



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Müller, Erwin  
Kollefrath, Andreas  
Kircher, Sandra

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
03.05.2019

1. Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	01.07.2019	öffentlich
2. Gemeinderat	15.07.2019	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen:  
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe  teilweise  
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

3,0 Mio. €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) bis zu 22,5 Mio. €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.. bis zu 4,0 Mio. €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) bis zu 18,5 Mio. €

2. Folgekosten

Personalkosten \_\_\_\_\_ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand  
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der  
Durchführung der Maßnahme \_\_\_\_\_ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.. \_\_\_\_\_ €

Jährliche Belastungen \_\_\_\_\_ €

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Müller, Erwin  
Kollefrath, Andreas  
Kircher, Sandra

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
03.05.2019

---

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

---

## **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Offenburg Stadthallen- und Messeimmobilien GmbH, OSMI, beauftragt das Planungsteam Heide die weiteren Planungen und den Bau der Messehalle 20 durchzuführen.
2. Der Gemeinderat stimmt dem unter Ziffer 5 der Vorlage dargestellten Finanzierungskonzept zu.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Müller, Erwin  
Kollefrath, Andreas  
Kircher, Sandra

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
03.05.2019

---

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

---

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Sachverhalt und Grundlagen

In der Sitzung des Gemeinderats vom 23.07.2018 (Drucksache Nr. 084/18) wurde der Beschluss gefasst, das Planungsteam Heide Architekten, Frankfurt, mit der Entwurfsplanung für den Bau der Halle 20 zu beauftragen.

### 2. Entwicklung der Messegesellschaft / Notwendigkeit der Halle 20

Anfang der 2000er Jahre hat sich die Stadt Offenburg mit Unterstützung des Landkreises und dem Land Baden-Württemberg zur Durchführung und Finanzierung des Messekonzepts 2010 entschieden. Ziel war es dabei, Offenburg als Messeplatz mit überregionaler Bedeutung für Messen und Events in der Ortenau zu positionieren, Raum für sportliche Großveranstaltungen zu bieten und die Verlagerung der Offenburg Stadthalle auf den Messeplatz zu vollziehen.

Die Aufsichtsräte der Messe Offenburg-Ortenau und damit auch die Gemeinderäte im Gremium konnten in den letzten Jahren immer wieder aufs Neue erfahren, wie erfolgreich die Messe Offenburg-Ortenau arbeitet. Alle Ziele, die mit dem Messekonzept 2010 verfolgt wurden, konnten erreicht werden.

Aber erst die am Messeplatz vorhandene Infrastruktur erlaubt es, Großveranstaltungen durchzuführen, die sonst in Offenburg nicht möglich wären. Dabei geht es beispielsweise um attraktive und teils traditionsreiche Messen wie die Eurocheval, die Oberrhein Messe oder die Forst Live, aber genauso um große Einzelveranstaltungen wie Firmenevents, Fernsehproduktionen, Gastmessen, Konzerte oder Sportereignisse. Diese Veranstaltungen werden von Gästen aus der ganzen Ortenau und darüber hinaus gerne besucht und zeigen immer wieder eindrücklich die wirtschaftlichen und touristischen Potenziale von Offenburg. Für viele große und mittlere Firmen ist dieses Veranstaltungszentrum ein wichtiger Faktor für den Standort und oft die einzige Möglichkeit Großveranstaltungen für Belegschaften oder Kunden durchzuführen. Gleiches gilt für überregionale Sportveranstaltungen.

Der Erfolg der Messe Offenburg-Ortenau hat mittlerweile dazu geführt, dass die vorhandenen Kapazitäten nicht mehr ausreichen, um alle wünschenswerten Veranstaltungen wirklich effizient durchführen zu können. Deshalb soll eine neue Halle errichtet werden (siehe hierzu lfd. Nr. 3). Daher sollte das gemeinsame Ziel von Stadt, Messe und Kreis die Sicherstellung der nachhaltigen Entwicklung sowie der Attraktivität des Messe- und Veranstaltungsplatzes sein, um Offenburg und die Ortenau in der Trinationalen Metropolregion sowie in Deutschland weiterhin erfolgreich zu positionieren.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Müller, Erwin  
Kollefrath, Andreas  
Kircher, Sandra

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
03.05.2019

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

Im Durchschnitt registriert der Messeplatz 400.000 Besucher pro Jahr zu unterschiedlichsten Veranstaltungsformaten. Viele Großveranstaltungen steigern die Standortattraktivität für die Einwohner. Abwechslungsreiche Angebote für Freizeit, Kultur und Sport tragen maßgeblich zum Wohlbefinden und zur Identifikation in Offenburg sowie in der Ortenau bei und sind wichtige Faktoren, auch wenn es darum geht Fachkräfte zu halten und zu gewinnen. Konzerte, Shows, TV-Produktionen, Messen sowie Kultur- und Sportveranstaltungen bereichern den Eventkalender der Stadt.

Darüber hinaus stellt die Messe Offenburg-Ortenau regionalen Unternehmen moderne Infrastrukturen sowie Kommunikationsräume für ein effizientes Netzwerken zur Stärkung der Geschäftsbeziehungen sowie Mitarbeiterbindungen zur Verfügung. So werden regelmäßig große Betriebsversammlungen, General- und Vertreterversammlungen, Firmen-Jubiläen, Weihnachtsfeiern sowie Motivations- und Schulungslehrgänge in den Räumlichkeiten am Messeplatz abgehalten.

Als Instrument des Standortmarketings unterstützt die Messe Offenburg-Ortenau die Stärkung und die damit einhergehende Ausweitung des nationalen, trinationalen und internationalen Bekanntheitsgrads von Offenburg und der Ortenau. So finden allein in 2019 wieder zwei TV-Produktionen des ZDF sowie des MDR in den Hallen am Messeplatz statt, bei denen Offenburg buchstäblich in die ‚Wohnzimmer‘ der Bundesrepublik transportiert wird.

Ausgewählte Beispiele aus den vergangenen Monaten zeigen die Vielfalt der Formate:

**ZDF 50 Jahre Hitparade – TV Produktion** Ehrlich Brothers  
**Neujahrsempfang** Youth in Misson **IHK Prüfungen** PS Gala  
**Badischer Weinbautag** **AOK Personalversammlung**  
**Hobart** Night of Stars **Hochschulfeiern** Christian Bischoff  
 Russian Circus on Ice Freisprechungsfeier Kreishandwerkerschaft  
**Abiturbälle** **Volksbank** Street Food Festival Erdrich-Jubiläum  
**PWO Firmenjubiläum** Forstkammer BW Sascha Grammel  
**Meiko Betriebsversammlung** **EDEKA** **Andreas Müller**  
 Freizeit-Arena Eislaufen Trampolinlandschaft baden classics  
**Bülent Ceylan** Personalversammlung Landratsamt **Fost live**  
**Willkommen bei Carmen Nebel – TV Produktion** **HIWIN**  
**Teen Street** Eurocheval Rassehunde **BV Besteller** **Pferdesportverband**  
 Nacht der Musicals Hochzeitsfeier Kastelruther Spatzen  
**IHK Anschlussfeier** Prämierungsfeier **Badischer Weinbauverband**  
**Kulturbüro** Berufsinfomesse Steuerberaterkammer

Abbildung 1: Querschnitt an Veranstaltungen am Messeplatz

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Müller, Erwin  
Kollefrath, Andreas  
Kircher, Sandra

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
03.05.2019

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

Dabei stellt das Fundament der Gesellschaft ein seit dem Jahr 2004 kontinuierliches Wachstum dar, welches in 2018 mit einer Gesamtleistung von über 8,8 Mio. Euro den höchsten Umsatz der Unternehmensgeschichte erzielte.

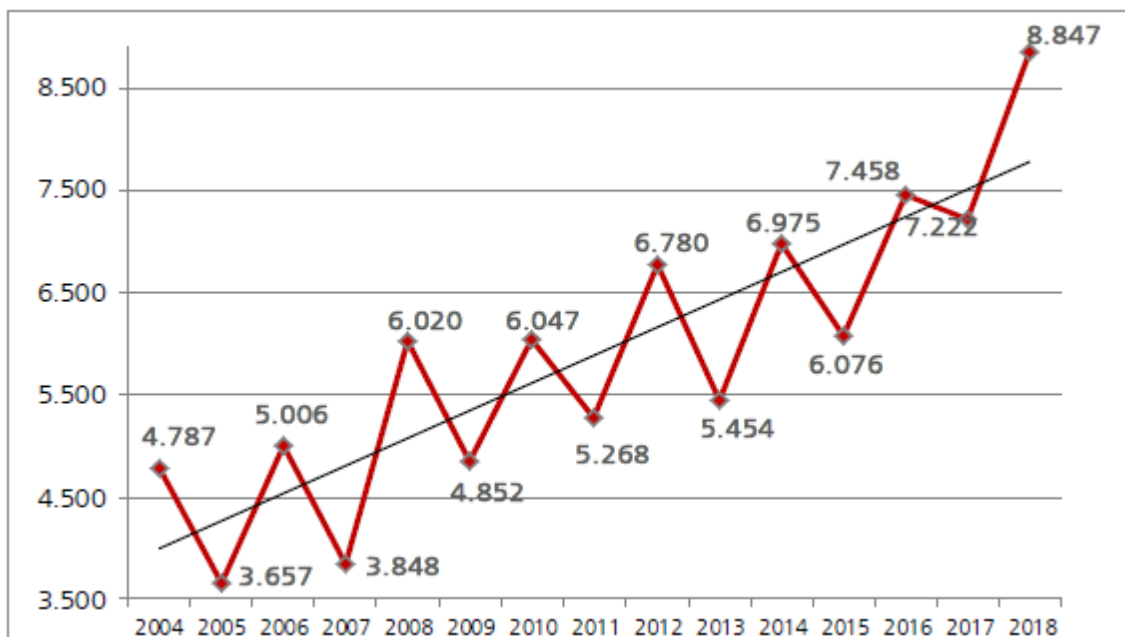


Abbildung 2: Umsatzentwicklung

Von dieser positiven Entwicklung der Messe Offenburg-Ortenau profitieren Stadt und Region. Denn jährlich generieren die Ausgaben der Aussteller, Besucher, Gastveranstalter und der Messengesellschaft selbst Umwegrentabilität in Handel, Handwerk, Verlagswesen, Dienstleistungen, Logistik, Transport sowie im Hotel- und Gaststättengewerbe. Beim Dance-World-Cup 2017 beispielsweise wohnten über eine Woche verteilt mehr als 4.000 Teilnehmerinnen und Teilnehmer sowie Betreuer buchstäblich in der ganzen Ortenau und belegten große Teile der Hotelkapazitäten.

Aktuelle Studien zur Umwegrentabilität deutscher Messengesellschaften weisen nach, dass ein Messeplatz jährlich das 5-6 fache seines Umsatzes an Umsätzen in der Stadt und Region erzeugt. Für die Messe Offenburg-Ortenau bedeutet dies, dass durch den Messeplatz im Jahr 2018 eine Nachfrage von 44 bis 52 Mio. Euro induziert wurde. Dies zeigt den hohen Mehrwert eines modernen und zukunftsgerichteten Messeplatzes.

Der Neubau einer Messehalle sichert zum einen diese Umsätze und erlaubt gleichzeitig eine weitere positive Entwicklung sowohl inhaltlich als auch im Hinblick auf die positiven finanziellen und wirtschaftlichen Effekte.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Müller, Erwin  
Kollefrath, Andreas  
Kircher, Sandra

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
03.05.2019

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

Das Messekonzept 2010 hatte ausschließlich das Ziel die Qualität des Messeplatzes wieder auf einen aktuellen Stand zu bringen. Im Gegensatz zu anderen Messestandorten war damit keine Vergrößerung der Flächen verbunden.

Durch den Erfolg des neuen Messeplatzes hat die Messe Offenburg-Ortenau mittlerweile eine Geländebelegung von durchschnittlich 330 Tagen pro Jahr.

Hinzu kommen steigende technische Anforderungen (z.B. lichte Hallenhöhen) der Veranstalter, die durch die Bestandshallen zunehmend weniger abgedeckt werden können, was das eigentlich mögliche Veranstaltungsangebot einschränkt. Damit sind die Grenzen der Entwicklungsmöglichkeiten erreicht. Bereits heute können Anfragen von Bestandskunden sowie Neukunden aufgrund fehlender Flächen oder fehlendem technischen Standard nicht mehr bedient werden, was zu einer Abwanderung der Veranstaltung aber auch der damit verbundenen Kaufkraft führt.

Mit dem Neubau einer weiteren Halle, die direkt an die Baden-Arena anschließt (s. Projektbeschreibung lfd. Nr. 3) wird erstmals nach über 30 Jahren die Hallenkapazität erweitert. Gleichzeitig gewinnt der Messeplatz erheblich an Flexibilität im Zusammenspiel der neuen Halle mit dem bisherigen Hallenensemble der Baden-Arena, Ortenauhalle und Oberrheinhalle. Darüber hinaus erlaubt der Neubau einen aktuellen technischen Standard wie z.B. einen um drei Meter höheren Hallenraum (im Vgl. zur bislang größten Halle, der Baden-Arena), der ein attraktives Veranstaltungsprogramm auch in Zukunft sicherstellt.

Der Neubau der nachfolgend beschriebenen Messe- und Veranstaltungshalle wird maßgeblich dazu beitragen, die gemeinsamen Ziele von Stadt, Messe und Kreis sicherzustellen und Offenburg weiterhin in der Trinationalen Metropolregion und in Deutschland erfolgreich zu positionieren.

### **3. Baubeschreibung und Kostenberechnung Neubau Halle 20**

#### **3.1. Baubeschreibung**

Seit Erteilung des Planungsauftrags für den Neubau der Halle 20 wurde der Wettbewerbsentwurf des Planungsteams Heide Architekten, Frankfurt, gemeinsam mit den Nutzern sowie weiteren Fachplanern optimiert und detailliert, um eine möglichst kostengünstige Entwurfsplanung zu erzielen.

Die neue Halle 20 begrenzt den zentralen internen Messebereich nach Süden (Anlage 1). Ihre Stellung definiert einen neuen Messe-Eingangsbereich Süd und basiert auf einer Anbindung an die Baden-Arena, so dass das neue Foyer für die Halle 20 und auch für die Nutzung der Baden-Arena genutzt werden kann.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Müller, Erwin  
Kollefrath, Andreas  
Kircher, Sandra

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
03.05.2019

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

Der Neubau der Halle 20 besteht aus 3 unterschiedlich hohen Baukörpern:

- dem 19 m hohen Hallenvolumen,
- dem winkelförmig angeordneten, 2-geschossigen Foyer und
- dem östlich an das Hallenvolumen angefügten eingeschossigen Baukörper, der die unbeheizten Lagerflächen und den Küchenbereich aufnimmt.

Der Messeingang Süd wird kraftvoll durch das um die Ecke herumgezogene Foyer formuliert. Der Eingangsplatz läuft unter das signifikant in 2 Richtungen auskragende Dach direkt und niveaugleich in das Vorfoyer. In diesem durchschreitet der von Süden kommende Besucher die Kontrolle und gelangt in das eigentliche Foyer, das sich dem Messeforum zuwendet. Dieses ist ein nahezu 100 m langer und 7 m hoher Raum, von welchem die Veranstaltungshalle seitlich erschlossen wird.

Eine räumliche Zäsur hat das Nord-Foyer durch den in seiner Mitte eingeschobenen Konferenzraum, welcher von der Galerie im 1. Obergeschoss erschlossen wird. Der westliche Teil des Foyers entwickelt sich mit einer Freitreppe und 2 Lufträumen nach oben, da von der Ebene 2 die oberen Ränge der Tribüne erschlossen werden. Zusätzlich steht auf Ebene 0 ein stirnseitiger Halleneingang zur Verfügung.

Bei Veranstaltungsbeginn kann die Halle nicht nur von der Seite und hinten, sondern auch von oben mit Blick über das Gestühl betreten werden. Die Größe des Raumes kann durch diesen Zugang besonders gut wahrgenommen werden. Die Halle erhält eine Teleskoptribüne mit ca. 1.850 Sitzplätzen.

Die Grundrissorganisation der Halle verfolgt das Ziel größtmöglicher Flexibilität für alle Veranstaltungsszenarien. Die ursprüngliche geplante Teilung der Halle in 2 Segmente wurde sowohl unter funktionalen als auch monetären Aspekten diskutiert und bewertet. Vor dem Hintergrund der hohen Investitionskosten einer mobilen Wand und alternativen Lösungsmöglichkeiten konnte auf die mobile Trennwand (ca. 465 TEUR) aus Kostengründen verzichtet werden.

Des Weiteren wurde die Hallenfläche im Zuge der Planungs- und Kostenoptimierung um ca. 400 m<sup>2</sup> auf 4.900 m<sup>2</sup> reduziert. Cateringstationen finden sich entlang aller Foyerflächen. Im EG des Hauptfoyers können die Gastrotheken über einen internen Gang zusammengeschaltet und an die neue Cateringküche angebunden werden. Sowohl der Backstagebereich, die Küche als auch die Lagerflächen sind direkt mit der neuen Halle als auch mit der Baden-Arena verbunden.

Die Architektur des Hauses und seine Fassadenkonzeption basieren auf der Gliederung der Volumen und dem Wechsel zwischen großen verglasten Foyerflächen und weitgehend geschlossenen Hallenwandflächen. Im Sinne einer wirtschaftlichen Ausführung wurde eine Stahlbetonfertigteile-Konstruktion gewählt (dies ist auch schallschutztechnisch auf Grund der Nähe zur Bahntrasse erforderlich).

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Müller, Erwin  
Kollefrath, Andreas  
Kircher, Sandra

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
03.05.2019

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

Die Dachkonstruktion der großen Halle und des Foyers ist als Stahlkonstruktion mit Trapezblechtragschale und Bitumenabdichtung geplant. Die Dachflächen über dem Foyer und dem östlichen Lagerbereich erhalten eine Dachbegrünung, wodurch sowohl Anforderungen an den Klimaschutz als auch zur Regenwasserretention erfüllt werden.

Die Fläche des Hallendachs erhält eine Bitumenabdichtung ohne Begrünung, ohne Kies. Aufgrund der großen Spannweite der Dachbinder von ca. 60 m und insbesondere den hohen Anforderungen bei Veranstaltungen, Lasten abhängen zu können, muss aus wirtschaftlichen Gründen beim Hauptdach auf zusätzliche Lasten, welche ein Gründach mit sich bringt, verzichtet werden. Das anfallende Regenwasser dieser Dachflächen wird ortsnah auf dem Messegelände versickert.

Der Hallenboden erhält analog der Baden-Arena sogenannte Spartenkanäle zur Unterbringung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen, welche beispielsweise für die Versorgung von Messeständen erforderlich sind.

Die Cateringküche wird soweit vorinstalliert und mit den erforderlichen technischen Einrichtungen wie Kühl- und Gefrierzellen ausgestattet, so dass die eigentliche Küchenausstattung (Kochgeräte, Spülmaschinen usw.) seitens des Betreibers jederzeit eingebaut werden kann. Mit der unter Kostengruppe 600 in der nachfolgenden Kostenberechnung aufgeführten Summe in Höhe von 100 TEUR sind nur die Ausstattungsgegenstände beziffert, die später nicht eingebaut werden können.

Bevor die eigentlichen Baumaßnahmen beginnen können, muss der diagonal im Baufeld verlaufende öffentliche Schmutzwasserkanal außerhalb des Baufelds neu verlegt werden. Diese Maßnahme soll von April bis Juni 2020 durchgeführt werden. Der Rückbau der gesamten Fertighäuser ist im 1. Quartal 2020 geplant.

## 3.2. Kostenberechnung - Stand April 2019

<b>Kostenberechnung - netto (ohne MWST)</b>		<b>EUR</b>	<b>%</b>
KGR 200	Herrichten und Erschliessen	240.000	1,3
KGR 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	9.350.000	50,8
KGR 400	Bauwerk - Technische Anlagen	4.930.000	26,8
KGR 500	Aussenanlagen	360.000	2,0
KGR 600	Ausstattung inkl. Küchenausstattung	100.000	0,5
KGR 700	Baunebenkosten	3.420.000	18,6
	<b>Zwischensumme</b>	<b>18.400.000</b>	100,0
	für Unvorhergesehenes und potentielle Preissteigerungen werden für eine solide Finanzierung weitere 22 % eingestellt.	4.100.000	



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Müller, Erwin  
Kollefrath, Andreas  
Kircher, Sandra

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
03.05.2019

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

## 4. Verkehrskonzept

Das Planungsbüro PTV Transport Consult GmbH wurde zur Forst live 2018 mit der Erstellung eines Verkehrskonzepts für den Messeplatz beauftragt. Die Aufgabenstellung umfasste dabei die Darstellung sowie Bewertung der qualitativen und quantitativen Verkehrsströme rund um die Messe und ihre Veranstaltungen.

Die Ergebnisse aus der Verkehrsanalyse wurden das erste Mal bereits im Verkehrsausschuss der Stadt Offenburg am 6. Februar 2019 präsentiert. Im Folgenden werden die Erkenntnisse - welche auch durch Simulationen belegt wurden - dargelegt. Eine umfassende Erhebung der Messeverkehre wurde am 13. und 15. April 2018 (während der Messe Forst live) sowie an einem normalen Werktag durchgeführt. Erfasst wurden dabei die Fußgänger, Radfahr-, Bus- und Kfz-Verkehre. Zunächst lässt sich jedoch festhalten, dass sich bei der Messe Offenburg-Ortenau in geraden Jahren 5 Spitzenlast-Tage herauskristallisiert haben:

- Sonntag der Forst live,
- Sonntag der Eurocheval,
- Feiertag und Sonntage der Oberrhein Messe.

In ungeraden Jahren ohne Eurocheval reduziert sich die Anzahl entsprechend auf 4 Tage. Anzumerken ist ferner, dass der Bau einer neuen Messehalle an den genannten Spitzentagen zu keinem erhöhten Verkehrsaufkommen führt. Die Erhebung hat gezeigt, dass der Zufluss zum Gelände innerhalb von zwei Stunden erfolgte. Die Abfahrt ist bei Messeveranstaltungen über einen längeren Zeitraum verteilt.

Bei Veranstaltungen wie beispielsweise Konzerten ist die Verteilung entgegengesetzt. Während die Zufahrt über einen längeren Zeitraum erfolgt, ist die Abfahrt zeitlich stark konzentriert. Während dieser Phase wurden unterschiedliche Handlungsfelder identifiziert:

- Bei der Zufahrt: Rückstau in den kleinen Kreisverkehren aufgrund der Einfahrtssituation in die Parkplätze
- Während der Abfahrt Rückstau am Turbokreisel vom Messegelände kommend
- Undeutliche Beschilderung am Messegelände
- Bustransfer-Regelungen am Messeplatz ausbaufähig
- Fortführung der P+R- Beschilderung notwendig
- Illegales Parken

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz	Bearbeitet von: Müller, Erwin Kollefrath, Andreas Kircher, Sandra	Tel. Nr.: 82-2322	Datum: 03.05.2019
---	--	----------------------	----------------------

---

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

---

Weitere relevante Erkenntnisse aus der Analyse sind:

- Das Verkehrsnetz ist in den Spitzen belastet, aber im Normalfall noch leistungsfähig.
- Die Überlastungen bei der Zufahrt sind nicht durch die Anzahl der Fahrzeuge aufgelöst, sondern durch punktuelle Störungen. Minimale Zeitverzögerungen können dabei große Auswirkungen haben.

Lösungsansätze und bereits erfolgte Umsetzungen:

### Optimierung der Parkplatzbefüllung

Durchgeführte Verkehrssimulationen zeigten, dass die Rückstaus in die kleinen Messekreisel durch eine verbesserte Parkabfertigung reduziert werden können.

Bereits umgesetzte Maßnahme zur diesjährigen Forst live:

Im Nahbereich am Messeplatz konnten nur Aussteller parken, die ihr Parkticket bereits im Vorfeld erworben hatten. Damit hat sich der Rückstau in die kleinen Kreisel derart reduziert, dass fast jederzeit ein fließender Verkehr am Messeplatz gewährleistet war.

### Optimierung des Beschilderungskonzepts

Bereits umgesetzte Maßnahme zur diesjährigen Forst live:

Das Beschilderungskonzept der Messe Offenburg-Ortenau wurde komplett überarbeitet, sowohl im Hinblick auf die Platzierungsstandorte als auch einem einheitlichen, leicht lesbarem Erscheinungsbildes.

Darüber hinaus wurde der Aussteller- und Besucherverkehr komplett voneinander getrennt. Die Besucher (die mit dem Kfz anreisen) wurden durch die Beschilderung ausschließlich auf den P+R geführt. In den Stoßzeiten pendelten vier kostenfreie Busse zwischen dem P+R und dem Messegelände. Damit wurde der Verkehr vom Messegelände ferngehalten. Neben dem P+R wurden auch Parkflächen wie das Parkhaus Zentrum West genutzt.

### Maßnahmen im Umweltverbund

Bereits umgesetzte Maßnahme zur diesjährigen Forst live:

Auf die Anreise mit der Deutschen Bahn und das zur Verfügung stehende Kooperationsticket wurden die Besucher im Vorfeld über die kommunikativen Kanäle der Messegesellschaft hingewiesen. Am Bahnhof standen den Besuchern kostenfreie Pendelbusse zur Verfügung. Darüber hinaus hat die Messe Offenburg-Ortenau im Vorfeld Busgruppen organisiert, die gemeinsam zur Veranstaltung angereist sind. Die Busfahrer sowie die Besucher konnten aufgrund ihrer gemeinsamen Busanreise von Vergünstigungen profitieren. Aufgrund der Anzahl an Reisebussen wurde am Eingang der Halle 1 erstmals ein temporärer Wendehammer für Busse eingerichtet.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Müller, Erwin  
Kollefrath, Andreas  
Kircher, Sandra

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
03.05.2019

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

## Schutz der angrenzenden Wohngebiete und Flächen

Bereits umgesetzte Maßnahme zur diesjährigen Forst live:

Die Anzahl an Absperrungen und Schildern am Wohngebiet wurde in diesem Jahr erhöht. In Zukunft können hier noch weitere Verbesserungen durch den Einsatz massiverer Absperrungen vorgenommen werden und sind vereinzelt mit Anwohnern, die sich bei der Messe gemeldet haben, bereits besprochen.

## Baumaßnahmen

Als mögliche Baumaßnahme kommt für die Abfahrtssituation eine Lückensignalisierung für die Einfahrt vom Messegelände in den Turbokreisel in Betracht, die den Verkehr intelligent steuert und nur bei Bedarf aktiv ist. Diese Schaltung würde jedoch nicht nur den Messeverkehr in seiner Stoßphase entzerren, sondern bei sonstigen außergewöhnlichen hohen Verkehrsbelastungen die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts verbessern.

## Fazit:

Die zur diesjährigen Forst live ergriffenen Maßnahmen haben bereits erste Verbesserungen bewirkt, so dass dieser eingeschlagene Weg als richtig bewertet werden kann. Die Maßnahmen in den einzelnen Themenfeldern sind entsprechend weiter zu entwickeln um weitere Verbesserungen zu erzielen.

## **5. Finanzierungskonzept**

### **5.1. Zusammenfassende Darstellung der Finanzierung**

Für den Bau der neuen Messe- und Veranstaltungshalle ist lt. aktueller Kostenschätzung (Stand Baukostenindex 2018) **ein Investitionsvolumen von 18,4 Mio. EUR** erforderlich (siehe Kostenberechnung nach DIN 276 unter lfd. Nr. 3.2. dieser Vorlage). Die Kostenberechnung des beauftragten Architekten wurde durch ein mit der Kostensteuerung beauftragtes Fachbüro geprüft und bestätigt. Gleichzeitig wurde empfohlen, für Schätzungsabweichungen und zu erwartende Baukostensteigerungen im weiteren Zeitablauf bis zur Fertigstellung der Halle in 2022 **weitere 4,1 Mio. EUR** (ca. 22 %) zu reservieren, so dass **insgesamt 22,5 Mio. EUR** zu finanzieren sind.

Mit Beschluss vom 7. Mai 2019 hat der Kreistag dankenswerter Weise dem Antrag der Stadt für einen Investitionskostenzuschuss entsprechend der Richtlinien des Ortenaukreises für die Förderung Investitionen zur Stärkung des Standorts Ortenau in Höhe von 20 % der Baukosten, maximal jedoch 4 Mio. EUR zugestimmt. Die Mittel werden in den Jahren 2019 bis 2022 in den Haushalten des Ortenaukreises zur Verfügung gestellt. Weitere Zuschüsse durch das Land können nicht erwirkt werden – die vor 15 Jahren noch möglichen Infrastrukturmittel des Landes für den Ausbau der Messestandorte in BaWü stehen nicht mehr zur Verfügung.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Müller, Erwin  
Kollefrath, Andreas  
Kircher, Sandra

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
03.05.2019

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

Von den verbleibenden 18,5 Mio. EUR werden bis zu 6 Mio. EUR direkt durch eine Eigenkapitalzuführung aus dem städtischen Haushalt finanziert. Hiervon wurden im Doppelhaushalt 2018/19 bereits 3 Mio. EUR reserviert. Im Rahmen des Nachtragshaushaltes 2019 und der mittelfristigen Finanzplanung sind bis zu 3 Mio. EUR weitere Mittel zur Verfügung zu stellen bzw. zumindest zu reservieren.

Die verbleibenden 12,5 Mio. EUR werden durch eine Darlehensaufnahme der Stadt (im Eigenbetrieb Technische Betrieb Offenburg) finanziert und binnen 20 Jahren getilgt. Die dadurch entstehenden jährlichen Belastungen durch Zins- und Tilgung von 750 TEUR soll im Rahmen des steuerlichen Querverbundes der TBO finanziert werden.

Bauherr ist die Offenburg Stadthallen- und Messeimmobilien GmbH, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt bzw. der TBO. Die OSMI ist grundsätzlich ein Verlustbetrieb und verfügt über keine eigenen Finanzierungsmittel. Die Eigenkapitalzuführungen der Stadt werden über die TBO der OSMI zur Verfügung gestellt. Des Weiteren wird das von den TBO aufzunehmende Darlehen zur Finanzierung an die OSMI als rückzahlbares und zu verzinsendes Gesellschafterdarlehen weitergegeben.

## 5.2. Detaillierte Finanzierung

Entsprechend der Kostenberechnung ist heute von Baukosten in Höhe von mindestens 18,4 Mio. EUR auszugehen. Des Weiteren sind für Baupreis- und Kostensteigerungen weitere 4,1 Mio. EUR vorzusehen.

a) Finanzierung der prognostizierten Baukosten Stand 2018 mit 18,4 Mio. EUR:

Eigenkapitalzuführung Stadt lt. DHH 2018/19	3,0 Mio. EUR
Kreiszuschuss 20 % lt. Beschluss Kreistag 7.5.2019	3,7 Mio. EUR
Darlehensaufnahme der Stadt/TBO	10,0 Mio. EUR*
Weitere Eigenkapitalzuführung Stadt – NT 2019	1,7 Mio. EUR**

\* Bei einer jährlich möglichen Tilgung von maximal 750 TEUR kann dieses Darlehen über 10 Mio. EUR in 15 Jahren getilgt werden – analog Messekonzept 2010

\*\*Diese weitere Eigenkapitalzuführung wurde zum Nachtragshaushalt 2019 angemeldet

b) Finanzierung der Reserveposition mit 4,1 Mio. EUR

Für Baukostensteigerungen und Unvorhergesehenes werden nach Empfehlung des Kostensteuers 22 % der prognostizierten Baukosten veranschlagt. Zur Finanzierung erfolgt **vorrangig** eine weitere Darlehensaufnahme bei den TBO von bis zu 2,5 Mio. EUR. Damit die maximal mögliche Tilgung von 750 TEUR p.a. nicht erhöht werden

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Müller, Erwin  
Kollefrath, Andreas  
Kircher, Sandra

Tel. Nr.:  
82-2322

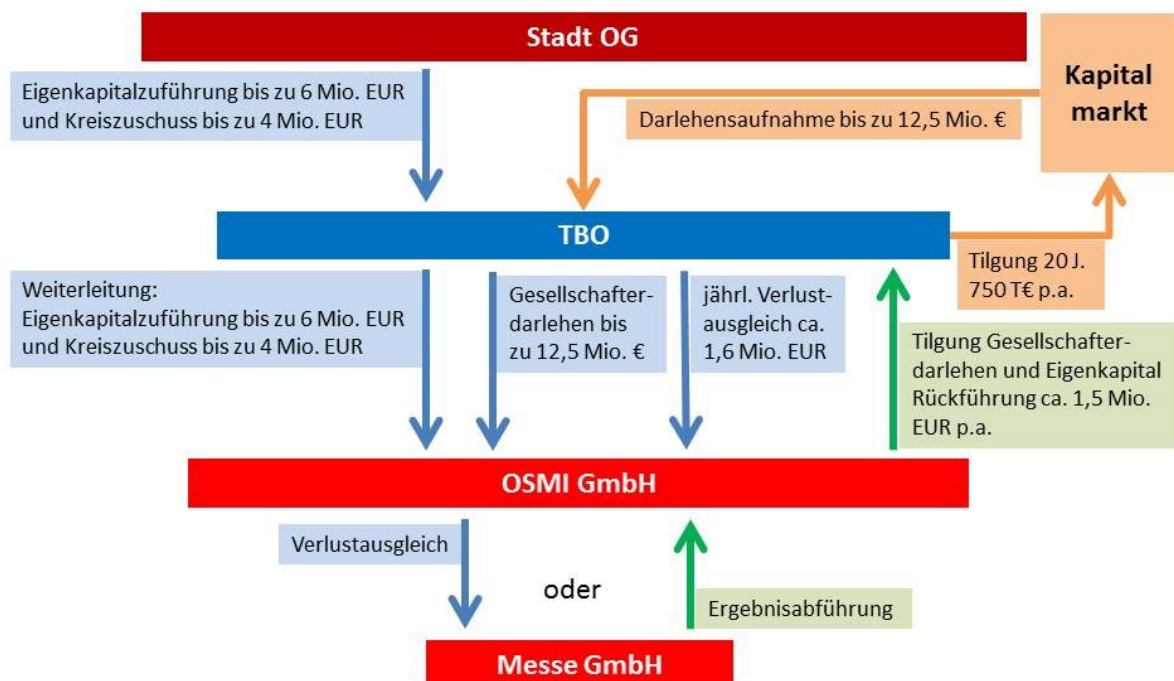
Datum:  
03.05.2019

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

muss, wird die Darlehenslaufzeit auf 20 Jahre verlängert. Eine weitere Verlängerung der Tilgungsdauer ist jedoch nicht angezeigt, da spätestens nach 20 Jahren ein deutlicher Reinvestitionsbedarf erforderlich wird, der dann auch wieder finanziert werden muss. Sollte die Darlehensaufnahme nicht ausreichen, müsste eine weitere Eigenkapitalzuführung der Stadt von bis zu 1,3 Mio. EUR erfolgen, die im Rahmen des Nachtragshaushaltes 2019 vorsorglich im Jahr 2022 reserviert werden soll. Sobald absehbar wird, ob diese Mittel tatsächlich benötigt werden, erfolgt ggf. eine entsprechende Auflösung zu Gunsten des Kernhaushalts. Des Weiteren würde sich der Kreiszuschuss um + 300 TEUR auf den maximal möglichen Betrag von 4 Mio. EUR erhöhen.

## c) Finanzbeziehungen Stadt / TBO / OSMI / Messe

Die Finanzbeziehungen und Finanzströme zur Finanzierung der neuen Messehalle sind im nachfolgenden Schaubild exemplarisch dargestellt.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 5, Hochbau,  
Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
Müller, Erwin  
Kollefrath, Andreas  
Kircher, Sandra

Tel. Nr.:  
82-2322

Datum:  
03.05.2019

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

## 5.3. Finanzielle Möglichkeiten Stadt und Messe

Nach 15 Jahren laufen Ende 2019 die von der Stadt aufgenommenen Darlehen zur Finanzierung des Messekonzepts 2010 aus, was eine Entlastung von 1,35 Mio. EUR pro Jahr bedeutet. Des Weiteren hat die Messegesellschaft mittelfristig eine Ergebnisverbesserung von 500 TEUR p.a. prognostiziert. Des Weiteren werden für Sanierungen im Bestand des Messegeländes im investiven Bereich mindestens 230 TEUR p.a. erforderlich werden, so dass **im Saldo 1,62 Mio. EUR p.a. Finanzierungsmittel** zur Verfügung stehen sollen.

<b>2. Finanzierungsspielraum Stadt und Messe</b>		<b>p.a.</b>	
Bisherige Belastung der Stadt durch Messekonzept 2010 bis Ende 2019		1.350	TEUR
Mittelfristig angestrebte Ergebnisverbesserung der Messe		500	TEUR
zusätzlicher Finanzierungsbedarf 2020 bis 2034 für Sanierungen im Bestand		-230	TEUR
<b>zur Verfügung stehende Finanzierungsmittel</b>		<b>1.620</b>	<b>TEUR</b>
Finanzierungsbedarf Stadt für Familien- und Freizeitbad		-870	TEUR
Finanzierungsbedarf für neue Messe- und Veranstaltungshalle		-750	TEUR
<b>Finanzierungssaldo</b>		<b>0</b>	<b>TEUR</b>

Die langfristigen Planungen der Stadt sehen vor, dass diese freiwerdende und teilweise noch zu erwirtschaftende Mittel von 1,62 Mio. EUR für die Finanzierung des Familien- und Freizeitbads Stegermatt eingesetzt werden. Die hierfür erforderlichen Darlehen von rund 15 Mio. EUR werden ab 2020 mit jährlich rund 870 TEUR getilgt. Des Weiteren tragen die Stadt Offenburg/TBO noch die sich aus dem Badbetrieb ergebenden Defizite.

Die verbleibenden 750 TEUR sollen nun im Rahmen des Finanzierungsverbunds der TBO (steuerlicher Querverbund) jährlich zur Tilgung des erforderlichen Darlehens von bis zu 12,5 Mio. EUR innerhalb von 20 Jahren eingesetzt werden. Damit werden die maximalen Finanzierungsmöglichkeiten dort weitestgehend ausgeschöpft, wie unter lfd. Nr. 5.4. dargestellt wird.

Der Schuldenstand der TBO entwickelt sich dadurch ausgehend von rund 48 Mio. EUR Ende 2019 bis 2021/22 auf rund 59 Mio. EUR und wird dann durch die beabsichtigte Tilgung der Badkredite über 15 Jahre und des Kredits für die Neue Messehalle über 20 Jahre in den nächsten 10 Jahren bis 2031 wieder auf knapp 42 Mio. EUR abgebaut – sofern die unter lfd. Nr. 5.4. beschriebenen Parameter alle so eintreffen.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich:  
 Fachbereich 5, Hochbau,  
 Grünflächen, Umweltschutz

Bearbeitet von:  
 Müller, Erwin  
 Kollefrath, Andreas  
 Kircher, Sandra

Tel. Nr.:  
 82-2322

Datum:  
 03.05.2019

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

## 5.4. Chancen und Risiken der Finanzierung und deren Absicherung

Dem dargestellten Finanzierungsspielraum von 750 TEUR p.a. im Finanzierungsverbund der TBO liegen bestimmte Ergebnisprognosen sowohl für die dort eingehenden Beteiligungsergebnisse (Badenova, E-Werk Mittelbaden, OWV) als auch die damit zu finanzierenden Defizite der Betriebsbereiche im Querverbund wie der Stadtbus/ÖPNV, Bad und Bäderbetrieb, der Offenburg- und Messeimmobilien GmbH, der Parkhausbetriebe sowie der Defizite aus Betriebsbereiche der TBO wie z.B. Friedhof, Wald u.a. zu Grunde. Auch ist hierbei die mittelfristig angestrebte Ergebnisverbesserung der Messebetriebsgesellschaft mit berücksichtigt. (siehe nachfolgende Tabelle).

<b>Ergebnis und Liquiditätsrechnung TBO</b>		progn. Durchschnitts- werte ab 2022 bis 2031
<b>A) Beteiligungsergebnisse nach Steuern</b>		<b>6.400</b>
Messe (Betrieb & Besitz)		-1.571
ÖPNV / Parken / Bad (Besitz)		-4.050
Badbetriebs GmbH		-1.000
Friedhof / Wald / Technische Dienste		-1.780
<b>B) Defizite aus lfd. Betrieb</b>		<b>-8.401</b>
<b>C) Saldo A/B = Ergebnisrechnung / Verlust</b>		<b>-2.001</b>
erwirtschaftete Abschreibungen		3.580
Rückführung Gesellschafterdarlehen sowie Kapitalrücklage OSMI an TBO		1.504
<b>D) Finanzierungsmittelüberschuss</b>		<b>3.083</b>
Investitionen TBO		-1.200
Kredittilgung Bad (15 Mio. EUR)		-870
Kredittilgung Neubau Halle 20 (12,5 Mio. EUR)		-750
verbleibendes Kredittilgungspotenzial der sonst. TBO Schulden (rund 33 Mio. EUR)		-263
<b>E) Finanzierungssaldo</b>		<b>-0</b>

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 5, Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz	Müller, Erwin Kollefrath, Andreas Kircher, Sandra	82-2322	03.05.2019

---

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

---

Unter Berücksichtigung der Eigenfinanzierungskraft aus Abschreibungen und der von der OSMI GmbH zu leistenden Rückführung der Gesellschafterdarlehen ergibt sich ein Finanzierungsmittelüberschuss, der für Investitionen der TBO benötigt wird sowie für die vereinbarten Tilgungen des Badkredits (870 TEUR p.a.) sowie der beabsichtigten Kreditaufnahme für die neue Messehalle (750 TEUR). Es verbleibt dann noch ein Kredittilgungspotenzial oder eine Reserveposition von rund 263 TEUR p.a. – hier stehen Darlehensverpflichtungen der TBO von rund 33 Mio. EUR gegenüber. Es ist davon auszugehen, dass dieser Darlehensstand unter den gegebenen Parametern auf absehbare Zeit nicht signifikant reduziert werden kann.

## Risiken:

Die Reserveposition bzw. der Puffer von 263 TEUR ist nicht sonderlich groß. Verschlechtert sich bei einem der Defizitbetriebe (z.B. Bad, ÖPNV oder Friedhof) oder bei der Messebetriebsgesellschaft das Betriebsergebnis, schlägt dies auf die Finanzkraft der TBO durch und belastet diese Reserveposition bzw. führt im weiteren dazu, dass der Finanzierungsmittelüberschuss nicht mehr ausreichen könnte um die notwendigen Tilgungen insbesondere für die zwei Großprojekt Bad und Messehalle zu gewährleisten.

Das Investitionsvolumen mit jährlich 1,2 Mio. EUR für die TBO-Betriebe ist ebenfalls eher am unteren Rand kalkuliert. Ein höheres Volumen führt ebenfalls dazu, dass weniger Mittel zur Tilgung zur Verfügung stehen und so die vereinbarten Tilgungen für Bad und Messehalle ebenfalls nicht geleistet werden können.

## Chancen:

In den Beteiligungsergebnissen stecken sowohl Chancen als auch Risiken - tendenziell sind diese jedoch in den letzten Jahren eher rückläufig. Sollten die prognostizierten Ergebnisse besser werden, schafft dies zusätzlichen Spielraum. Bleiben die Ergebnisse hinter den Prognosen zurück könnte diese ebenfalls zu einer Unterfinanzierung führen.

## Risikoabdeckung:

- a) Sollten in einzelnen Jahren die Beteiligungsergebnissen besser ausfallen als prognostiziert, soll dies vorrangig für eine zusätzliche Tilgung der TBO-Darlehen eingesetzt werden, so dass ggf. niedrigere Erträge in anderen Jahren oder höhere Betriebsdefizite im Zeitablauf wieder ausgeglichen werden können.



# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

069/19

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 5, Hochbau, Grünflächen, Umweltschutz	Bearbeitet von: Müller, Erwin Kollefrath, Andreas Kircher, Sandra	Tel. Nr.: 82-2322	Datum: 03.05.2019
---	--	----------------------	----------------------

---

Betreff: Messekonzept 2030 – Baubeschluss für Neubau Halle 20

---

- b) Sollten die Betriebsdefizite über das kalkulierte Maß steigen, schlägt dies direkt auf die Tilgungsfähigkeit der TBO durch. Zur Risikoabdeckung sollen im städtischen Haushalt jährliche Tilgungszuschüsse an die TBO eingeplant werden die jedoch nur verwendet werden, falls sich die beschriebenen Risiken realisieren. Ansonsten werden sie in den jeweiligen Folgejahren wieder dem städtischen Haushalt zur Verfügung gestellt. Die Tilgungszuschüsse sind in der mittelfristigen Finanzplanung des Nachtragshaushaltes 2019 ab dem Jahr 2022 mit 400 TEUR p.a. einzukalkulieren. Sollten höhere Tilgungszuschüsse erforderlich werden, ist dies im Rahmen des lfd. Haushaltsvollzugs ggf. nachzufinanzieren.
- c) Sollten bei den TBO Investitionen oberhalb von 1,2 Mio. EUR erforderlich werden, ist im Einzelfall zu prüfen, wie dies ggf. gesondert finanziert werden kann (z.B. durch sich daraus ergebende Ergebnisverbesserungen mit der eine zusätzliche Kreditaufnahme finanziert werden kann oder durch Eigenkapitalzuführungen aus dem städtischen Haushalt)

## 6. Terminplanung

Für die weitere Vorgehensweise ist folgender Zeitplan vorgesehen:

Einreichung Bauantrag:	Ende Mai 2019
Baubeschluss Gemeinderat:	15. Juli 2019
Verlegung öffentlicher Schmutzwasserkanal:	August bis Oktober 2019
Ausführungsplanung u. Ausschreibung:	August 2019 – Januar 2020
Veröffentlichung 1. Ausschreibungspaket:	Februar 2020
Vergabe 1. Ausschreibungspaket:	April 2020
Baubeginn:	August 2020
Fertigstellung Halle 20:	August 2022

## 7. Anlagen

- Lageplan
- Grundriss EG
- Grundriss 1. OG
- Perspektive Außen Nordwest
- Perspektive Foyer 1
- Perspektive Halle 1

Alle Planunterlagen sind **nicht maßstäblich**.