

## Sanierung Heinrich-Lades-Halle Geplantes Vorgehen bis 2014

---

- I. Es ist beabsichtigt die Sanierung der Heinrich-Lades-Halle schrittweise voranzubringen, wobei ein jährliches Budget von min. 800.000,- € vorausgesetzt wird.

Da eine Generalsanierung in einem Zuge, aufgrund der Finanzlage und des laufenden Betriebes, nicht möglich ist, muss die Umsetzung der wichtigsten Sanierungsmaßnahmen nach Prioritäten erfolgen.

**Erste Priorität:** Maßnahmen, welche für den Betrieb der Halle unabwendbar sind. Dazu gehören die brandschutz- und sicherheitstechnischen, hygienischen und betriebstechnischen Einrichtungen. Dabei werden auch kleinere Verbesserungen des Erscheinungsbildes im Rahmen des Bauunterhalts (z.B. Malerarbeiten) mit erledigt.

**Zweite Priorität:** Bau-Substanzerhaltende Maßnahmen, ggf. in Verbindung mit energetischen Sanierungen (Fassaden, Fenster/Türen und Dächer).

**Dritte Priorität:** Maßnahmen, welche nur dem allgemeinen Erscheinungsbild der Halle im Innen und Außenbereich dienen und keine substantielle Bedeutung haben.

**Vierte Priorität:** Allgemein geplante neue An- und Umbauten, welche für den Betrieb nicht unbedingt erforderlich sind. Die Umsetzung von Maßnahmen Erster Priorität hat 2010 mit der Sanierung der Küche begonnen und soll 2011 mit den Maßnahmen im kleinen Saal fortgeführt werden. Auch die Sanierung der WC-Anlagen (Bauabschnitt I im kleinen Saal) ist auf Grund der betriebstechnischen Einrichtungen, aber auch für das allgemeine Erscheinungsbild, dringend erforderlich. Die Sicherstellung der Flucht- und Rettungswege, durch die Erneuerung der Flucht- und Ladetore auf der Ostseite der Halle, sowie die Sanierung der an den Kleinen Saal und WC-Anlagen angrenzenden Flure ist ebenfalls für 2011 geplant.

Sollten die finanziellen Mittel für 2011 ausreichen, ist zudem vorgesehen, den Parkettboden im Kleinen Saal zu erneuern. Dieser ist, durch die häufige und intensive Nutzung, stark verschlissen und stellt teilweise eine Unfallgefahr dar. Auf Grund der Tiefe der Schäden kann das Parkett nicht mehr durch Abschleifen und versiegeln saniert werden. Ist die Maßnahme 2011 nicht mehr realisierbar, ist geplant sie 2012 auszuführen.

Für 2012 ist zudem der zweite Bauabschnitt WC-Sanierung geplant, welcher die großen Anlagen im Hauptfoyer und ggf. die Duschen und WCs im Künstler- und Konferenztrakt umfasst. Die dringend notwendige Umstellung der Heizungsanlage einschl. Warmwasserbereitung, von Dampfversorgung auf Fernwärme soll ebenfalls 2012 angegangen werden.

Ab 2013 ist die Abschnittsweise Sanierung der Außenhülle vorgesehen. Dabei sollen die, zum Großteil einfach verglasten, Fenster- und Türelemente erneuert werden, die Betonsanierung der Fassadenflächen mit entsprechender Wärmedämmung und ggf. Fassadenverkleidung erfolgen, und die Flachdächer der Halle saniert werden. Da diese Maßnahmen sehr umfangreich sind, wird die Umsetzung, in Anbetracht eines Jahresbudget von ca. 800.000,- €, über 2 – 3 Jahre erfolgen müssen.

Da die Sanierung der Halle nach Prioritäten erfolgen soll, kann es zu Verschiebungen bzw. Änderungen der geplanten Einzelmaßnahmen kommen, da es speziell im Bereich der haustechnischen Einrichtungen und Installationen (Elektro, Heizung, Sanitär und Lüftung) zu gravierenden Störungen und Schäden kommen kann, welche umgehend behoben werden müssen um den Betrieb der Halle aufrecht zu erhalten (Erste Priorität).

**Die Erstellung eines terminlich und inhaltlich verbindlichen Sanierungskonzeptes ist somit nicht möglich.**

Parallel zu den Sanierungsmaßnahmen muss der kleine Bauunterhalt fortgeführt werden, welcher die notwendigsten Klein-Reparaturen und Wartungen sowie kleinere Verbesserungs- und Verschönerungsmaßnahmen beinhaltet.

Wie sich bereits bei der Küchensanierung und der Vorplanung für den kleinen Saal gezeigt hat, stellt sich die Sanierung im laufenden Betrieb als sehr problematisch dar, da die Arbeiten im Innenbereich teilweise für Veranstaltungen bis zu einer Woche unterbrochen werden müssen und

die zur Verfügung stehenden Zeitfenster zwischen verschiedenen Veranstaltungen sehr klein sind.

Es besteht dabei ein erhebliches Risiko, dass auf Grund unvorhersehbarer Umstände, Arbeiten nicht rechtzeitig abgeschlossen werden und damit die Veranstaltungen nicht stattfinden können, bzw. aus sicherheitstechnischen Gründen nicht stattfinden dürfen.

Grundsätzlich können dadurch Schadensersatzforderungen durch Veranstalter nicht völlig abgeschlossen werden. Zudem besteht das Risiko, dass die EKM wichtige Kundschaft verlieren könnte. In Anbetracht des Sanierungsrückstaus an und in der Heinrich-Lades-Halle wird die abschnittsweise Sanierung der Halle aus heutiger Sicht ca. 8 bis 10 Jahre dauern. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass unabwendbare Einzelmaßnahmen, wie z.B. die notwendige Sanierung der Lüftungsanlage der Halle, nur in einem Zuge und nicht abschnittsweise erfolgen können und mit einem Jahresbudget von 800.000,- € nicht umzusetzen sind. Für die Umsetzung dieser Maßnahmen ist eine entsprechende Erhöhung des Budgets erforderlich.

i.A.

gez.

Gebhardt

## II. Anmerkung Referat II:

Diese Sanierungsschritte bis 2014 sind der Pächter- bzw. Betreiberseite „EKM“ bekannt. Damit ist die Geschäftsführung durch Herrn Nägel in die Lage versetzt welche Sanierungsmaßnahmen in den nächsten Jahren anstehen und folglich zu Einschränkungen des Betriebes führen können, andererseits den Bestands- und potentiellen Neukunden aufzuzeigen, welche Veränderungen/Verbesserungen die Stadthalle in den nächsten Jahren erfahren wird. Die Akquisition und die Belegungsplanung werden damit erleichtert.

Unverändert gilt seitens der EKM die „Anforderung“, dass die Konzeption und grundsätzliche Raumaufteilung der Lades-Halle nicht verändert wird.

Zusätzlich ist aktuell geplant, dass von den im Budget Amt 24 zur Verfügung stehenden 800.000 Euro ein noch festzulegender Teilbetrag an die EKM in Kürze übertragen wird, damit kleinere Verbesserungen – und Verschönerungsmaßnahmen (von Herrn Nägel als Facelift bezeichnet) alsbald angegangen werden kann. Entsprechende Gespräche mit dem vom GME eingeschalteten externen Planer wurden bereits geführt.

Gem. Haushaltsplan 2011 wird die EKM mit 200.000 Euro für Betrieb und diverse Anschaffungen unterstützt. Die in den letzten Jahren eingeleiteten Umstrukturierungen zeigen ihre ersten Erfolge. Die Umsätze in 2011 bewegen sich nahezu im Rahmen des Wirtschaftsplans und es ist zu erwarten, dass das Defizit aus dem laufenden Betrieb unter den Vorjahren liegen wird. Für eine Prognose, ob in den nächsten Jahren weniger als 200.000 Euro für die EKM direkt einzustellen ist, ist es aber noch zu früh. Weitere Weichenstellungen werden in der nächsten Aufsichtsratsitzung der EKM noch in diesem Monat erfolgen.

Gez. Beugel