

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
242/056/2015

Sanierung Heinrich-Lades-Halle / Sachstandsbericht und Vorgehen ab 2015 Bedarfsnachweis nach DA-Bau 5.3

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	21.04.2015	Ö	Gutachten	
Haupt-, Finanz- und Personalausschuss	22.04.2015	Ö	Gutachten	
Stadtrat	30.04.2015	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Amt 20 (zur Kenntnis), Amt 14 (mit Bitte um Stellungnahme), Amt 37, Amt 63 z.K.

I. Antrag

Der fortführenden Sanierung der Heinrich-Lades-Halle in Bauabschnitten und nach Priorität wird zugestimmt.

Die notwendigen Mittel sind zu den jeweiligen Haushalten anzumelden.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Sanierung der Heinrich-Lades-Halle wird fortgeführt.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Die Heinrich-Lades-Halle wurde 1971 in Betrieb genommen und von Ende 1994 bis Ende 2004 durch die EKV GmbH und später durch die EKM GmbH in Eigenregie baulich unterhalten. In diesem Zeitraum wurden überwiegend veranstaltungs- und vermarktungsverbessernde Maßnahmen durchgeführt. Mit Wirkung zum 01.01.2005 wurde die bauliche Zuständigkeit an das GME übertragen. Seit der Inbetriebnahme des Gebäudes wurden keinerlei Verbesserungen, Sanierungen bzw. Erneuerungen an den haustechnischen Anlagen vorgenommen. Auch die sehr schlechte energetische Qualität des Gebäudes, mit Massivbetonfassaden und einfach verglasten Fenstern, wurde seit dessen Erstellung nicht verbessert.

Am 31.07.2008 wurde vom Stadtrat die Sanierung der Heinrich-Lades-Halle in Eigenregie durch das Gebäudemanagement beschlossen. Diese Sanierung erfolgt nun seit 2009 bei laufendem Betrieb in einzelnen Bauabschnitten.

Beschlussstand:

- **BWA am 25.05.2004: Heinrich-Lades-Halle, Zustandsbericht**
Beschluss: Der BWA beschließt, dass für die Sanierung der Heinrich-Lades-Halle zum Haushalt 2005 Planungsmittel in Höhe von 500.000 € angemeldet werden.

- **BWA am 28.09.2004: Übernahme der Heinrich-Lades-Halle durch das GME, Zwischenbericht**
MzK: Sachbericht mit Auflistung der gravierendsten Mängel insbesondere im Bereich der Haustechnikanlagen.

01.01.2005: Übernahme der Heinrich-Lades-Halle durch das Gebäudemanagement

- **BWA am 15.03.2005: Heinrich-Lades-Halle / Brandschutzmängel**

MzK: **Fazit:**

„Mit der Durchführung der Brandschutzmaßnahmen in der Heinrich-Lades-Halle wie z.B. dem Einbau von Rauchmeldeanlagen, dem Einbau einer Sprinkleranlage sowie dem Einbau von Rauchabzugsöffnungen in den Foyers und den Sälen wurde eine grundlegende Verbesserung des Brandschutzes nicht nur vorgesehen sondern auch erreicht.

Die im Rahmen der Gebäudeübernahme durch das GME festgestellten Brandschutzmängel hinsichtlich Konzeption und Ausführung sind jedoch so gravierend, dass sie nach Maßgabe des Bauaufsichtsamtes „ohne schuldhaftes Verzögern“ beseitigt werden müssen. Eine explizite Terminstellung zur Behebung der Mängel ist durch die Bauaufsicht nicht erfolgt, die Weiternutzung der Stadthalle ist demnach zunächst ohne Einschränkung der Besucherzahlen möglich. Das GME wird aber als für den baulichen Brandschutz verantwortliches Fachamt die Mängelbeseitigung umgehend in Angriff nehmen. Zieltermin für die endgültige Erledigung sämtlicher Maßnahmen (mit Ausnahme der Kombination Lüftung/Brandmeldeanlage) ist für das GME in Absprache mit der Bauaufsicht der 31.12.2005. Für die Lüftungsanlage (u. a. Kabeltrassen in den Lüftungsschächten) ist ein Brandschutzkonzept zu entwickeln, welches mit der ohnehin erforderlichen Teilerneuerung der Lüftungsanlage zu koordinieren ist. Hier ist eine Terminierung noch nicht möglich.“

- **BWA am 12.07.2005: Sanierungsmaßnahmen Heinrich-Lades-Halle 2005, Beschluss nach DA-Bau 5.5.3**

Beschluss: Der BWA beschließt, dass die geplanten Maßnahmen in der Heinrich-Lades-Halle gemäß dem Sachbericht ausgeführt werden.

Dabei wurden folgende Maßnahmen beschlossen:

1. PCB-Schadstoffsanierung	50.000 €
2.1 Honorarkosten Küchenplaner	18.000 €
2.2 Behebung baulicher Schäden im Küchenbereich	20.000 €
3. Honorarkosten Haustechnikplanung	50.000 €
4. Kosten Brandschutzmaßnahmen	100.000 €
5. Honorarkosten Sanierungsplanung (Fassade, Dach)	12.000 €
Gesamtmittelbedarf	250.000 €

- **BWA am 12.07.2005 und HFPA am 20.07.2005: Aktuelle Lebensmittelrechtliche Situation in der Großküche der Heinrich-Lades-Halle**

Beschluss: Hiermit ist der Dringlichkeitsantrag der SPD-Fraktion vom 20.06.2005 beantwortet.

Auszug aus dem Sachstandbericht:

„4. Weiteres Vorgehen

Das Ordnungsamt fordert in seinem Schreiben die notwendigen Maßnahmen bis spätestens 22.08.2005 zu erledigen, eine notwendige Generalsanierung des Küchenbereiches wird ausdrücklich unterstützt und auch aus lebensmittelrechtlicher Sicht für dringend erforderlich gehalten. Die Umsetzung eines neuen Küchenkonzeptes hängt wesentlich von der Bereitstellung von Haushaltsmitteln ab. Im Vermögenshaushalt sind zur Zeit für 2006: 450.000 €, in 2007: keine, 2008: 2,0 Mio. und 2009: 4,0 Mio. € Haushaltsmittel vorgesehen. Die Durchführung einer Generalsanierung ist aus Sicht des GME als auch der EKM schnellstmöglich zu realisieren, weshalb in 2006 die Haushaltsmittel in Höhe von 450.000 € für die Planung der Sozialräume, der Küchensanierung, der Sanierung der betriebstechnischen Anlagen und der Außensanierung der Halle verwendet werden sollen. Die bauliche Umsetzung erfolgt nach dem derzeitigen Zeitplan ab 2008.“

- **BWA am 18.07.2006: Einbau von Sozialräumen für das Küchenpersonal, Beschluss gemäß DA-Bau 5.5.3**
Beschluss: Der BWA beschließt, dass der Einbau der Sozialräume in die Heinrich-Lades-Halle gemäß dem Sachbericht durchgeführt wird.
 Die Umsetzung der Maßnahme wurde zurückgestellt, bis das zukünftige Nutzungskonzept vorliegt.

- **Stadtrat am 14.12.2006:**
 1. **Bericht zur Sanierungsnotwendigkeit der Heinrich-Lades-Halle** (Kostenannahme GME 6.120.000,- €)
 2. **Grundsatzentscheidung über den weiteren Betrieb und Sanierung der Heinrich-Lades-Halle**Beschlüsse:
 Über die einzelnen Punkte der Vorlage wurde einzeln abgestimmt. Die Abstimmungsergebnisse lauten wie folgt:
 1. Von dem Bericht der Verwaltung über die notwendigen Sanierungsarbeiten in der Stadthalle/Heinrich-Lades-Halle wird Kenntnis genommen.
 Beschluss des Stadtrates: einstimmig/mit 48 gegen 0 Stimmen
 2. Die Stadt bestätigt als Gesellschafter der Erlanger Kongress und Marketing GmbH (EKM) die Beschlüsse des Aufsichtsrates vom 26.03.2004 sowie zuletzt vom 07.11.2006, dass der Betrieb der Heinrich-Lades-Halle privatisiert werden soll.
 Beschluss des Stadtrates: mit 30 gegen 18 Stimmen
 3. Alternative A) Die Sanierung der Heinrich-Lades-Halle soll von der Stadt durchgeführt werden. Die Verwaltung wird beauftragt die Planungen für die notwendigen Sanierungsarbeiten voranzutreiben, um sie anschließend – verteilt auf mehrere Haushaltsjahre – selbst durchzuführen. Desweiteren wird die Verwaltung beauftragt den Betrieb (Hallenmanagement und Gastronomie) der Heinrich-Lades-Halle zu privatisieren und dafür eine entsprechende Ausschreibung vorzubereiten.
 über diese Alternative wurde nicht abgestimmt
 - Alternative B) Die Sanierung der Heinrich-Lades-Halle soll ebenso wie der Betrieb von einem privaten Partner durchgeführt werden (ÖPP-Modell). Die Verwaltung wird beauftragt, eine Ausschreibung mit Nennung der wichtigsten Kriterien/Rahmenbedingungen vorzubereiten und den dafür notwendigen ÖPP-Projekteignungstest durchzuführen
 Beschluss des Stadtrates: mit 30 gegen 18 Stimmen
 4. Unabhängig von den genannten Alternativen soll umgehend ein Sanierungsgutachten in Auftrag gegeben werden, um über den genauen Umfang der Sanierungsarbeiten Klarheit zu bekommen.
 Beschluss des Stadtrates: einstimmig/mit 48 gegen 0 Stimmen
 5. Die Stadtverwaltung soll die Privatisierung unter der Maßgabe betreiben, dass die Stadt auf jeden Fall Eigentümer der Stadthalle bleibt, d. h. als Vertragsarten kommen Verpachtung (im Falle von 3 a) oder Erbbaurecht (im Falle von 3 b) in Betracht.
 Beschluss des Stadtrates: mit 29 gegen 19 Stimmen
 6. Ausschreibung und Verhandlungen sollen so erfolgen, dass die Mitarbeiter der EKM nach Möglichkeit von dem künftigen Betreiber weiter beschäftigt werden können, soweit nicht § 613 a BGB sowieso greift.
 Beschluss des Stadtrates: mit 29 gegen 19 Stimmen
 7. Der Zeitplan wie im Sachbericht unter Ziff. 6 aufgeführt wird mit beschlossen.
 Beschluss des Stadtrates: mit 29 gegen 19 Stimmen

- **Stadtrat am 31.07.2008: Aufhebung des ÖPP-Verfahrens für die Heinrich-Lades-Halle und Neuausrichtung von Sanierung und Betrieb**
Beschlüsse:
 1. Das eingeleitete ÖPP-Verfahren für Sanierung, Betrieb und Finanzierung der städtischen Heinrich-Lades-Halle wird aufgehoben. Ein Zuschlag für einen der Bewerber wird nicht erteilt.
Beschluss des Stadtrates: mit 50 gegen 0 Stimmen angenommen
 2. Die Sanierung der Heinrich-Lades-Halle soll in Eigenregie durch das Gebäudemanagement vorbereitet und durchgeführt werden.

Beschluss des Stadtrates: mit 50 gegen 0 Stimmen angenommen

Sie soll auf die notwendigsten Maßnahmen (Technik, EnEV, etc.) beschränkt werden. An der grundlegenden Konzeption der Halle sollen keine Veränderungen vorgenommen werden.

Beschluss des Stadtrates: mit 27 gegen 23 Stimmen angenommen

3. Der Betrieb der Heinrich-Lades-Halle soll in den nächsten Jahren privatisiert werden. Es soll eine Ausschreibung durchgeführt werden, die als ersten Schritt eine neue Geschäftsführung sucht, die im Rahmen einer Geschäftsbesorgung erbracht werden kann und nach einer „Probezeit“ in einen Betriebsübergang mündet. Der EKM-Aufsichtsrat soll diese Ausschreibung inhaltlich gestalten und die Auswahl der neuen Geschäftsführung vornehmen. Über den möglichen Betriebsübergang wird der Stadtrat entscheiden.

Beschluss des Stadtrates: mit 27 gegen 23 Stimmen angenommen

4. Die Anträge 115/2008 vom 16. Juni 2008 der SPD-Stadtratsfraktion und 137/2008 vom 24. Juni 2008

von der Stadtratsgruppe Erlanger Linke sind damit bearbeitet.

Beschluss des Stadtrates: mit 27 gegen 23 Stimmen angenommen

Auszug aus der Beschlussvorlage vom 31.07.2008:

„Der finanzielle Aufwand für die Sanierung der Heinrich-Lades-Halle in der jetzt angedachten Ausführung lässt sich nur schwer abschätzen. Vor einigen Jahren schätzte das Gebäudemangement auf Basis der Erfahrungswerte aus der Rathaus-Sanierung einen Betrag von 6,12 Mio. Euro (siehe Stadtratsvorlage 14.12.2006). Mit dem heutigen Wissen und den Kenntnissen aus dem theapro/Daberto-Gutachten sowie den Kostenschätzungen und Planungen aus dem ÖPP-Verfahren dürfte ein deutlich höherer Betrag anzusetzen sein.“

Kostenansatz Daberto-Gutachten: 16,5 Mio.€/netto (Sanierung ohne Erweiterung)

Kostenansätze ÖPP Modell-Anbieter (Zahlenvorgaben bei Einladung zur 4. Dialogrunde: ges. Sanierungsaufwand max. 10 – 10,5 Mio.€/netto):

9,6 – 11,7 Mio.€/netto (ohne Nebenkosten ca. 25%) bei Sanierung in einem Zuge und einer angenommenen Bauzeit von ca. einem Jahr mit Komplettschließung der Halle.

Sanierungsbeginn Heinrich-Lades-Halle 2009 mit Sofortmaßnahmen Großer Saal und Küche 2010.

Sanierung der Halle in Bauabschnitten seit 2011

- HFPA am 13.04.2011: Anlage 1 Geplantes Vorgehen bis 2014/Sanierung nach Prioritäten.

Verpachtung der Halle an privaten Betreiber ab 01. Januar 2011.

Vertragliche Vereinbarungen mit dem Pächter:

Auszug aus dem Pachtvertrag Ziffer 2.3 (*kursiv: Anmerkung Amt 24*):

„2.3 Folgende Maßnahmen beabsichtigt die Stadt zu ihren Lasten durchzuführen:

Pos. Maßnahme

- (1) Ersatz der vorhandenen Schließanlage in Abstimmung mit der EKM (*erfolgt 2012*)
- (2) Sanierung der Deckenabhängungen im Großen Saal in Abhängigkeit vom Gutachten des TÜV Rheinland LGA Bautechnik GmbH (*entfällt*)
- (3) Sanierung WC-Anlagen Großer Saal (*erfolgt 2012*)
- (4) Facelift in Abstimmung (*erfolgt 2012*)
- (5) Sanierung der Haustechnik (*geplant 2016-2018*)
- (6) Sanierung der Gebäudeaußenhülle (*geplant nach 2018*)

Die Position 4 wird von der Stadt bis spätestens 31. Juli 2012 durchgeführt, die Positionen 1 bis 3 sollen bis Ende 2014, die Positionen 5 und 6 bis Ende 2018 erledigt werden. Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt nach allgemein anerkannten Regeln der Technik und steht unter dem Vorbehalt der Bereitstellung der städtischen Haushaltsmittel.“

Aktueller Sanierungsstand:

- 2009: BWA-Beschluss nach DA-Bau 5.5.3 vom 18.08.2009
- Erneuerung bzw. Überarbeitung der Holzböden Großer Saal
Kostenfeststellung 2009: rund 93.000,- €/netto
- 2010: Stadtrat-Beschluss nach DA-Bau 5.5.3 vom 30.09.2010
- Sanierung der Küche mit Lagern und Nebenräumen
Kostenfeststellung 2010: rund 494.000,- €/netto
- 2011 (BA1): BWA-Beschluss nach DA-Bau 5.5.3 vom 10.05.2011
- Brandschutztechnische Sanierung des Kleinen Saals
- Sanierung der WC-Anlagen des Kleinen Saals
Kostenfeststellung 2011: rund 1.424.000,- €/netto
- 2012 (BA2): BWA-Beschluss nach DA-Bau 5.5.3 vom 24.04.2012
- Sanierung Eingangsfoyer mit WC-Anlagen + Garderobe
- Erneuerung Parkett Kleiner Saal
- Umstellung Warmwasserversorgung BA I (Kellergeschoss)
- Erneuerung Notausgangs- und Ladetore Ostseite und Künstlereingang Beethovenstraße
- Facelift (Verbesserung des Erscheinungsbildes durch Maler- Lackierarbeiten ...)
- Erneuerung der Schließanlage
- Statische Überprüfungen der Bühnen und Kellerdecken
Kostenfeststellung 2012: rund 1.477.000,- €/netto
- 2013 (BA3): BWA-Beschluss nach DA-Bau 5.5.3 vom 23.04.2013
- Sanierung der Flachdächer (1. Bauabschnitt: Verwaltung, Künstlertrakt, Foyer Kleiner Saal)
- Sanierung des Künstlertrakts mit Umstellung Warmwasservers. BA II
- Statische Sanierung der Kellerdecken über dem befahrbarem Außenbereich
- Ausbau der Feuerwehr-Funkversorgung
Kostenfeststellung 2013: rund 1.190.000,- €/netto
- Zusätzlich: Brandschutzs Sofortmaßnahmen und Sanierungsgutachten
Kostenfeststellung: rund: 56.000,- €/netto
- 2014 Restarbeiten aus BA2 und BA3
- Sanierung der Punktzuganlage im Großen Saal (BA2)
- Sanierung Haupteingang Garderobenfoyer mit Nebeneingang (BA3)
- Verbesserung der Nutzung für Hörgeschädigte durch den Einbau von Funk-Induktionsanlagen im Großen und Kleinen Saal (Inklusion).
- Vor- und Entwurfsplanung Sanierung der Lüftung und Elektroinstallation
Kostenfeststellung 2014: rund 503.000,- €/netto

Kostenfeststellung 2009 bis 2014: rund 5.237.000,- €/netto

Die bisher durchgeführten und neu geplanten Sanierungsbereiche können den Übersichtsplänen der Anlagen 1 bis 4 entnommen werden.

Weitere Planung und Sanierung:

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen BA1 – BA3 wurden immer wieder festgestellt, dass die im BWA am 15.03.2005 erläuterten Brandschutzmängel an den Lüftungsanlagen und Elektroinstallationen der Bereiche Großer Saal mit Foyer und Kleiner Saal (nur Lüftungsanlage) mit Foyer deut-

lich gravierender sind, als ursprünglich angenommen.

Besonders der Umstand, dass innerhalb der bestehenden Lüftungskanäle im Kellergeschoss und hinter den Holzverkleidungen des Großen und Kleinen Saals eine Vielzahl von veralteten Elektroleitungen, -Verteiler und Unterverteiler, sowie Sanitärinstallationen installiert sind, stellt eine hohe Gefahr der Brandentstehung und -ausbreitung dar. 2013 wurden daher Sofortmaßnahmen umgesetzt, welche einen zeitlich eingeschränkten Weiterbetrieb der Halle ermöglichten. Dabei wurden Rauchmelder innerhalb der Lüftungskanäle installiert sowie Wanddurchbrüche zu angrenzenden Brandabschnittsbereichen verschlossen. Zudem wurde die Untersuchung und Begutachtung der bestehenden Lüftungsanlagen mit Kanälen, Heizung und Elektroinstallationen in Auftrag gegeben. In den erstellten Gutachten ist ausführlich dargelegt, dass die Sanierung der technischen Anlagen zum weiteren Betrieb der Heinrich-Lades-Halle dringendst erforderlich ist.

Zudem befinden sich alle technischen Anlagen der Halle seit fast 45 Jahren in Betrieb, sind entsprechend veraltet und werden seit über 10 Jahren nur noch notdürftig am Laufen gehalten. Es muss jederzeit mit folgenschweren Ausfällen gerechnet werden, welche nicht mehr zu beheben sind. Daher kommt, aufgrund der gravierenden brandschutztechnischen Mängeln und des äußerst bedenklichen Allgemeinzustands, nur eine vollständige Erneuerung dieser Anlagen in Betracht, wobei aus Kostengründen die vorhandenen Lüftungskanäle in den Sälen weiter Verwendung finden sollen.

Nach Maßgaben des Bauaufsichtsamtes sind die brandschutztechnischen Mängel „ohne schuldhaftes Verzögern“ zu beseitigen. Eine Kompensation durch Wandelwachen der Feuerwehr ist, nach Rücksprache mit Amt 37 auf Grund der anzunehmenden Häufigkeit sowie der Anzahl und Art der Mängel, nicht möglich.

Da die Sanierung aller Anlagen und Leitungssysteme in diesen Bereichen, unter eingeschränkter Aufrechterhaltung des Betriebs der Heinrich-Lades-Halle, zeitlich nicht möglich ist wurde ein 3-Stufen-Plan erarbeitet, welcher auch vom Bauaufsichtsamt akzeptiert wird. Die Durchführung der brandschutztechnischen Sanierung der Anlagen und Leitungssysteme soll in drei Bauabschnitten BA4.1 (2016) - BA4.3 (2018) erfolgen, wobei die jeweiligen Vor-, Entwurfs- und Ausführungsplanungen im entsprechenden Vorjahr zu erstellen sind.

Problematisch dabei bleibt der laufende Betrieb der Halle, da sich die Belegung seit Sanierungsbeginn stark verdichtet hat und immer weniger Zeitfenster für die Bauausführungen zur Verfügung stehen. Es ist daher fest davon auszugehen, dass geplante Veranstaltungen gefährdet werden und aufgrund sicherheitstechnischer Gründe nicht stattfinden dürfen, weil während der Sanierungsarbeiten die jeweiligen Sanierungsbereiche und die Bereiche, welche von diesen erschlossen werden, nicht genutzt werden dürfen, da zu diesem Zeitpunkt keine sicherheitstechnischen Anlagen zur Verfügung stehen. Auch eine Unterbrechung der Arbeiten für Einzelveranstaltungen in den Sanierungsbereichen ist nicht möglich.

Die anderen Bereiche können genutzt werden, wobei es dort zu Beeinträchtigungen und Einschränkungen durch Lärmentwicklung kommen wird.

Der genaue zeitliche Ablauf der einzelnen Maßnahmen ist daher unter Einbeziehung des Betreibers detailliert zu planen und festzulegen.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist wie folgt geplant:

2015: Ausführungsplanung und Vergabevorbereitung für BA4.1,
 Kostenannahme: 150.000,- €/netto

2016 Bauabschnitt 4.1:

- Brandschutztechnische Sanierung der Lüftung und der elektrischen Anlagen mit Brandmeldeanlage (BMA) und Lautsprecher-Warnanlage (ELA) im Foyer des Kleinen Saals und den Räumen im Kellergeschoss.
- Erneuerung der Lüftungsanlagen für die Küche und den Kleinen Saal
- Sanierung der Heizungsanlage im Kleinen Foyer.

- Sanierung des Eingangs Kleiner Saal mit provisorischer Anbindung des bestehenden barrierefreien Zugangs.
- Sanierung des Kleinen Foyers einschl. Garderobe und der Konferenzräume 1-2.
- Erneuerung der Grundbeleuchtung im Kleinen Foyer mit Umstellung auf LED-Technik (förderfähig).
- Errichtung der Lüftungszentrale auf dem Dach des Großen Foyers der Heinrich-Lades-Halle, zur Vorbereitung des Bauabschnitts 4.2 in 2017.
- Vor-, Entwurfs- und Ausführungsplanung des Bauabschnitts 4.2.

Angenommene Bauzeit BA4.1: ca. 6 Monate

Kostenannahme für BA 4.1: 2.350.000,- €/netto

2017 Bauabschnitt 4.2:

- Brandschutztechnische Sanierung und Erneuerung der Lüftung, der elektrischen Anlagen mit BMA und ELA für das Große Foyer, einschließlich der Empore des Großen Foyers und der Konferenzräume 3-5.
- Sanierung der Heizungsanlage im Großen Foyer.
- Erneuerung der Grundbeleuchtung im Großen Foyer mit Umstellung auf LED-Technik (förderfähig).
- Erneuerung des barrierefreien Zugangs Kleiner Saal, die Planung erfolgte unter Einbeziehung des Behindertenberaters der Stadt Erlangen.
- Sanierung der Außenanlagen zwischen Eingang Großer Saal und Kleiner Saal.
- Vor-, Entwurfs- und Ausführungsplanung des Bauabschnitts 4.3.

Angenommene Bauzeit BA4.2: ca. 6 Monate

Kostenannahme für BA 4.2: 2.400.000,- €/netto

2018 Bauabschnitt 4.3:

- Brandschutztechnische Sanierung und Erneuerung der Lüftung, der elektrischen Anlagen mit BMA und ELA für den Großen Saal.
- Erweiterung der Sprinkleranlage im Großen Saal.
- Sanierung der Grundbeleuchtung im Großen Saal mit Umstellung auf LED-Technik (förderfähig).
- Sanierung der Flachdächer (2. Bauabschnitt: Foyer Großer Saal, Dachterrasse Ostseite).

Angenommene Bauzeit BA4.3: ca. 9 Monate

Kostenannahme für BA 4.3: 2.550.000,- €/netto

Maßnahmen nach 2018:

- Sanierung der Fassaden mit Fenster (Kostenannahme ca. 2.200.000.-€/netto, stark abhängig von der gewünschten Ausführung!)
- Sanierung der Abwasser- und Grundleitungen mit Hebeanlagen und Fettabscheider (Kostenannahme ca. 250.000.-€/netto)
- Sanierung/Erneuerung der Aufzüge (Kostenannahme ca. 100.000,- €/netto)
- Sanierung der Natursteinbeläge in den Foyers (Kostenannahme ca. 550.000.- €/netto)
- Sanierung der Außenanlagen auf der Süd- und Ostseite der Halle (Kostenannahme ca. 150.000,- €/netto)

Diese Maßnahmen sollten wiederum in einzelne Bauabschnitte unterteilt werden (z.B. BA5 bis BA8...), welche über mehrere Jahre ausgeführt werden können.

z.B.: BA5 Erneuerung der Fenster und Sanierung der Abwasser- und Grundleitungen; BA6 Fassadensanierung 1. Abschnitt; BA7 Fassadensanierung 2.Abschnitt,...

Aufstellung der voraussichtlichen Gesamtkosten:

Kostenfeststellung 2009 bis 2014:	5.237.000,- €/netto
Kostenannahme 2015 bis 2018:	7.450.000,- €/netto
Kostenannahme nach 2018:	3.250.000,- €/netto
Voraussichtliche Gesamtkosten:	15.937.000,- €/netto

In Anbetracht der Umstände, dass die Sanierung über mehrere Jahre und im laufenden Betrieb der Heinrich-Lades-Halle erfolgt, liegen die voraussichtlichen Gesamtkosten im Rahmen der Kostenansätze des ÖPP-Modells, zumal die vorhandenen Defizite nun detaillierter bekannt sind als zum Zeitpunkt des ÖPP-Verfahrens.

Kennwerte Heinrich-Lades-Halle:

		voraus. Sanierungskosten/ Einheit netto
47.000 m ³ Umbauter Raum (BRI)		339 €/m ³ BRI
12.460 m ² Brutto-Grundfläche (BGF)		1.279 €/m ² BGF
Grundstücksfläche:	5.700 m ²	
Grundstückswert:	7.182.000,- € (nach BRW 2012 + 5% = 1.260 €/m ²)	
Gesch. Aufwand Abbruch:	2.585.000,- € (bei angenommenen 55€/m ³)	
Grundstück abzgl. Abbruch:	4.597.000,- €	

Vergleichbarer Neubau nach BGF (ohne Grunderwerb):

12460 m² BGF x 2.660,- €/m² (nach Baukostenindex 2012 + 5%)= 33,1 Mio.€/netto

Bei Reduzierung der Flächen um den Kleinen Saal mit Foyer:

11.660 m² BGF x 2.660,- €/m² (nach Baukostenindex 2012 + 5%)= 31,0 Mio.€/netto

Vergleichbare Hallenbauten / -Sanierungen:

Konzert- und Kongresshalle Bamberg:	
Neubau 1989-1993: Baukosten	ca. 29,3 Mio.€/netto
Erweiterung/Sanierung 2009	ca. 5,3 Mio.€/netto
Stadthalle Marburg (BGF 10.500 m ²):	
Sanierung/Erweiterung 2008-2013	ca. 18,8 Mio.€/netto (ca. 1.790 €/m ² BGF)
Stadthalle Reutlingen (Kapazität zur HLH ca. 140 %):	
Neubau 2009-2012	ca. 35,3 Mio.€/netto (ca. 536 €/m ³ BRI)
Stadthalle Germering (BRI 51.000 m ³):	
Neubau 1989-1994	ca. 24,3 Mio.€/netto (ca. 476 €/m ³ BRI)

Vergleich Neubau zu Sanierungskosten:

Den Gesamtsanierungskosten von 15,9 Mio € (davon 5,2 Mio € bereits realisiert) stehen geschätzte Neubaukosten von ca. 33,1 Mio € gegenüber. Der Grundstückswert kann hierbei unberücksichtigt bleiben, da auch für einen Neubau ein entsprechender Grundstückswert kalkuliert werden müsste.

Die Wirtschaftlichkeit einer Sanierung im Vergleich zu einem Neubau steht somit außer Frage.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Erstellung der Vor- und Entwurfsplanungen für die Maßnahmen 2016 bis 2018 zur Beschlussfassung nach DA-Bau 5.5.3 in den jeweiligen Ausführungsjahren.

Projektsteuerung durch Amt 24/GME.

Projektleitung durch Sachgebiet 242-1-2.

Planungsleistungen für Statik, Gebäude und Technische Gebäudeausrüstung werden an Fachbüros vergeben.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Bislang wurden die Maßnahmen, bis auf die Küchensanierung (2010) und die Sanierung der Punktzuganlage (2014), dem Ergebnishaushalt im Budget Bauunterhalt zugeordnet und abgewickelt (Vermerk Amt 201 vom 26.06.2012 mit Kommentierungen vom 26.01.2012 und 10.04.2012). Auf Grund des Umfangs der weiteren Sanierungen sind die jeweiligen Mittel zukünftig als Herstellungskosten einzuordnen und im Investitionshaushalt anzumelden und bereitzustellen.

Es werden folgende Mittel im Investitionshaushalt benötigt:

- Für 2015: Planungskosten Ausführungsplanung und Vergabevorbereitung BA 4.1 in Höhe von 150.000,- €/netto.
Für 2016: Ausführung BA 4.1 und Planung BA 4.2 in Höhe von 2.350.000,- €/netto.
Für 2017: Ausführung BA 4.2 und Planung BA 4.3 in Höhe von 2.400.000,- €/netto.
Für 2018: Ausführung BA 4.3 in Höhe von 2.550.000,- €/netto.
Nach 2018: Planung und Ausführung der Fassadensanierung mit Fenstern, Sanierung der Abwasser- und Grundleitungen, Sanierung/Erneuerung der Aufzüge sowie der Natursteinbeläge in den Foyers und der Außenanlagen auf der Süd- und Ostseite in Höhe von 3.250.000,- €/netto.

Finanzierung:

Investitionskosten:	10.700.000 €/netto	bei IPNr.: 573.405
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Weitere Ressourcen

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
 sind für 2015 vorhanden in Höhe von 150.000,- €/netto durch Restmittelübertragung aus 2014 auf Budget Amt 24, SK 521112, KSt 921893, KTR 57328024.
 sind nicht vorhanden für die Maßnahmen ab 2016

Anlagen: Anlage 1 Übersicht Kellergeschoss
Anlage 2 Übersicht Erdgeschoss
Anlage 3 Übersicht Obergeschoss
Anlage 4 Übersicht Dachgeschoss

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang