

**BESCHLUSSVORLAGE**

Dezernat V

Az.

02.11.2020

**V669/2020**

Betreff

Architektonische Qualifizierung U - Halle Mannheim

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Hauptausschuss	17.11.2020	öffentlich	Vorberatung
2. Gemeinderat	24.11.2020	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:

12 Käfertal

15 Feudenheim

Einladung an Bezirksbeirat 12/15

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Nein

**Beschlussantrag:**

- 1) Der Gemeinderat nimmt zustimmend zur Kenntnis:  
Die U-Halle wird bis zur Bundesgartenschau architektonisch qualifiziert und in Teilen zurückgebaut (Phase I, Reduktion v. ca. 20.000 m<sup>2</sup> auf ca. 11.000 m<sup>2</sup>). Vorlage für das angestrebte räumliche Konzept ist der Entwurf des Planungsbüros „Hütten und Paläste“.
- 2) Nach Durchführung der Bundesgartenschau bleibt die U-Halle in Teilen erhalten und wird weiter zurückgebaut (Phase II, Reduktion v. ca. 11.000 m<sup>2</sup> auf ca. 5.500 m<sup>2</sup>).
- 3) Die Bundesgartenschau gGmbH und die Stadtverwaltung werden die zur Umsetzung der Phase II notwendigen Schritte, insbesondere die Ausarbeitung konkretisierter Planungsvorgaben, den Abschluss entsprechender Pacht- bzw. Nutzungsverträge in die Wege leiten und fachlich begleiten.

# BESCHLUSSVORLAGE

## V669/2020

- 1) **Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?**  
1. **Mannheim bietet mit einer ökologisch und sozial ausgewogenen Urbanität die Vorzüge einer Metropole auf engem Raum ohne die damit sonst verbundenen negativen Eigenschaften von Großstädten.**

Begründung:

- 2) **Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?**  
**Die Stadtentwicklung orientiert sich am räumlichen Leitbild der Grünzüge und des Grüngürtels.**

Begründung:

- 3) **Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?**

Begründung:

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ja/nein

- 4) **Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?**

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			
<b>Saldo</b>			

**Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite ..... dargestellt.**

- 1) **Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei**

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitionsauftrag xxxxx
20xx			
20xx			

6)

Finanzhaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Einzahlungen			
Auszahlungen			
<b>Saldo</b>			

---

Dr. Kurz

Kubala

## **Gliederung des Sachverhalts und Übersicht der Anlagen**

1. Zusammenfassung des Sachverhaltes
2. Planungsverfahren
3. Räumliches Konzept Entwurf „Hütten und Paläste
4. Phasierung und Raumprogramm
5. Kosten
6. Vorläufiger Zeitplan

### Anlagen:

- |          |  |
|----------|--|
| Anlage 1 | Vogelperspektive U-Halle                   |
| Anlage 2 | Nutzungsdiagramm U-Halle                   |
| Anlage 3 | Übersichtsplan Phase I                     |
| Anlage 4 | Innenraum U-Halle und Experimentalküche    |
| Anlage 5 | Innenraum Blumenhalle                      |
| Anlage 6 | Wegeverbindung nördlicher/südlicher Flügel |
| Anlage 7 | Übersichtsplan Phase II                    |
| Anlage 8 | Übersichtsplan Phase I/II                  |

# Sachverhalt

## 1. Zusammenfassung des Sachverhalts

Die Bundesgartenschau 2023 in Mannheim setzt neue Maßstäbe im Bereich der nachhaltigen Stadtentwicklung und des innovativen Bauens.

Ein tragender Baustein beim Erreichen dieses ambitionierten Ziels ist neben der Umsetzung bedeutsamer freiraumplanerischer Maßnahmen bis 2023 auch die Nachnutzung, Bepflanzung und architektonische Qualifizierung der U-Halle auf dem Gelände der Spinelli Barracks.

Im Vordergrund steht dabei eine prozesshafte Entwicklung, bei der die U-Halle in zwei Schritten (2023, 2023ff) sukzessive flächenmäßig verkleinert wird und je nach Phase sowohl temporäre als auch langfristige Nutzungen beherbergt.

Im Rahmen des vertiefenden Planungsprozesses wurde der bisher verfolgte Entwurf der U-Halle hinsichtlich seiner architektonischen Gestalt, der vorgesehenen Nutzung und des für die Durchführung der Bundesgartenschau erforderlichen Raumprogramms konkretisiert.

Das jetzt zur Umsetzung vorgesehene Flächengerüst mit entsprechendem Nutzungsprogramm, das zunächst für die Bundesgartenschau 2023 realisiert wird, bildet den Ausgangspunkt für eine weitere langfristige Nutzung der Freibereiche mit Wasserspiegel und Treppen, Bepflanzung und im umbauten Teil für die Bereiche, deren Infrastruktur nicht sinnvoll nur kurzfristig genutzt werden kann und soll (Photovoltaik; Nahrungsmittelproduktion, Gastro, Umweltzentrum).

Beide baulichen Entwicklungsphasen sind durch Teilentsiegelung von Bodenfundamenten, Rückbau von Dach- und Außenfassaden, Verringerung des umbauten Raums, zunehmender Verzahnung mit dem Außenraum und dem Aufbau eines nachhaltigen Systems zur Energiegewinnung geprägt.

Die Mannheimer Bundesgartenschau ermöglicht erstmalig eine zivile Verwendung der Halle und bietet einzigartige Räume, in denen die Themen „Klima“ (Projekt Naturzeit/ Natur im Urbanen Raum), „Ernährung“, „Gastronomie“ und „nachhaltige Energiegewinnung“ präsentiert werden.

Als wesentlicher Bestandteil der Großveranstaltung werden die vorgesehenen Nutzungen attraktiv in Szene gesetzt. Die hohe Besucherzahl der Gartenschau macht die U-Halle als Veranstaltungsort für Freizeit, Erholung und Wissensvermittlung bekannt und schafft die architektonischen, technischen und infrastrukturellen Voraussetzungen für eine langfristige Weiternutzung.

Die umfassend veränderte und teil-rückgebaute U-Halle wird entsprechend durch die kurz- und langfristigen Umbaumaßnahmen zum zentralen Begegnungsort und architektonischen Highlight im Grünzug auch über die Zeit der Bundesgartenschau hinaus. Sie steht für eine klimaoptimierte Stadtentwicklung und erzählt die Geschichte von Um- bzw. Weiternutzung.

Durch die Nachnutzung der U-Halle wird dem hervorgehobenen Ziel der Bundesgartenschau Nachdruck verliehen, passgenaue und nachhaltige planerische und konstruktive Lösungsansätze für Städte zu präsentieren, die in Zukunft besonders von den Herausforderungen des Klimawandels betroffen sind.

## 2. Planungsverfahren

Die fortschreitende Konkretisierung des Veranstaltungsprogramms der Bundesgartenschau macht eine

Anpassung der architektonischen Gestalt der U-Halle erforderlich.

Um die Unterbringung der vorgesehenen Nutzungen gewährleisten zu können, hat die Bundesgartenschau gGesellschaft Mannheim 2023 im Sommer dieses Jahres einen Planungswettbewerb ausgelobt.

Ziel des Verfahrens war es, ein Gestaltungskonzept für die Außenhaut der U-Halle sowie ihrer räumlichen Gliederung zu entwerfen und das von der BUGA Gesellschaft vorgesehene Raumprogramm zu integrieren bzw. dieses architektonisch auszuformulieren.

Eine Fachjury unter Vorsitz von Herrn Reiner Nagel (Vorsitzender des Vorstands der Bundesstiftung Baukultur, Berlin) zeichnete den Entwurf des Büros „Hütten und Paläste“ aus Berlin im September mit dem ersten Preis aus. Dem damit verbundenen Vorschlag zur Realisierung des Entwurfs wurde daraufhin in der Sitzung des Aufsichtsrates der Bundesgartenschau am 17.09.2020 einstimmig zugestimmt.

Die Entwicklung der Halle erfolgt in zwei Phasen. In der ersten Phase (bis 2023) wird das Gebäude auf Grundlage des Entwurfs von „Hütten und Paläste“ so umgebaut, dass die Halle während der Bundesgartenschau mit dem benötigten Raumprogramm genutzt werden kann. In einer zweiten Phase (nach 2023) wird das Gebäude um- bzw. auf die langfristigen Nutzungen rückgebaut.

Das im Planungsverfahren gegebene Realisierungsversprechen umfasst die bauliche Umsetzung des von „Hütten und Paläste“ vorgeschlagenen Entwurfs für die Phase I.

Die Beauftragung der Maßnahmen für die bauliche Umsetzung und weitere Qualifizierung von Phase II erfolgt über ein gesondertes Vergabeverfahren. Verfahrensträger und Verfahrensbeginn sind noch nicht abschließend definiert.

Die geplanten Nutzungen der U-Halle während der Bundesgartenschau werden als befristete Zwischennutzung genehmigt (§ 35 BauGB). Die Möglichkeit der langfristigen Weiternutzung der Halle in Phase II wird über die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach §12 BauGB Bebauungsplanverfahrens gewährleistet.

### **3. Räumliches Konzept Entwurf „Hütten und Paläste“**

Mit der architektonischen Qualifizierung der U-Halle wird eine einzigartige Landmark im Grünzug teilerhalten bzw. ausgebildet, die bereits von weitem erkennbar ist, für nachhaltige und klimaoptimierte Stadtentwicklung und ressourcenschonende Umnutzung steht, Anziehungspunkt für benachbarte Stadtteile ist und ein differenziertes Nutzungsspektrum beherbergt (siehe Anlage 1).

Die von „Hütten und Paläste“ vorgeschlagene Neuinterpretation der Hülle des Gebäudes bietet vor allem visionären Nutzungen den notwendigen Raum und wird durch eine ikonographische Architektur in der Bürgerschaft wahrgenommen. Die Räume sind sowohl für die temporäre, als auch dauerhafte Nutzung ausgelegt (Phasen I/ II). Durch ein breites Angebot in den Bereichen Freizeit, Erholung und Wissensvermittlung wird die U-Halle zu einem verbindenden Ort, in dem die Menschen zusammenfinden (siehe Anlage 2).

#### **Die U-Halle als Attraktion des Grünzug Nordost und der Bundesgartenschau**

Die U-Halle wird durch die von „Hütten und Paläste“ vorgeschlagene architektonische Gestaltung Anziehungspunkt im Grünzug Nordost. Sie wird zum Aushängeschild der Bundesgartenschau im Jahr 2023 sowie den folgenden Jahren. Die architektonische Formsprache unterstreicht die Besonderheit der Halle und des Ortes.

## **Die U-Halle als Imagefaktor für die Stadt und Zeichen des Mannheimer Konversionsprozesses**

Bei dem seit 2011 laufenden Konversionsprozess von militärischen Flächen in Mannheim steht Stadtentwicklung unter klimaoptimierten Aspekten im Fokus. Mit den umfangreichen Transformationsprozessen geht auch ein Imagewandel der Stadt einher. Besonders mit der Durchführung der Bundesgartenschau besteht für Mannheim die Möglichkeit, sich als zukunftsorientierte, nachhaltige und innovative Stadt nach außen zu präsentieren. In der neuen Gestaltung der Hülle der U-Halle spiegelt sich entsprechend der Ansatz einer sich wandelnden und zukunftsorientierten Stadt wider. Die U-Halle steht stellvertretend für den Konversionsprozess und transportiert dessen thematische Ausrichtung.

## **U-Halle als Ort klimaoptimierter Stadtentwicklung und nachhaltiger Energiegewinnung**

Ein Rückbau der Halle in Teilen – wie von „Hütten und Paläste“ vorgesehen – steht sinnbildlich für eine klimaoptimierte Stadtentwicklung, bei der versiegelte Flächen aufgebrochen werden und neuer Grünraum entstehen kann. Der Erhalt vereinzelter Elemente der Stützkonstruktion weist dennoch auf die ursprüngliche Nutzung hin und stellt einen Bezug zur Geschichte des Ortes her, wobei die tragende Struktur neu interpretiert wird. Verbleibende Dach- und Fassadenflächen werden für die Energiegewinnung mittels innovativer Systeme genutzt.

Das vorgesehene „Gerüst“ der Halle ist bereits in Phase I sehr weitständig und ist nach weiterer Segmentierung gut durchströmbar. Der Entwurf von „Hütten und Paläste“ ist mit den bisher im Planungsprozess erarbeiteten klimaökologischen Vorgaben kompatibel und berücksichtigt diese sehr gut.

## **Die U-Halle als multifunktionaler Freizeit- und Erholungsort für eine langfristige Nutzung**

Die Bundesgartenschau ermöglicht die Unterbringung erster Nutzungen in der U-Halle. Der Wechsel von offen gestalteten Bereichen und baulich geschlossenen Bereichen gewährleistet eine kontinuierliche Nutzbarkeit der Halle über alle Jahreszeiten und Witterungen hinweg.

Das Nutzungsspektrum lässt sie dadurch innerhalb kürzester Zeit zu einem außergewöhnlichen Aufenthaltsort werden. Sie ermöglicht in der temporären Ausgestaltung eine Vielzahl an Veranstaltungen während des 178 Tage andauernden Großevents unterstützt die Identifikation mit dem Gebäude und stellt eine Bindung zwischen den Nutzerinnen und Nutzern her.

Mit der Realisierung der ersten Phase bis zum Jahr 2023 gehen architektonische Qualifizierungsmaßnahmen einher. Phase I ermöglicht die Teilsegmentierung der Halle und schafft wichtige Voraussetzungen für die langfristige Nutzung im rückgebauten Zustand.

## **Die U-Halle als Identifikationsort des Grünzuges und der Neubebauung des Stadtteils Käfertal Süd**

Die U-Halle ist Identifikationsobjekt des Grünzuges und wird auch über die Grenzen der Stadt als solches wahrgenommen werden. Mit einer offenen Gestaltung der Außenwände wird der räumliche Bezug zwischen Architektur und umfließenden Freiraum hergestellt. Besondere Bedeutung erhält die U-Halle in diesem Zusammenhang durch Ihren Standort. Eingebunden in den Grünzug Nordost steht sie durch die historische Völklinger Achse in räumlicher Verbindung zum Quartiersplatz im neuen Wohnquartier Spinelli (Käfertal Süd) und dem Wingertsbuckel im Stadtteil Feudenheim. Damit wird sie zum zentralen Treffpunkt im Grünzug Nordost, belebt diesen und garantiert soziale Kontrolle auf den weiten, extensiven Flächen des Grünzuges.

## **Die U-Halle als historisches Zeugnis der Mannheimer Stadtgeschichte**

Die U-Halle ist Zeugnis der Mannheimer Stadtgeschichte und erinnert sowohl an die Zeit des zweiten Weltkrieges als auch die Zeit der US-Streitkräfte in Mannheim.

Im Zeitraum von 2015 – 2019 wurden die Spinelli Barracks für die Unterbringung von geflüchteten Menschen genutzt. Das Gebäude wurde in diesem Zusammenhang als Lagerhalle für Versorgungsgüter und als Bildungsstätte genutzt.

Durch Erhalt einzelner Gebäudeteile und freigestellter Trägerstrukturen, wie von „Hütten und Paläste“ vorgeschlagen, werden die einzelnen geschichtlichen Zeitebenen in Szene gesetzt.

## **4. Phasierung und Raumprogramm**

Die Teilsegmentierung und langfristige Nutzung der U-Halle erfolgt in zwei Phasen. Die Bundesgartenschau ermöglicht eine initiale Nutzung bis 2023. Teile dieser Bespielung können in Phase II (ab 2023) überführt werden.

### **Phase I (umbauter Raum ca. 11.000 m<sup>2</sup>; Raumprogramm siehe Anlage 3)**

Phase I ist durch einen großflächigen Teilrückbau der Halle gekennzeichnet. Der aktuelle Entwurf sieht vor, dass bis 2023 ca. 45 % (8.900 m<sup>2</sup>) der Dach- und Fassadenflächen rückgebaut werden. In Bereichen, die vom Teilrückbau betroffen sind, bleiben die vorhandenen Stützkonstruktionen als Reminiszenz an die vorhergehende Nutzung erhalten.

In dieser Phase stehen die für die Durchführung der Bundesgartenschau notwendigen Nutzungen im Vordergrund. Die größten Flächen der U-Halle werden für gastronomische Zwecke und zwei Blumenhallen in Anspruch genommen. Ergänzend sind Flächen für ein Projekt zur nachhaltigen Nahrungsmittelproduktion vorgesehen. „Naturzeit“ setzt sich mit einem pädagogischen Ausstellungskonzept mit der Natur- und Landschaftsgeschichte Mannheims und der Region auseinander. Zusätzliche Bereiche stehen für temporäre Veranstaltungs- und Medienräume zur Verfügung (Treffpunkt Baden-Württemberg, Studio Radio/TV, Veranstaltungen/ Buga-Campus).

### **Gastronomischer Bereich (ca. 2.050 m<sup>2</sup>, siehe Anlage 4)**

Für die gastronomische Versorgung zur Zeit der Bundesgartenschau ist die U-Halle der wichtigste Versorgungsbereich. In ihr ist ein Restaurant mit Grill vorgesehen. Die Teilsegmentierung der Halle ermöglicht eine enge räumliche Verzahnung mit der Umgebung, so dass die Aufnahme von Nahrungsmitteln in einem attraktiven landschaftlichen Umfeld gewährleistet ist.

Die gastronomischen Einheiten sind gut erreichbar, orientieren sich an dem bestehenden übergeordneten Wegesystem und beziehen die landschaftlichen Qualitäten des Umfelds ein.

### **Blumenhallen zur Zeit der Bundesgartenschau (ca. 2.800 m<sup>2</sup>, siehe Anlagen 5/ 6)**

Die Blumenhallen gehören zum festen Bestandteil des Konzeptes der Bundesgartenschau. Hier werden wechselnde Ausstellungen zu unterschiedlichen Themen der Pflanzen- und Gartenwelt zu sehen sein. Besucherinnen und Besucher können sich hier von spezifischen gärtnerischen Themen inspirieren lassen. Nach Durchführung der Bundesgartenschau werden die Blumenhallen nicht mehr im gesamten Umfang benötigt. Nach Phase I wird der Raum, der ursprünglich durch die Blumenhallen beansprucht wurde weitestgehend zurückgebaut.



### **Naturzeit/ Natur im Urbanen Raum (ca. 2.850 m<sup>2</sup>)**

Das Konzept der „Naturzeit“ beinhaltet unterschiedliche Themenbereiche in modularer Bespielung.

Erste Ausstellungsmodule einer Insektenwelt zeigen den Besuchern die Rolle der Insekten und deren Wechselwirkungen mit Natur und Umwelt auf. Der Ausstellungsbereich „Eiszeitfenster Oberrheingraben“ widmet sich der Frage „Wie kann man mit einem Blick in die Vergangenheit Erkenntnisse für die gegenwärtige Klimadebatte und die Zukunft gewinnen?“

Ein weiterer Themenbaustein ist das Infozentrum „Natur im Urbanen Raum“, ein Baden-Württembergisches Zentrum für Natur- und Umweltschutz. Die positive Gestaltung der in Zukunft bedeutender werdenden Themen wie Umweltgerechtigkeit, Gesundheit, Energiewende, Mobilität, Stadterneuerung und – Weiterentwicklung, Digitalisierung, neue Formen der Arbeit, Freizeitgestaltung und vieles mehr soll durch die Etablierung eines Naturschutzzentrums im Sinne eines umfassenden Umweltschutz- und – Forschungszentrums nachhaltig unterstützt und gefördert werden.

### **Projekt zur nachhaltigen Nahrungsmittelproduktion (ca. 1.000 m<sup>2</sup>)**

Ziel des Projekts zur nachhaltigen Nahrungsmittelproduktion ist die ökologische Produktion von Nahrungsmitteln.

In einer dezentralen Stadtfarm soll durch eine direkte Verbraucherverbindung der wirtschaftliche und gesellschaftliche Ertrag dort gebündelt werden, wo die Lebensmittel produziert werden. Gleichzeitig geht es bei dem Projekt darum, einen Bildungsort zu schaffen, an dem Begegnung zwischen Gärtnern und Konsumenten und gemeinschaftlicher Klimaschutz stattfinden kann.

### **Radio und TV Studios, Treffpunkt Baden-Württemberg und VGL (ca. 2.000 m<sup>2</sup>)**

Die Veranstaltungs- und Medienräume (Treffpunkt Baden-Württemberg, Studio Radio/TV, Veranstaltungen/ BUGA-Campus) sowie die benötigten Flächen des Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Baden-Württemberg e.V. (VGL) sind temporär und werden nach der Bundesgartenschau zurückgebaut.

### **Nutzung der U-Halle zur nachhaltigen Energiegewinnung**

Nach architektonischer Qualifizierung der Hülle der U-Halle sollen Teile der verbleibenden Dach- und Fassadenkonstruktionen für nachhaltige Energiegewinnung genutzt werden, um den Bauabschnitt 1 des Spinelli Quartiers klimaneutral zu betreiben. Für die Phase 1 sollen hierfür bis zu 7.500 m<sup>2</sup> bereitgehalten werden. Aktuell ist die Energiegewinnung durch Photovoltaik und weitere noch nicht näher definierte zukunftsfähige Techniken vorgesehen.

### **Phase II (umbauter Raum ca. 5.500 m<sup>2</sup>; Raumprogramm siehe Anlage 7)**

In der zweiten Entwicklungsphase (nach 2023) wird die U-Halle für eine langfristige Nutzung weiter um- bzw. rückgebaut. Die bauliche Umsetzung der Phase I ist dabei der Wegbereiter für die Schaffung eines einzigartigen Ortes in Mannheim. Besonders wichtig sind hierfür die Überführung der Nutzungen „Gastronomie“, „Naturzeit/ Natur im Urbanen Raum“, „Nachhaltige Nahrungsmittelproduktion“ und die Techniken zur Energiegewinnung.

Eine Mischung aus vielen verschiedenen und vor allem langfristigen Nutzungen in der Halle wirkt anziehend auf die Nutzerinnen und Nutzer in der gesamten Region und unterstützt dabei, das Gebäude als zentralen Anlaufpunkt im Grünzug zu entwickeln.

Einen wichtigen Beitrag leistet diesbezüglich der Aufbau der gastronomischen Betriebe in Phase I, die auch nach 2023 erhalten bleiben. Die räumliche Nähe der Gastronomie zu anderen Nutzungen der Halle ermöglicht umfangreiche Synergieeffekte. Die Verortung in Mitten der Landschaftsräume des Grünzug Nordost in einem Gebäude, das durch Überlagerungen unterschiedlicher Zeitschichten geprägt ist und die besondere architektonische Formsprache, schaffen eine einzigartige Atmosphäre.

Auch nach Verkleinerung des umbauten Raums von ca. 11.000 m<sup>2</sup> in Phase I auf ca. 5.500m<sup>2</sup> in Phase II steht noch ausreichend Fläche für eine nachhaltige Energieversorgung zur Verfügung. Ziel ist die mit Phase I initiierte nachhaltige und klimaneutrale Energieversorgung des 1. Bauabschnitts auch in Phase II weiterhin aufrecht zu erhalten. Auch in Phase II werden mittels Photovoltaik und ggf. bisher noch nicht näher bestimmten zukunftsfähigen Techniken langfristig Energie erzeugt.

Nutzungen wie „Naturzeit“ mit ihrem pädagogischen und unterhaltenden Ansatz profitieren von den großen Dimensionen des Gebäudes und bespielen die angrenzenden Räume des Grünzugs auch nach der Bundesgartenschau.

Mit dem Projekt zur nachhaltigen Nahrungsmittelproduktion sollen in den Räumen der U-Halle auch in Kombination mit den vorhandenen Freiflächen hohe Anbauerträge erwirtschaftet werden. Eine langfristige Nutzung macht Teilbereiche der Halle zu einem prominenten Ort für nachhaltige Nahrungsmittelproduktion.

Die Blumenhallen werden in Phase II nicht mehr benötigt. Entsprechend können diese Bereiche flächenmäßig deutlich verkleinert werden. Sie können in Phase II entweder ganz aufgegeben werden oder bieten Raum für neue Nutzungen in den Bereich Sport, Kultur und Event (Raumprogramm Phasen I/II siehe Anlage 8).

## **5. Kosten**

Für die Herstellung von Phase I der U-Halle stehen im Budget für die hochbaulichen Maßnahmen bei der Buga gGmbH insgesamt 2 Mio. Euro als Ansatz zur Verfügung.

Die derzeitige Kostenschätzung für den Bereich, der im Rahmen der Beauftragungsstufe 1 - 3 (HOAI Leistungsphase 1 - 5) vom Büro „Hütten und Paläste“ bearbeitet wird beläuft sich auf rund 4 Mio. Euro. Hiervon entfallen auf Phase I geschätzte Kosten von rund 3,2 Mio. Euro (Netto), auf Phase II weitere 800.000 Euro (Netto).

Die Differenz zwischen der Kostenschätzung und dem derzeit eingestelltem Budget, wird innerhalb des Budgets Grünzug Nordost (Puffer- und Sicherheitspositionen) gedeckt.

Der Anteil der dauerhaften Investitionskosten ist dabei im Rahmen der Städtebauförderung mit bis zu 60 % förderfähig.

Die Beauftragung der Planungsleistungen gemäß HOAI erfolgt stufenweise. Die Leistungen der einzelnen Leistungsphasen werden den folgenden Stufen zugeordnet, die nacheinander abgerufen werden

- Stufe 1: (HOAI-Leistungsphasen 1 „Grundlagenermittlung“+ 2 „Vorplanung“)
- Stufe 2: (HOAI-Leistungsphase 3 „Entwurfsplanung“ + 4 „Genehmigungsplanung“)
- Stufe 3: (HOAI-Leistungsphase 5 „Ausführungsplanung“)

Die Leistungen der Stufe 1 („Grundlagenermittlung“, „Vorplanung“) für die Phase I (bis 2023) sind von der Buga gGmbH beauftragt und werden bereits abgearbeitet.

## Folgekosten

Nach Abschluss der Bundesgartenschau im Jahr 2023 verbleiben die Nutzungen „Gastronomie“, „Nachhaltige Nahrungsmittelproduktion“, „Naturzeit/Natur im urbanen Raum“ und „erneuerbare Energiegewinnung“ (Photovoltaik u. a.) in bzw. auf der U-Halle. Sie gewährleisten den weiteren Bestand einzelner Teilbereiche der U-Halle über das Jahr 2023 hinaus.

Entsprechend zieht die bauliche Realisierung von Phase I ergänzende Umbaumaßnahmen des Gebäudes nach sich. Die Gebäudestruktur aus Phase I wird damit in Phase II umgewandelt.

Die Unterhaltungskosten der Halle für Dach und Fach in Phase II werden von der Stadt getragen. Die Kosten hierfür bewegen sich nach einer ersten Schätzung zwischen ca. 46.000 - 74.000 Euro (Netto)\*. Der umbaute Raum wird bei Transformation von Phase I in Phase II von ca. 11.000 m<sup>2</sup> auf etwa 5.500 m<sup>2</sup> verringert.

\*Basis für die Berechnung der Unterhaltskosten für Dach und Fach ist ein Ausgangswert von 8,11 bis 13,50 Euro pro Quadratmeter. Quelle: <https://www.industrialport.net/lebenszykluskosten-von-hallenimmobilien-und-einsparpotentiale-richtig-einschaetzen/>

## 6. Vorläufiger Zeitplan

III. Quart. 2020 – II. Quart. 2021	Ausarbeitung Leistungsphasen 1- 5
I. Quart. 2021 – II. Quart. 2021	Testphase Abriss/ Rückbau
II. Quart. 2021 – IV. Quart. 2021	Abriss/ Rückbau
IV. Quart. 2021 – IV. Quart. 2022	Baumaßnahmen Innenausbau
IV. Quart. 2022 – I. Quart. 2023	Fertigstellung