

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	11.01.2023	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	18.01.2023	öffentlich - Beschluss
Kulturausschuss	16.02.2023	öffentlich - Kenntnisnahme

Planungsauftrag Generalsanierung Stadthalle

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

--

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt die Darstellungen der Verwaltung zum baulichen und technischen Zustand der Stadthalle zur Kenntnis und befürwortet grundsätzlich eine Generalsanierung der Stadthalle, einschließlich der Tiefgarage, um den sicheren und wirtschaftlichen Betrieb der Veranstaltungseinrichtung langfristig zu erhalten.
2. Die Verwaltung wird mit der Durchführung eines geeigneten Verfahrens zur Findung eines externen Dienstleisters für die Übernahme sämtlicher Projektleistungen einer Generalsanierung beauftragt.

Sachverhalt:

Als wichtigste kulturelle Mehrzweckeinrichtung der Stadt für Großveranstaltungen wird die in den Jahren 1980-82 erbaute Stadthalle mit jährlich über 300 Veranstaltungen intensiv genutzt. Auf 2.500 m² Fläche finden in den beiden Sälen, den Foyers, dem sog. „Wintergarten“ sowie verschiedenen Tagungs- und Seminarräumen und nicht zuletzt auf der neuen Terrasse bis zu 5.000 Personen Platz. Seit der Eröffnung vor nunmehr 40 Jahren wurden die Stadthalle und die zugehörige Tiefgarage mit 300 Stellplätzen jedoch nie grundlegend saniert oder modernisiert.

Bauwerke, Einrichtungen und technische Anlagen sind inzwischen weitgehend verbraucht, entsprechen vielfach nicht mehr den heutigen technischen Vorschriften und betrieblichen Anforderungen. Sie können nicht mehr oder nur mit hohem Aufwand gewartet und instandgehalten und immer öfter nur noch mit Hilfe von Provisorien und kostenintensiven Mietlösungen weiter betrieben werden.

Bis 2015 wurde das Gebäude in Eigenverantwortung der Stadthalle bewirtschaftet, jedoch erfolgte nur geringer Bauunterhalt und keine umfassende Wartung und Prüfung der technischen und baulichen Anlagen. Nach Übergabe an die GWF musste festgestellt werden, dass Reparatur- und Erneuerungsbedarf bei laufendem Betrieb und lediglich im Rahmen des Bauunterhalts nicht mehr bewältigbar sind. Auch die Umsetzung von Forderungen aus einem Gutachten zur brandschutztechnischen Sanierung der Stadthalle, welches das Baureferat im Jahr 2018 beauftragte, kann über den Bauunterhalt bei laufendem Betrieb nicht vollständig umgesetzt werden – hierzu ist eine Generalsanierung notwendig.

Darüber hinaus entsteht durch die Anbindung des neu errichteten Hotelbaus an die Stadthalle weiterer Anpassungsbedarf der brandschutztechnischen Substanz. An den baulichen Schnittstellen werden zusätzlich eine Vielzahl von Wiederherstellungsmaßnahmen notwendig.

Damit wird es für den städtischen Regiebetrieb Stadthalle und die Gebäudewirtschaft der Stadt Fürth seit Jahren zunehmend schwierig, der Betreiberverantwortung nach Versammlungsstättenverordnung (VStättV), sowie den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) gerecht zu werden. Betriebssicherheit, Brandschutz, Erhalt von Nutzbarkeit und Attraktivität, und damit letztlich ein wirtschaftlicher Betrieb und Unterhalt der Stadthalle können nur noch durch eine umfassende Generalsanierung von Gebäude und Tiefgarage erreicht werden.

Für Menschen mit Behinderungen sind die Besucherbereiche nur eingeschränkt nutzbar, betriebliche Gebäudeteile, wie Küche oder Künstlergarderoben, sind nicht barrierefrei. Barrierefreiheit im gesamten Gebäude ist jedoch nicht nur eine baurechtliche Anforderung, sondern erhöht die Nutzerfreundlichkeit und trägt so auch zur Erhöhung der Attraktivität der Stadthalle als Veranstaltungsstätte bei.

Auch die dringend erforderlichen, umfassenden Schönheitsreparaturen und Instandsetzungen an den in die Jahre gekommenen Bauteilen und Ausstattungen können das allgemeine Erscheinungsbild und die Attraktivität der Stadthalle für Veranstalter und Besucher verbessern.

Um Betriebskosten zu senken und heutigen Anforderungen an den Klimaschutz gerecht zu werden, sind über die Modernisierung veralteter Anlagentechnik hinaus dringend weitere energetische Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz des gesamten Gebäudes notwendig.

Die für eine Generalsanierung in der dargestellten Größenordnung erforderlichen personellen Kapazitäten stehen in der GWF aufgrund der Projektdichte (Neubau Gymnasien, GS-/MS-Erweiterungen, Sicherstellung Ganztags, Kita-Sanierungen, Baubedarf Feuerwehren, etc.) und der Marktlage nicht ausreichend zur Verfügung. Es wird daher die Einschaltung eines Totalübernehmers vorgeschlagen/ angestrebt, welchem alle Projektleistungen, d. h. Planung, Durchführung und Projektsteuerung sowie in gewissem Umfang auch Bauherrenaufgaben übertragen werden sollen.

Der angestrebte dringend notwendige Planungsstart soll mit einem Verfahren zur Vergabe der Leistungen an einen externen Dienstleister verbunden werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten		€	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	Noch nicht bekannt	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.		im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.			
wenn nein, Deckungsvorschlag:					

Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<input type="checkbox"/> Nein

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Gebäudewirtschaft Fürth**

Fürth, 19.12.2022

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Gebäudewirtschaft Fürth Promberger, Angelika	Telefon: 0911/974-3485
---	---------------------------

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 11.01.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: