



Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 11.11.2016	Az.: 60/603GM- Ka	Drucksache Nr.: 327/2016
---------------------	-------------------	----------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	30.11.2016	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	19.12.2016	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Stadthalle Lahr
- Foyererweiterung
- Aufwertung der Außenanlage (oberer Vorplatz)

Beschlussvorschlag:

1. Der Planung zur Foyererweiterung der Stadthalle wird zugestimmt.
2. Der Planung zur Aufwertung der Außenanlage (oberer Vorplatz) der Stadthalle wird zugestimmt.
3. Die Mittelbereitstellung erfolgt auf der Finanzposition 2.7679.942000-002 Stadthalle, Bauliche Verbesserungen in Höhe von 820.000,- €. Im Haushalt 2017 werden 570.000,- € als Ansatz und 250.000,- € als VE vorgesehen, im Haushalt 2018 250.000,- € als Ansatz.

Anlage(n):

- Anlage 1 - Grundriss EG
- Anlage 2 - Grundriss OG
- Anlage 3 - Schnitt
- Anlage 4 - Südansicht
- Anlage 5 - Westansicht

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

Die Lahrer Stadthalle wurde 1936 direkt am Stadtpark erbaut. 1974 ist das Gebäude im Inneren grundlegend modernisiert und mit ansteigenden Sitzreihen ausgestattet worden. 2006 wurde der gesamte Künstlerbereich im Untergeschoss renoviert und im Herbst 2014 wurde die Bestuhlung im Saal komplett erneuert.

Der Saal fasst 688 Besucher in fester, ansteigender Reihenbestuhlung, verteilt auf Parkett und Rang. Die Bühne besitzt einen vollwertigen Orchestergraben für ca. 50 Musiker.

Bei der Veranstaltungshalle handelt es sich um ein ein- bis dreigeschossiges Gebäude mit teilweise Unterkellerung. Mit dem Gebäude verbunden ist im Süden die Stadtparkgastronomie.

Der niedere Gebäudeteil Richtung Süden ist als Flachdach, der nördliche Gebäudeteil als Satteldach ausgeführt.

Zustand der baulichen Anlage:

Allgemein:

Die Bauteile der Gebäudehülle weisen entsprechend deren Alter (1936/1974) durchweg relativ hohe Wärmedurchgangskoeffizienten auf. Die Eingangstüren und einige Fenster weisen dazu hohe Undichtigkeiten auf.

Statische Mängel sind derzeit keine bekannt.

Heiztechnik:

Die Heizkessel im Keller der Stadthalle versorgen neben der Stadthalle auch das angrenzende Restaurant sowie die naheliegende Gärtnerei und die Orangerie. Die beiden Konstanttemperaturkessel im Keller der Stadthalle sind aus dem Jahre 1982 und 1965. Die Lebensdauer beider Wärmeerzeuger ist nach VDI 2067 weit überschritten. Die Kessel haben große Abwärme, die an die Umgebung verloren geht. Der bauliche Zustand der Heizungsanlage stellt sich dem Alter der Anlage entsprechend dar. Bei den Pumpen handelt es sich teilweise noch um mehrstufige Pumpen, die nicht mehr dem heutigen Stand der Technik entsprechen.

Der Saal und damit der Großteil der Stadthalle werden über eine Warmluftheizung beheizt. Das Foyer, die Garderoben sowie die sonstigen Aufenthaltsräume und auch die übrigen versorgten Gebäude werden mit Radiatoren beheizt. Über der Eingangstür des oberen Haupteingangs befindet sich außerdem eine mit Warmwasser beheizte Luftschleieranlage.

Finden größere Sanierungsmaßnahmen statt, kann die Leistung der Heizung aufgrund der verringerten Heizlast reduziert werden. Es bietet sich daher an den Heizungstausch begleitend zu einer Gebäudesanierung durchzuführen.

Lüftungstechnik:

In der Stadthalle ist eine Warmluftheizung ohne Wärmerückgewinnung installiert. Die Leistung der Lüftungsanlage ist ungeregelt und kann nur Ein oder Aus geschaltet werden. Sie läuft im Umluftbetrieb bzw. während der Nutzungszeiten auch mit einem Außenluftanteil für den notwendigen Luftwechsel im fensterlosen Saal.

Trinkwasser:

Die Trinkwasserverteilung ist in großen Teilen noch aus der Bauzeit und muss mittelfristig saniert werden. Das Löschwassernetz ist derzeit noch mit dem Trinkwassernetz verbunden, was laut DIN 1988-600 sowie nach der gültigen Trinkwasserverordnung nicht mehr zulässig ist.

Elektrische Anlagen:

Bei der Elektroanlage sind die Verteilungen der größte Schwachpunkt. Den unterschiedlichen Bereichen sind (z. B, Technik, Garderobe, Parkett, Foyer UG, EG, WC-Anlagen) neue Verteilung zuzuordnen. Die Leitungsanlage ist nur in kleinen Teilbereichen einzusehen und ist über 40 Jahre alt.

Sanierungskonzept:

Am dringlichsten sind Maßnahmen in Bezug auf Brandschutz und Hygiene einzustufen. Im Juni 2016 wurde ein Brandschutzgutachten erstellt. Die daraus resultierenden Maßnahmen wurden je nach Dringlichkeit in 3 Kategorien eingeteilt. Für die Beseitigung der akuten Mängel aus der Kategorie C sind im Haushaltsentwurf 2017 bereits 58.500,- € vorgesehen. Die Kategorien B und A werden im kommenden Jahr sukzessive geplant und beziffert.

Des Weiteren ist das Thema Systemtrennung Trinkwasser Löschwasser im kommenden Jahr anzustoßen.

Davon ausgehend, dass die Stadthalle noch einige Jahre weiter betrieben werden soll, wäre von der technischen Ausstattung her eine Kernsanierung erforderlich.

Die unabdingbaren Reparaturen und Sanierungen an den Anlagen (Zentralen) sollen über die nächsten fünf bis sechs Jahre durch Erhöhung der Gebäudeunterhaltungsmittel auf ca. 100.000,- - 150.000,- €/a erfolgen. In den zurückliegenden Jahren wurden für die Gebäudeunterhaltung lediglich in reduziertem Umfang Mittel (im Durchschnitt ca. 20.000,- €/a) eingesetzt. Eine durchschnittliche, werterhaltende Instandhaltung müsste in Annäherung an die zweite Berechnungsverordnung bei ca. 25,-/m² BGF liegen, was bei einer beheizten Bruttogeschossfläche von 2.200 m² ca. 55.000,- €/a bedeuten würde.

Die komplette Sanierung der Technischen Anlagen im Gebäude (Wärmeverteilung, Lüftungsleitungen, Elektroinstallation, etc.) sollte innerhalb eines Gesamtsanierungskonzept Technik zusammen mit dem allgemeinen Innenausbau erfolgen.

Foyererweiterung:

Bei Veranstaltungen und Empfängen mit Bewirtung bzw. in Pausen reicht die Kapazität des Foyers oft nicht aus. Zu den beengten Verhältnissen kommt durch die geringe Raumhöhe ohne akustisch wirksame Oberflächen ein unangenehmer Geräuschpegel hinzu. Dies hat in der Vergangenheit zu Überlegungen geführt, die Stadthalle insgesamt umzustrukturieren.

Der Hauptzugang im Erdgeschoss, über welchen die Gäste zu den Garderoben und über eine Treppe zum Saal geführt werden, ist außerdem für eine Stadthalle sehr unscheinbar und tritt nicht entsprechend in Erscheinung.

Vorgesehen ist, das Foyer im Bereich über dem Hauptzugang zu erweitern, bzw. die Glasfassade in diesem Bereich nach Westen zu versetzen. Dadurch entsteht eine 85 m² große Erweiterungsfläche im Obergeschoss. Im Erdgeschoss wird der Windfang erneuert und es entsteht durch das etwas überkragende Obergeschoss ein überdachter Vorbereich.

Durch eine Erweiterung des Foyers im Obergeschoss sowie die Neugestaltung des Hauptzuges wären diese Bereiche ansprechender und die Stadthalle insgesamt für die kommenden Jahre zukunftsfruchtig. Von einer kompletten Umstrukturierung kann durch diese Maßnahme für die nächsten Jahrzehnte abgesehen werden.

Kostenschätzung Foyererweiterung:

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten brutto
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	380.000,- €
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	55.000,- €
	Bestandsanpassungen	80.000,- €
KG 700	Baunebenkosten	130.000,- €
Kosten Foyererweiterung gesamt		645.000,- €

Aufwertung Außenanlage (oberer Vorplatz):

Im Obergeschoss kann beim Ausgang durch die Verbreiterung des Podestes sowie die Neugestaltung des Vorplatzes die Aufenthaltsqualität enorm verbessert werden. Dieser Bereich kann sowohl bei Pausen genutzt, als auch in Veranstaltungskonzepten mitaufgenommen und bespielt werden. Eine Rampe entlang der Treppenanlage würde Menschen mit einer Gehbehinderung zwar nicht die Zugänglichkeit zum Saal ermöglichen, jedoch an der Bewirtung oder an vor beschriebenen Veranstaltungen teilhaben lassen.

Die Aufwertung der Außenanlage im Bereich des Vorplatzes kann zeitlich unabhängig von der Maßnahme Foyererweiterung erfolgen.

Kostenschätzung Außenanlage:

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten brutto
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktion	25.000,- €
KG 500	Außenanlagen	120.000,- €
KG 700	Baunebenkosten	30.000,- €
Kosten Aufwertung Außenanlage gesamt		175.000,- €

Zusammenfassung:

In einem Ortstermin des Technischen Ausschusses am 26.10.2016 wurden die Planungen zur Foyererweiterung der Stadthalle sowie zur Aufwertung der Außenanlage vorgestellt.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, dass die Finanzmittel für die Foyererweiterung sowie für die Aufwertung der Außenanlage im Bereich des oberen Vorplatzes im Haushalt 2017 (570.000,- € Ansatz/250.000,- € VE), bzw. im Haushalt 2018 (250.000,- €) bereitgestellt werden.

Tilman Petters
Bürgermeister

Silke Kabisch
Abteilungsleitung