

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	13.11.2024	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	27.11.2024	öffentlich - Beschluss
Kulturausschuss	30.01.2025	öffentlich - Kenntnisnahme

Generalsanierung der Stadthalle - Projektvorbereitung

Aktenzeichen / Geschäftszeichen
621-Mü

Anlagen:

1. Bericht zur Stadthalle im Kulturausschuss am 17.10.2024 durch den Geschäftsführer der Stadthalle (ppt)
2. Beitrag Fürther Nachrichten vom 26.10.2024: „Stadthalle: So viel Umsatz war nie“
3. Buchungen der Stadthalle für Veranstaltungen in 2025
4. Buchungen der Stadthalle für Veranstaltungen in 2026
5. Stellungnahme vom Amt für Tourismus zur Bedeutung und Zukunft der Stadthalle
6. Beschluss GWF/0478/2022 - Planungsauftrag Generalsanierung Stadthalle vom 18.01.2023

Beschlussvorschlag:

1. Wegen der großen Bedeutung der Stadthalle als Kultur-, Tourismus- und Wirtschaftsfaktor ist es notwendig, dass die beiden Referate IV und V die Planungen zur Sanierung, einschließlich der Zeitplanung, kurzfristig erarbeiten sowie regelmäßig fortschreiben und die Gremien regelmäßig über den Fortgang unterrichten.
2. Der Stadtrat stimmt der Schließung der Stadthalle unabhängig von den Planungen zur Generalsanierung aufgrund des Bauzustands spätestens zur Sommerpause 2026 (31.07.2026) zu.
3. Der Stadtrat nimmt die Darstellungen der Verwaltung zum Planungsstand der Generalsanierung der Stadthalle zur Kenntnis und stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise zur Projektvorbereitung zu.
4. Die Verwaltung wird mit der Durchführung eines geeigneten Vergabeverfahrens zur Findung eines externen Dienstleisters für die Übernahme der Projektvorbereitungsleistungen und Erstellung eines Sanierungskonzeptes beauftragt.

Sachverhalt:

a) Allgemein

Die Stadthalle Fürth bietet seit 1982 auf insgesamt 2.500 m² Räume für unterschiedlichste Veranstaltungsformate, wie Musikkonzerte, Kongresse, Messen, Ausstellungen, Firmen-Events, Galas und Versammlungen. Seit der Eröffnung hat sich die Stadthalle schnell zu einer zentralen Institution für Kulturangebote und zu einem geschätzten Partner für Veranstalter und Agenturen entwickelt.

In den letzten drei Jahren haben sich die Veranstaltungs- und Besucherzahlen noch einmal stark entwickelt: In 2023 wurden 254 Veranstaltungen von 92.580 Gästen besucht. Für 2024 sind 301 Veranstaltungen gebucht und die Besucherzahl liegt bereits im Oktober bei 125.825 (s. hierzu auch in den Anlagen den Bericht des Geschäftsführers der Stadthalle im Kulturausschuss am 17.10.2024 sowie den Beitrag in den *Fürther Nachrichten* vom 26.10.2024: „Stadthalle: So viel Umsatz war nie“).

Das Wirtschaftsreferat/Amt für Tourismus erläutert in einer Stellungnahme (s. Anlage), dass die Stadthalle einen zentralen Baustein für den Tourismus in der Stadt darstellt, der als Querschnittsbranche nahezu alle Bereiche der lokalen Wirtschaft tangiert: Sowohl Gastgewerbe, Einzelhandel, Dienstleistende oder Zuliefernde wie regional Produzierende und Handwerksbetriebe profitieren signifikant von den Impulsen, die der Tourismus setzt. Für die Stadthalle rechnet das Amt für Tourismus konkret vor, dass Gäste der Stadthalle (Tages- und Übernachtungsgäste) im Jahr 2023 einen Umsatz von rund 5,6 Mio. Euro nach Fürth gebracht haben.

Allerdings häufen sich die Schadenfälle aufgrund des schlechten Bauzustands und der Überalterung der technischen Anlagen des inzwischen vierzig Jahre alten Gebäudes, so dass eine Schließung und grundlegende Sanierung der Stadthalle dringend geboten ist. Auf die Ausführungen im Beschluss GWF/0478/2022 (Planungsauftrag Generalsanierung Stadthalle vom 18.01.2023) wird verwiesen.

Angemerkt sein muss: Nach der Errichtung im Jahr 1982 wurde die Betreuung des Gebäudes und der technischen Anlagen durch die Mitarbeiter der Stadthalle selbst durchgeführt, erst seit dem Jahr 2006 werden die Aufgaben des Hochbaus und seit 2015 auch die Aufgaben der Haustechnik von der GWF übernommen.

b) Stellungnahme Referat IV

Referat IV befürwortet die Sanierung der Stadthalle uneingeschränkt. Der Betrieb der Halle war in der letzten Vergangenheit immer unwirtschaftlicher geworden (u.a. durch den Einsatz von Mietkälte). Wegen der Überalterung der Anlagen häufen sich technische Zwischenfälle, so dass der Betrieb auch zunehmend riskant geworden ist (z.B. Ausfall der Sprinkleranlage, Brand eines Dimmerschranks).

Eine Sanierung der Stadthalle einschließlich Ertüchtigung der technischen Anlagen ist daher absolut geboten. Mit Rücksicht auf die Bedeutung der Stadthalle als Kultur-, Tourismus- und Wirtschaftsfaktor sollte der Sanierungseingriff dabei **so kurz wie nur irgend möglich** gehalten werden.

Aus Sicht von Referat IV sind bei der Sanierungsplanung folgende Punkte zu berücksichtigen bzw. in die Planung miteinzubeziehen:

1. Klärung, ob bzw. in welchem Umfang ggfs. ein **Teilbetrieb** der Stadthalle während der Sanierungsphase möglich ist, d.h. ob zeitweilig eine eingeschränkte Nutzung zumindest einzelner Veranstaltungsräume möglich wäre.
2. Außerdem Klärung, ob durch eine **alternative Liegenschaft/Halle** ein Teil der Veranstaltungen dennoch durchführbar wäre.
3. Unterstützung des Kundenmanagements der Stadthalle durch eine **verlässliche Zeitplanung**:
 - Es kommt darauf an, die Kunden sehr rechtzeitig, d.h. mit eineinhalb bis zwei Jahren Vorlauf über die Schließung bzw. Einschränkung zu informieren. Für die Jahre 2025 und

2026 hat die Stadthalle schon viele Buchungen vorliegen (s. Übersicht in der Anlage). Auch für 2027 liegen bereits einzelne Buchungen vor.

- Es kommt weiter darauf an, den Zeitpunkt der Wiedereröffnung verbindlich zu kommunizieren, damit Kunden planen können und der Kundenstamm erhalten bleibt.
4. Gewährleistung des **vollen Personaleinsatzes** bis zur Schließung bzw. ggfs. Teilschließung der Stadthalle, da die Stadthalle bis dahin mit Veranstaltungen ausgelastet sein wird
 5. Für die **Personalplanung** mit Beginn der Schließung bzw. ggfs. Teilschließung der Stadthalle ist zu berücksichtigen:
 - Während der Sanierung durch Fremdfirmen muss zwingend eigenes technisch kundiges Personal im Haus sein.
 - Verwaltungspersonal bzw. kaufmännisches Personal wird ebenfalls während der Sanierung nicht vollständig wegfallen können, sondern allenfalls in reduziertem Umfang benötigt – je nachdem, ob die Stadthalle in Teilen noch offen ist, eine alternative Veranstaltungsstätte gefunden wird oder das Kundenmanagement partiell aufrechterhalten werden muss, z.B. für die Beantwortung von Anfragen oder für Buchungen nach der Wiederöffnung.
 - Möglicherweise kommt die Sanierungsphase der Stadthalle auch in Betracht, Überstunden kontrolliert abzubauen.
 6. Zwischen der Stadt Fürth und der Firma *Ferdin Catering GmbH* besteht ein „Vertrag über die gastronomische Bewirtschaftung von Veranstaltungen der Stadthalle“ (vorläufiges Laufzeitende: 2029). Dieser sieht eine Investition „von bis zu ca. 200.000 € für den Küchenblock, eine Osmoseanlage sowie die Internetanbindung“ durch die Firma Ferdin vor. Dieser Vertragsverpflichtung nachzukommen, ist die Firma Ferdin bereits im Begriff und hat daher mit den Investitionsplanungen begonnen. Um den bewährten Vertragspartner vor einer unwirtschaftlichen Investition zu bewahren, muss die Sanierungsplanung schnellstmöglich mit der Firma Ferdin abgestimmt werden.

c) Sanierungsplanung Referat V:

Betriebssicherheit Stadthalle:

Die Betriebssicherheit der Stadthalle wird als nicht mehr gegeben eingeschätzt. Für das 1982 fertiggestellte Gebäude lag der Bauunterhalt und Betrieb bei der Stadthalle selbst. Erst seit 2006 bzw. 2015 wird die bauliche und technische Betreuung durch die GWF vorgenommen. Das Gebäude, insbesondere aber die haustechnischen und sicherheitstechnischen Anlagen sind stark sanierungs- bzw. erneuerungsbedürftig. Mit Bauunterhaltsmaßnahmen bei laufendem Betrieb der Stadthalle ist der Sanierungsstau nicht mehr zu bewältigen und eine sichere Betriebsfähigkeit nicht herzustellen. Viele Bauteile sind verbraucht und zum Teil auch nicht mehr verfügbar. Zum Teil kann eine Prüfung und Wartung nicht mehr sichergestellt werden. Der Zustand verschlechtert sich täglich. Als Beispiele werden genannt:

- Ein kurzfristiger Ausfall der Sprinkleranlage (wie im September dieses Jahrs) aufgrund Materialermüdung kann nicht ausgeschlossen werden. Es kann nicht mehr sichergestellt werden, dass bei Druckbeaufschlagung der Rohrleitungen die Betriebssicherheit und Wirksamkeit der Anlage weiterhin gegeben ist.
- Trotz Bereitstellung von Mietkälte ist bei Veranstaltungen mit vielen Besuchern an warmen Tagen im Sommer eine Temperaturregelung auf ein noch erträgliches und gesundes Maß kaum noch möglich.
- Leckagen an Wasserleitungen beeinträchtigen geplante Raumnutzungen und binden die Kapazitäten der Stadthalle und der GWF im hohen Maße.

- Die Wartung von haustechnischen Anlagen und brandschutzrelevanten Bauteilen (z.B. in der Lüftungsanlage) kann aufgrund des Materials (Asbest) und Materialermüdung nicht mehr sichergestellt werden.

Fazit: Der sichere Weiterbetrieb der Stadthalle als Versammlungsstätte kann aus sicherheitstechnischer und aus baulicher Sicht nicht mehr sichergestellt werden. Das Risiko für Leib und Leben der Besucher und Kolleginnen und Kollegen der Stadthalle ist zu groß. Eine Schließung der Stadthalle ist unumgänglich.

Eine sofortige Schließung bedingt Schadenersatzansprüche der Veranstalter bereits fester Buchungen. Auch sind personelle und räumliche Umplanungen notwendig. Um den Betrieb daher noch bis zur Sommerpause 2026 fortzuführen sind erhöhte Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, deren Umfang noch abgestimmt werden muss, z.B.:

- Reduzierung von Großveranstaltungen
- Brandwachen und ggf. zusätzliche Security bei den Veranstaltungen und der weiteren Gebäudenutzung
- organisatorische Konzepte der Stadthalle zu verschiedenen Schadensszenarien
- wo es möglich ist, Ausweichen in andere Spielstätten.

In weiteren Untersuchungen kann ermittelt werden, ob und unter welchen Bedingungen Teile der Stadthalle, zumindest Räume unterhalb der Kapazität einer Versammlungsstätte bis zum Beginn der Generalsanierung genutzt werden können.

Bauliche Havarien durch Materialermüdung von Bauteilen können dadurch jedoch nicht ausgeschlossen werden. Das Risiko eines Schadenersatzes aufgrund kurzfristiger Absage kann nicht ausgeschlossen werden.

Laufender Bauunterhalt

Zur Aufrechterhaltung der Betriebsfähigkeit der Stadthalle mussten in den Jahren 2010 – 2024 insgesamt rund 2,5 Mio. € aus Bauunterhaltsmitteln der GWF investiert werden, verstärkt in den letzten Jahren:

GWF/Bau (Kgr 300)	rd. 750.000 €		
GWF/HtE (Kgr 400)	rd. 1.500.000 €	gesamt	rd. 2.250.000 €
zzgl. Erneuerung Schrankenanlage TG in 2024			rd. 126.000 €
		gesamt	rd. 2.376.000 €

Laufende sonstige Kosten, um die Durchführung von Veranstaltungen zu ermöglichen:

Kosten für Mietkälte	14.000 €/ Monat x 8 Mo. =	112.000 €/Jahr
Dazu kommen weitere Kosten, auch aus dem Budget der Stadthalle, für organisatorische Maßnahmen (z. B. Brandwachen u. ä.).		

Weiteres geplantes Vorgehen der GWF

1. Projektvorbereitung

Zur Umsetzung des Beschlusses des Stadtrates vom 18.01.2023 führte die GWF eine Markterkundung zur Findung eines externen Dienstleisters durch, welchem sämtliche Projektleistungen der Generalsanierung als Totalübernehmer übertragen werden sollten. Am Ende dieses EU-weiten „Interessenbekundungsverfahrens“ hatten 13 Unternehmen, darunter mindestens 8 geeignete, ihr Interesse an der Leistung bekundet. Verhandlungen mit einem Anbieter und kurzfristige Direktvergabe war somit vergaberechtlich nicht möglich.

Es ist ein EU-weites Ausschreibungsverfahren nach VgV durchzuführen, für das die entsprechenden Vergabeunterlagen zu erarbeiten sind. Die für das Verfahren erforderliche Projektvorbereitung (Ziff. 2.1 der städtischen Richtlinien für die Einleitung und Abwicklung städtischer Bauvorhaben) kann GWF nicht mit eigenem Personal durchführen.

Daher wird aktuell ein vorgeschaltetes **Verfahren zur Vergabe der Projektvorbereitungsleistungen an einen externen Dienstleister mit folgendem Leistungsumfang** vorbereitet:

- grundlegende **Bestandsaufnahme** von Stadthalle und Tiefgarage (Bausubstanz und Nutzung; Erstellung fehlender Planunterlagen) sowie Schnittstelle Hotel
- Bedarfsanalyse und **Bedarfsplanung** (Sanierungs- und Nutzerbedarf)
- Erstellung von **Sanierungskonzepten** mit Grobterminplanung und Kostenprognose als Ergebnis der Untersuchung verschiedener **Realisierungsvarianten** als Entscheidungsgrundlage.

2. Durchführung der Generalsanierung mit einem Totalübernehmer

Im Anschluss an die Projektvorbereitung und eine entsprechende Beschlussfassung soll dann die Vergabe der Leistung Totalübernehmer für die Generalsanierung der Stadthalle durchgeführt werden. Die ermittelten Grundlagen und Erfordernisse aus der Projektvorbereitung in Verbindung mit dem beschlossenen Sanierungskonzept sollen in eine Ausschreibung zusammengeführt und ein Auftragnehmer gefunden werden, der dann alle Arbeiten zur Generalsanierung der Stadthalle übernimmt. Vorteil des Totalübernehmers ist, dass es nur einen Vertragspartner gibt und für alle Bauleistungen nur ein Ansprechpartner vorhanden ist.

3. Vorläufiger, grober Zeitplan zur Generalsanierung der Stadthalle

Grundlage dafür ist die Annahme einer Sanierung ohne Veranstaltungsbetrieb. Eine Konkretisierung des Zeitplans ist nach Entscheidung für eine Ausbauvariante notwendig.

	von ca.	bis ca.	Dauer ca.
Durchführung Vergabeverfahren zur Projektvorbereitung	Dez. 2024	April 2025	20 Wo.
Bearbeitungszeit Projektvorbereitung + Aufstellung Sanierungskonzepte	Mai 2025	April 2026	52 Wo.
Beschlussphase	Mai 2026	Juni 2026	
Durchführung Vergabeverfahren zur Findung Totalübernehmer (TÜ)	Juli 2026	Dez. 2026	25 Wo.
Planungsleistungen TÜ	Jan. 2027	Juni 2027 ff	25 Wo.
Ausführung TÜ	Juli 2027 Start Sanierung	Herbst 2029	25 Mo./ 100 Wo.
Fertigstellung -Grobannahme-		Ende 2029	

4. Kosten

Zurzeit sind noch keine Aussagen zu den Kosten einer Generalsanierung möglich. Die erste Grobkostenermittlung erfolgt im Zuge der Erarbeitung der Realisierungsvarianten (Sanierungskonzept).

Finanzierung:

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

Prüfung der Klimarelevanz:

<input type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/> --	<input type="checkbox"/> -	<input type="checkbox"/> 0	<input type="checkbox"/> +	<input type="checkbox"/> ++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
<input type="text"/>				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				
<input type="text"/>				

Beteiligungen

Auftrag:	Käm beteiligt	an Referat V von	06.11.2024
Ergebnis:	Stellungnahme erfasst	Röhrs, Bernhard, Dr.	07.11.2024

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Gebäudewirtschaft Fürth**

Fürth, 25.10.2024

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw. des Referenten

Gebäudewirtschaft Fürth	Telefon:
Müller, Martin	(0911) 974-3411
Dr. Zirngibl, Micaela (-1046)	

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 13.11.2024

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: