenzsituation		<input type="checkbox"/> Tiefgarage notwendig <input type="checkbox"/> Hohe Baukosten <input type="checkbox"/> bei Fortführung Spiel- und Festhaus: Konkurrenzsituation möglich	<input type="checkbox"/> keine „vollwertige“ Stadthalle <input type="checkbox"/> Sanierung Spiel- und Festhaus zwingend notwendig

Stadthalle Worms: Standortanalyse
