

Anlage zu TOP 10



documenta-Stadt  
Magistrat

Stadt Kassel • 34112 Kassel

Frau Stadtverordnetenvorsteherin  
Petra Friedrich

über

Herrn Oberbürgermeister  
Bertram Hilgen

im Hause

Stadtverordneten-Versammlung  
Kassel  
Eing. 03. MAI 2012

Dezernat für Finanzen,  
Beteiligungen und Soziales  
Rathaus

Obere Königsstraße 8, 34117 Kassel

Telefon: 0561 787-1270

Telefax: 0561 787-2217

E-Mail: [dr\\_juergen.barthel@stadt-kassel.de](mailto:dr_juergen.barthel@stadt-kassel.de)

Stadtverwaltung im Internet:  
[www.stadt-kassel.de](http://www.stadt-kassel.de)

27. März 2012

Büro des  
Oberbürgermeisters  
Eing.: 02. APR. 2012

**Anfrage Bündnis 90 / Die Grünen**  
➤ Stadthalle - Vorlage Nr. 101.17.348 -

Sehr geehrte Frau Friedrich,

mit Bezug auf die Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Wirtschaft und Grund-  
satzfragen am 14. März 2012 übersenden wir nachfolgend die schriftliche Beant-  
wortung der o.g. Anfrage.

**Zu 1 bis 3**

Das Kongress Palais ist ein fast 100 Jahre altes historisches Gebäude, das  
letztmalig 1996 saniert wurde. Technische Einrichtungen sind veraltet. Das Ge-  
bäude wird intensiv genutzt; entsprechend sind die Abnutzungserscheinungen.  
Das Kongress Palais entspricht in zunehmendem Maße nicht mehr den techni-  
schen Ansprüchen und auch nicht dem Erscheinungsbild namhafter Veranstalter  
im hochpreisigen Marktsegment.

Im Mai des vergangenen Jahres wurde eine bautechnische Bestandsaufnahme  
des Kongress Palais durchgeführt und hieraus ein Katalog mit den erforderlichen  
Maßnahmen entwickelt. Der Maßnahmenkatalog (Stand 16.05.2011) ist beige-  
fügt. Diese Aufstellung war Grundlage der Haushaltsberatungen mit dem Ziel,  
Finanzierungsmöglichkeiten der Maßnahmen mit einem Gesamtvolumen von  
rund 10 Millionen € zu entwickeln.

Im Rahmen des Finanzierungsplanes erarbeitet die Tagungszentrum Stadthalle  
Kassel GmbH zur Zeit gemeinsam mit Kassel Marketing einen Maßnahmenplan,  
der nach Prioritäten geordnet, kompatibel mit dem vorgenannten Finanzierungs-  
plan ist.

**Zu 4**

Die Geschäftsbesorgung der TSK obliegt der GWG erst seit dem Jahr 2000.

In den letzten 10 Jahren (2001 – 2010) wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

Bauliche Maßnahmen zur Bestandserhaltung und Entwicklung (Investitionen):	6.726 T€
Instandhaltungsmaßnahmen (Aufwand):	19.754 T€

Die vorgenannten Maßnahmen wurden im Rahmen des unter Punkt 5 genannten jährlichen Zuschusses und Pachteinnahmen zum überwiegenden Teil finanziert.

1996 wurde eine umfassende Sanierung des Gebäudes (damalige Geschäftsführung Städtische Werke) mit einem Kostenaufwand von ca. 16 Mio. € durchgeführt. Die Finanzierung dieser Maßnahme erfolgte über Darlehen der TSK.

**Zu 5**

Der städtische Zuschuss betrug in den letzten 10 Jahren 1.329.000 € pro Jahr.

Die Finanzierung der unter Punkt 1 – 3 genannten Investitionen sind nicht Bestandteil der (auch in Zukunft geplanten) Zuschüsse in (bisheriger) Höhe von 1.329.000 € pro Jahr.

**Zu 6**

Im Rahmen des Anbaues des Kolonnadenflügels wurde Herr Linser (vereidigter Sachverständiger für das Hotel- und Gaststättengewerbe) mit der Standortbewertung, der Bewertung des Betreiberkonzeptes, der Markteinschätzung und der Auswirkung der Wirtschafts- und Finanzkrise beauftragt. Das Ergebnis des Gutachtens geben wir wie folgt auszugsweise wieder:

**Standorteinschätzung:**

„... der Standort Kassel kann aus betriebswirtschaftlicher Sicht als gut, mit Tendenz zu sehr gut eingeschätzt werden“.

### **Betreiberkonzept und Wirtschaftlichkeitsberechnungen:**

„...Räumlichkeiten und Ausstattung des Kongress Palais erfüllen alle Anforderungen an ein modernes Tagungszentrum“.

„... die Umsatzprognose wurde unter Berücksichtigung einer angemessenen kaufmännischen Vorsicht erstellt“.

### **Markteinschätzung:**

„...die Marktanalyse führt zu dem Ergebnis, dass das Betreiberkonzept (sehr) gut zur Umsetzung des Projektes unter dem bewerten und erfahrenen Management von Kassel Marketing geeignet ist“.

„...die Maßnahme ist zur Aufrechterhaltung der Wettbewerbsfähigkeit und zur Ausschöpfung des vorhandenen Marktpotenzials erforderlich“.

„...zusammenfassend ist festzustellen, dass die Maßnahme empfehlenswert ist“.

### **Auswirkungen der Finanzkrise:**

„...die Wirtschafts- und Finanzkrise wird den Tagungsmarkt nicht grundlegend ändern. Sie bietet durchaus positive Chancen, da Veranstalter künftig verstärkt auf Kosten achten und Kassel aufgrund der hervorragenden (zentralen Lage und preiswerter Tagungsstruktur) sehr gute Vorteile bietet.“

Weiterhin haben wir Herrn Assenmacher (DWAZ) mit der Bewertung der Wirtschaftlichkeit beauftragt. Auch dieses Ergebnis fassen wir wie folgt zusammen:

„...die vorgelegten Plan-, Gewinn- und Verlustrechnungen bis 2020 von Kassel Marketing (ehemals Kassel Tourist GmbH) für das Kongress Palais sind nach der Überprüfung auf Plausibilität vom Grundsatz her nicht zu beanstanden“.

„...die vorliegenden betrieblichen Unterlagen und die erteilten Auskünfte zeigen eine sorgfältige Arbeit und eine kritische Auseinandersetzung mit allen Einflussfaktoren der künftigen, möglichen Entwicklung. Dokumentierte Ergebnisse für die Betrachtung der Wirtschaftlichkeit des Anbaues sind zutreffend“.

„...ein weiterer bedeutender Faktor ist, die zusätzliche Wertschöpfung für die Stadt Kassel durch steigende Erlöse, die durch die Teilnehmer an Kongressen und Ausgaben der Veranstalter erzielt werden“.

Das o. a. Gutachten wurde am 07.02.2008 erstellt und am 21.10.2009 mit dem Ergebnis aktualisiert, dass „Anhaltspunkt die zu einer Änderung der gutachterlichen Stellungnahme aus 2008 führen würden, nicht festgestellt werden konnten“.



Darüber hinaus wurde der Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Tagungszentren, Herr Moderer (Kongresszentrum Mainz) um seine Stellungnahme gebeten, die ebenfalls wie folgt zusammen gefasst wird :

„...Erfahrungen aus anderen Städten haben gezeigt, dass sich durch Flächenerweiterung Umsätze verdoppeln lassen“.

„...nur Veranstaltungshäuser mit entsprechender Größe und Flexibilität haben Zukunft“.

„...Kassel ist ein prädestinierter und etablierter Kongressstandort“.

### **Ergebnis:**

Die Wirtschaftlichkeitsberechnungen zeigen, dass mit einem erweiterten Kongress Palais bei realistischer Prognose ein Nettoumsatz von 2.200 T€ im Normaljahr erzielt werden kann. Vom erweiterten Cash Flow können Zins und Tilgung für den Anbau durch die Pachtzahlung an die TSK getragen werden.

Aus Sicht des Betreibers dient der Anbau in erster Linie der Erhaltung der Marktfähigkeit und in zweiter Linie der Ergebnisverbesserung.

### **Zu 7**

Der durchschnittliche Umsatz pro Veranstaltungen hat sich von 5 T€ in 2002 auf 11 T€ in 2011 erhöht.

Der Gesamtumsatz hat sich von 1.149 T€ im Jahr 2002 auf 1.850 T€ im Jahr 2011 erhöht.

Die Wertschöpfung hat sich von 24.000 T€ im Jahr 2006 auf 40.000 T€ in 2011 gesteigert. Die zugrunde gelegten Ausgaben eines Teilnehmers sind dabei im Vergleich konservativ angesetzt.

Die eintägigen Veranstaltungen hatten im Jahr 2006 einen Anteil von 65%, in 2011 von 71%.

Die Besucher eintägiger Veranstaltungen lagen im Jahr 2006 bei 38 T, 2011 bei 19 T.

Die mehrtägigen Veranstaltungen hatten im Jahr 2006 einen Anteil von 35%, in 2011 von 29%.

Die Besucher mehrtägiger Veranstaltungen lagen im Jahr 2006 bei 26 T, 2011 bei 58 T.

Hier ist eine deutliche Entwicklung zu größeren Veranstaltungen zu erkennen.

Im nationalen Vergleich blieben die Anzahl der Veranstaltungen und der Teilnehmer im Kongress Palais bis 2010 hinter den nationalen Zahlen zurück. Allerdings, mehr Veranstaltungen bedeuten nicht gleich mehr Erfolg, es kommt

auf die Größe der Veranstaltung hinsichtlich Teilnehmer und Umsatz an, und was das angeht, sind die Zahlen 2011 positiv und lassen darauf schließen, dass die Anbauentscheidung richtig war. Das Meeting- und Eventbarometer für 2011 liegt noch nicht vor und ein Vergleich ist somit noch nicht möglich.

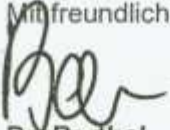
**Zu 8**

In 2006 wurden von den 685 T Übernachtungen 26 T / 3,8% durch das KPK generiert.

In 2011 wurden von den 771 T Übernachtungen 58 T / 7,5% durch das KPK generiert.

Als Vergleichsjahr wurde 2006 gewählt, da ältere Zahlen nicht vorliegen.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Barthel  
Stadtkämmerer

Anlage

# Generalinstandsetzung Kongresspalais Kassel

Gebäude	Gebäudeteil	Bauteil	Zustand	Problem	erforderliche Maßnahme	Massen	Kosten Netto	Kosten Brutto	Priorität
Parkhäuser	Baumbachstr.	Sandsteinfassade, Innenwände	verwittert, gerissen,	mutwillige Zerstörung und Graffiti Beschmierungen	defekte, verwitterte, zerstörte Sandsteinplatten ersetzen, Innenanstrich, Öffnungen mit Lamellen versehen	Pauschal	52.867,34 €	62.912,13 €	2
	Kaltenstr.	Wand-Deckenflächen, Treppenhaus, Parktechnik, Beleuchtung, Pflanzkästen	verwittert, Betonabsprengungen, Dachundichtigkeiten, Verglasung blind, gesamte Erscheinung unschön	eindringende Feuchtigkeit, Ausfall der Parktechnik	Betonanstrich, Fassadenanstrich und Eindichtung erneuern, Steuerung Parktechnik ersetzen Überwachungsanlage Bepflanzung erneuern in Pflanzkästen	Pauschal	685.030,16 €	815.185,90 €	1
Vorplatz	Fläche	Stützmauer	baufällig, verwittert		Abbruch und Erneuerung, Sitzauflagen, Blumentröge, Cateringanschlüsse herstellen, Bodenstrahler erneuern	2			
				verbraucht	Fahnen hängen nicht im Wind	Müllbehälter erneuern, Fahnenmasten mit Galgen, Werbeanlage versetzen	Pauschal	164.818,00 €	196.133,42 €
Ostanbau	Aschrottflügel	Eingangsbereich	Materialmix		defekte Granitplatten im Eingangsbereich ersetzen, Säulenbereiche mit Granitpflaster versehen, Betonpflaster ausbauen				
				extremer Materialmix zur Fassade des Bestandsgebäudes,	keine funktionale Verkehrswegeföhrung für Besucher	Neugestaltung des Eingangsbereiches unter Verwendung Anröchter Dolomits auf definierten Wandflächen ( siehe Visualisierung )			
		Fassade	Anröchter Dolomit teilw. Verwittert, Absprengungen	Absprengungen und Korrosion der Befestigungselemente können zum Abfallen der Platten föhren	Austausch von Anröchter Dolomit Fassadenplatten	Pauschal	93.656,00 €	111.450,64 €	2



Gebäude	Gebäudeteil	Bauteil	Zustand	Problem	erforderliche Maßnahme	Massen	Kosten Netto	Kosten Brutto	Priorität
Hauptgebäude	Außen	Dach	die vorhandene zementgebundenen Eternit - Biberschwanzeindeckung ist verwittert, abgängig und schadhaf	Asbestbelastung	Dachneueindeckung mit original Ton-Biberschwänzen, Gauben, Fenstern, Gerüst, Rinnen, Blitzschutz	4580 qm	705.122,50 €	839.095,78 €	1
	Außen	Fassade, Sandstein	verwittert, teilweise schadhafte Sandsteine	unschöne optische Ansicht	Dampfstrahlen, defekte Sandsteine- insbesondere im Sockelbereich ersetzen	4200 qm	137.770,00 €	163.946,30 €	1
	Außen	Fenster, Türen	verwittert		Lackieren nach Fristenplan	2400 qm	55.073,50 €	65.537,47 €	1
	Außen	Beleuchtung	dem Gebäude nicht angemessen, nicht mehr zeitgemäß	keine funktionale und gebäudespezifische darstellende Beleuchtung vorhanden	neue Beleuchtung nach Maßgabe des Beleuchtungskonzeptes		345.000,00 €	410.550,00 €	2
	Windfang, Vestibül	Beleuchtung	schadhaf, permanente Ausfälle, nicht mehr zeitgemäß, dem Raum nicht angemessen.	Bei Ausstellungen keine optimale Ausleuchtung möglich	Erneuerung der gesamten Beleuchtung mit Steuerungstechnik				
		Counter, Kassenanlage	Als Empfang nicht angemessen	nicht mehr funktional, zu groß, verbraucht	Erneuern der kompletten Empfangsanlage		347.415,97 €	413.425,00 €	1
		Wände, Decke, Boden	Oberflächen verbraucht, schadhaf	Veranstaltungsfläche im Bodenbelag der Seitenflächen Materialwechsel keine homogenen Oberflächen,	Malerarbeiten Decke, Wände; Sauberlaufbereich Terrazzo im Windfang; Terrazzo im Seitenbereiche Vestibül (Granitbelag ausbauen ) Sandsteinstufen abstrahlen		139.060,71 €	165.482,24 €	2
	gesamtes Gebäude incl. Neubau	Wegeleitsystem	abgängig	vorhandenes Wegeleitsystem ist verwirrend und nicht ziehführend	Wegeleitsystem mit Projektionen, Bildschirmen erneuern		402.500,00 €	478.975,00 €	1

Gebäude	Gebäudeteil	Bauteil	Zustand	Problem	erforderliche Maßnahmen	Massen	Kosten Netto	Kosten Brutto	Priorität
	Haupthalle, Mittelfoyer, Nordhalle, Seitenhallen,	Wände, Decken, Bodenbeläge, Treppen, Podeste	uneinheitlich, Wandflächen unsauber, teilweise nicht gespachtelt, Treppen uneinheitlich im Material	zu dunkel in der Albedo, Raumwirkung der Oberflächen nicht effektiv, hohe wiederkehrende Kosten für Teppichtausch auf Stufen	Malerarbeiten Decke, Wände; Granitbodenbelag - Raster einfräsen wie Vestibül, Parketbelag aufarbeiten, Garderoben aufarbeiten, Beleuchtung Teilerneuern, Sandsteinstufen aufarbeiten,		331.897,44 €	394.957,96 €	2
	Treppenhäuser	Decken, Wände, Fenster, Türen, Installationstüren, Treppen	uneinheitlich, PVC-Beläge unangemessen u. verschlissen, Wandflächen unsauber, teilweise nicht gespachtelt, Treppen uneinheitlich im Material	Unansehnlich zu dunkel, Materialmix in der Oberfläche, Unfallgefahr Treppen.	Malerarbeiten Decken, Wände Lichtschacht Trpfs. NW vergrößern, Riffelblechtüren gegen Standardtüren tauschen, Türschließer RWA-Feststellanlagen erneuern Treppen aufarbeiten, bzw. neue Podeste mit Terrazzo belegen		416.576,00 €	495.725,44 €	1
	Festsaal, Empore, Bühne	Wände, Decke, Boden, Emporenbestuhlung, Technik	insgesamt verbraucht, Hoher Oberflächenmaterialmix, Tontechnik, Bühnentechnik veraltet, Verdunklung verschlissen	für anspruchsvolle Veranstaltungen kein würdiger Rahmen, wiederholter Ausfall der Technik	Malerarbeiten Decken, Wände, Bühnenbereich grün/schwarz streichen, Parketbelag schleifen u. versiegeln, Mittelempore mit Säulenbrüstung herstellen, Terrazzo einbauen für Luftkissenbereich, Emporenbestuhlung der neuen Bestuhlung anpassen, Tontechnik erneuern, Bühnentechnik erneuern, Verdunklungsanlage erneuern, Parkett auf Emporen neu		2.176.207,04 €	2.569.686,38 €	2



Gebäude	Gebäudeteil	Bauteil	Zustand	Problem	erforderliche Maßnahme	Massen	Kosten Netto	Kosten Brutto	Priorität
	Blauer Saal	Wand- u. Deckenflächen, Bodenbelag, Bestuhlung, Tontechnik, Bühnentechnik	verschlissen abgenutzt, Tontechnik veraltet, Bühnentechnik nur manuell bedienbar	wiederholter Ausfall der Tontechnik, hoher Reparaturbedarf an der Emporenbestuhlung, hoher Kraftaufwand an den Bühnenzügen	Feststehende Vorhänge erneuern Malerarbeiten Parkettbelag schleifen u. versiegeln. Emporenfußbodenbelag erneuern Emporenbestuhlung erneuern Tonanlage erneuern Bühnentechnik implementieren Vorhangzuganlage erneuern		771.383,63 €	917.946,51 €	1
	Gartenwandelhalle, große Wandelhalle	Wände, Decke, Boden, Heizkörper, Parkett	Wand u. Deckenflächen unsauber verschlissen, Heizkörper unangemessen		Malerarbeiten decke, Wände Parkett schleifen u. versiegeln Neue Fußheizkörper in Nischen		62.007,23 €	73.788,60 €	3
	Gartensaal / Übergang Hotel	Wand- u. Deckenflächen, Bodenbelag, mobile Trennwand, Türen, Verglasung, Dacheindichtung	Trennwand ist verschlissen, Ausgangstüren sind undicht	Trennwand funktioniert nur unsauber, hoher reparaturaufwand, Ausgangstüren können nicht mehr repariert werden, Dacheindichtung ist abgängig	Flachdacheindichtung erneuern, Mobile Trennwand erneuern, Ausgangstüren zum Kongertgarten erneuern, Verglasung erneuern, Parkett schleifen u. versiegeln, Malerarbeiten		227.446,23 €	270.661,01 €	2
	Gesellschafts saal, Bankettsaal	Technikkappen Wand- u. Deckenflächen, mobile Trennwand Bodenbelag Heizkörper, Beleuchtung Bankettsaal	ausgeleiert U. Deckenflächen ist verschlissen Heizkörperverkleidung unschön, Beleuchtung ist veraltet	Technikkappen lassen sich nicht mehr bedienen, Trennwand lässt sich nur schwer bedienen Beleuchtung bei Ausstellg unzureichend	Technikkappen erneuern, Malerarbeiten, mobile Trennwand erneuern Parkett schleifen u. versiegeln Heizkörperverkleidung Gesellschaftssaal erneuern, Beleuchtung Bankettsaal erneuern, Leinwand erneuern		295.263,65 €	351.363,74 €	3
	Ostianbau	Wand u. Deckenflächen Bodenbelag Aschrottbrunnen Tonanlage ersetzen	schadhaft, permanente Ausfälle, nicht mehr zeitgemäß, dem Raum nicht angemessen.	Aschrottbrunnen ist kein optischer Blickfang	Malerarbeiten schleifen u. versiegeln Aschrottbrunnen sanieren		112.658,89 €	134.064,08 €	3

Gebäude	Gebäudeteil	Bauteil	Zustand	Problem	erforderliche Maßnahme	Massen	Kosten Netto	Kosten Brutto	Priorität
	Nebenträume Konferenzzimmer, Lagerbereiche	Boden, Decke, Wände Beleuchtung Management erneuern	Bürräume 3. OG Wunsch Kassel Management, Beleuchtung im Management abgängig	Beleuchtung zum Büro Management unzureichend nach Arb. St. Rif.	Malerarbeiten schleifen u. versiegeln Bürräume Festsaal Emporenebene herstellen Beleuchtung Management erneuern		48.313,80 €	57.493,42 €	2
	WC-Anlagen	Decken, Wände Objekte, Technik	unhygienisch, verschlissen		Erneuerung von Objekten, Bodeneinläufe, Malerarbeiten		123.245,50 €	146.662,15 €	2
	Technik	Brandschutz, Lüftung, Klima, Starkstromanlage, Aufzüge, Rechner Gebäudeleittechnik, E-Check, Wartungsarbeiten			Tausch bzw. Neuanschaffung div. Komponenten zur Aufrechterhaltung des Betriebs		756.010,00 €	899.651,90 €	1
	Konzertgarten	Außen Toiletten, Kolonaden Entwässerung			wiederinbetriebnahme der Außen Toiletten, Wirtschaftsgarten über Toiletten herstellen Zaunanlage Ostanbau ersetzen, Kolonaden instandsetzen, Entwässerung erneuern		346.840,00 €	412.739,60 €	2
	gesamtes Gebäude incl. Neubau	Handläufe, Geländer, Ausstattung, div.			Beispielhaft: Holzhandläufe gegen Edelstahlhandläufe tauschen, Reihengarderoberständler zukauf für Neubau, Gabelstapler erneuern, laufende Instandhaltung		313.291,21 €	372.816,55 €	2
					Summe		9.109.454,79 €	10.840.251,20 €	

Netto

Priorität 1:

Priorität 2:

Priorität 3:

Gesamt:

Brutto

Priorität 1:

Priorität 2:

Priorität 3:

Gesamt:

4.441.699,76 €

4.197.825,27 €

469.929,77 €

9.109.454,79 €

5.285.622,71 €

4.995.412,07 €

559.216,42 €

10.840.251,20 €

Kassel, d. 16.05.2011