

Gremium	Termin	Status
Bau- und Grundstücksausschuss	11.07.2022	öffentlich
Stadtrat	18.07.2022	öffentlich

Vorlage der Verwaltung

Friedrich-Ebert Halle Ludwigshafen – Entwicklungsstudie für die Sanierung, Umbau und zukünftige Nutzung

Vorlage Nr.: 20225247

ANTRAG

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Der Stadtrat nimmt die Entwicklungsstudie zur Kenntnis und stimmt ihr dem Ergebnis nach zu:

Szenario 1: Mängelbeseitigung und Verschönerung (ohne Umbauarbeiten)

Szenario 2: Sanierung und Wiederherstellung (konzeptionell wie 1965)

Szenario 3: Komplettsanierung und Umbau (teilweise Neugestaltung)

2. Die Verwaltung wird ermächtigt, die nächsten Verfahrensschritte zur Fortsetzung des Projektes „Friedrich-Ebert-Halle Ludwigshafen - Sanierung, Umbau und zukünftige Nutzung“ einzuleiten und die hierfür erforderlichen Projektentwicklungs- und Planungsleistungen zu beauftragen.

Dieses Planungsbüro wird eine Entwurfsplanung mit Zukunftskonzeption gemäß Szenario 3 inklusive zugehöriger Kostenermittlung für die Gesamtsanierung der Friedrich-Ebert Halle erarbeiten.

3. Der zusätzliche Neubau einer Mehrzweckhalle wird nicht weiterverfolgt.

Diese Vorlage baut auf der Vorlage 20213402 auf die im BGA am 4. Oktober 2021 ohne Beschlussfassung behandelt wurde.

Beschlußziffer 1

Detaillierte Untersuchungsergebnisse der beauftragten Variantenuntersuchungen (Szenarien), die nachfolgend zusammengefasst wiedergegeben sind, liegen in Form einer Entwicklungsstudie zur Friedrich-Ebert-Halle (kurz FEH) vor und dessen Ergebnisse können der Präsentation (Kurzfassung) von BEVENUE entnommen werden. Die Schätzung (Kostenbasis 1.Q. 2019, inkl. 19% MwSt.) des Planers stellt Minimumkosten / einen Durchschnittswert / Maximalkosten dar, je nach Aufwand und gewähltem Standard, in jedem Falle aber mit dem üblichen Anteil an Baunebenkosten (Planung, u.v.m.).

Eine Hochrechnung mit Hilfe der Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes auf den Stand des Jahres 2021 wurde nun nachträglich durch die Gebäudewirtschaft vorgenommen um eine aktualisierte Kostenschätzung zu erhalten.

Szenario 1: Mängelbeseitigung und Verschönerung (Schönheits- und Kleinreparaturen sowie Behebung technischer Mängel im Bestand) – 6,6 Mio. / 10,9 Mio. / 15,2 Mio. €

Wesentliche Maßnahmen:

Optische Aufwertung (streichen von Wänden, Türen, Fenstern und Decken) vorrangig des Publikumsbereichs (Außengelände, Foyer-/Eingangsbereich, evtl. sanitäre Anlagen etc.)
Erneuerung von Fußböden, teilweise (z. B. im Umkleidebereich), so dass sich Menschen mit Behinderungen uneingeschränkt in der Halle bewegen

KEINE Sanierung der Funktionsbereiche (Lager, technische Räume, Küche etc.)

Umsetzung der laut Prüfprotokollen notwendigen baulichen und gebäudetechnischen Maßnahmen

Erforderliche bauliche Maßnahmen im Rahmen der gebäudetechnischen Mängelbeseitigung
gastronomische Einrichtungen entsprechend den geltenden Hygienevorschriften herrichten, der Bestandsschutz greift hier nicht.

Ergebnis: Die FEH wird noch einmal für einen begrenzten Zeitraum fit gemacht (für max. 10 Jahre). Es werden keine perspektivischen Maßnahmen ergriffen, die ein langfristiges, betriebliches „Überleben“ der FEH sicherstellt. Das Veranstaltungsportfolio der FEH bleibt unverändert, die Anzahl und Qualität der Veranstaltungen wird auf der Zeitschiene abnehmen. Danach wird die Halle auf dem Markt nicht mehr zu platzieren sein, sodass alle Marketingaktivitäten diesbezüglich eingestellt werden.

Szenario 2: Sanierung / Wiederherstellung der gebäudetechnischen Anlagen im Bestand -25,2 Mio. / 42,1 Mio. / 58,9 Mio. €

Wesentliche Maßnahmen:

Maßnahmen Szenario 1 zzgl.

Grundsanierung / Wiederherstellung / Modernisierung der gesamten gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen (TGA) nach neuestem Stand der Technik

bauliche Maßnahmen, die sich in weiten Teilen nach den Notwendigkeiten richten, die sich aus den gebäudetechnischen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ergeben (Wand- und Bodendurchbrüche, Umbau von Technikzentralen und Betriebsräumen etc.)

bauliche Ertüchtigung lediglich im Grundbestand der Halle

bauliche Veränderungen ausschließlich im Rahmen der bestehenden Gebäudestruktur mit dem Ziel, die definierten Standards soweit möglich im Rahmen des Machbaren zu realisieren / umzusetzen

Ergebnis: Die FEH wird baulich so ertüchtigt, dass eine Laufzeit des Betriebes über einen

Zeitraum von 25 bis 30 Jahren sichergestellt werden kann. Eine Modernisierung der seit 1965 grundsätzlich veränderten Nutzungsanforderungen mit einer perspektivischen Ausrichtung auf eine zukunftsfähige und wettbewerbsfähige Halle für weitere 25 bis 30 Jahre ist nur eingeschränkt möglich. Das Veranstaltungsportfolio der FEH bleibt prinzipiell nahezu unverändert.

Szenario 3: Komplettsanierung und Umbau / Neugestaltung im Bestand - 35,4 Mio. / 60 Mio. / 84,1 Mio. €

Wesentliche Maßnahmen:

Maßnahmen Szenarien 1+2 zzgl.

einer optimierten Modernisierung der gesamten gebäudetechnischen Anlagen und Einrichtungen (TGA) u.a. / insbesondere im energetischen Bereich

umfangreiche Umbaumaßnahmen unter Eingriff in die Gebäudestruktur, ggf. unter (Teil-)Abriss bzw. Neubau

Verbesserung des Raumkonzepts (Raumprogramm)

Optimierung der Lichten Höhe in der Veranstaltungshalle und Verbesserung der Deckentraglast

Optimierung des Innenraums durch Neugestaltung der Tribünenanlagen und Schaffen eines Arenacharakters

Optimierung der Logistik (geringe Rüstzeiten durch bessere Hallenbeschickung, parallelem Auf- und Abbau, optimierter Tribünensituation (Einbau mobiler Tribünen, dadurch Zeitersparnis und geringere, hallenseitige Kosten = Betreiberkosten)

Optimierung der räumlichen Gegebenheiten der Peripheriebebauung z. B. durch

- a. Umbau des Foyerbereiche unter Einbeziehung des Lichthofes
- b. Schaffen eines separaten Pressezentrums (für Handballer)
- c. Schaffen eines separaten Hospitalitybereiches (für Handballer)
- d. Verbesserung der internen Wegführung

Ergebnis: Dieser Ansatz garantiert ein erweitertes Veranstaltungsportfolio in der FEH. Die Nutzungsdauer ist mit deutlich mehr als 30 Jahre zu erwarten. Allerdings ist hoher baulicher Aufwand mit Eingriff in den Bestand nötig unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Dadurch sind die o.g. hohen Umbaukosten welche auch das aufwändige Planungs- und Genehmigungsverfahren berücksichtigen, begründet.

Beschlußziffer 2

Die variantenabhängigen Verfahrensschritte zur Fortsetzung des Projektes „Friedrich-Ebert-Halle Ludwigshafen - Sanierung, Umbau und zukünftige Nutzung“ sind einzuleiten und die hierfür erforderlichen Projektentwicklungs- und Planungsleistungen zu beauftragen.

Aufgrund der vorliegenden Entwicklungsstudie, welche auf intensiver Untersuchung des Bestandes beruht und mit einer Zukunftskonzeption und Kostenschätzung in Varianten abschließt, ist nach entsprechender Zustimmung das favorisierte Szenario zu planen. Planungsziele sind Bauschritte und –zeiten festzulegen und einen zugehörigen Kostenrahmen zu erhalten, um im nächsten Schritt Festlegungen für die Umsetzung vornehmen zu können. Weitere Themen zur künftigen Nutzung sind bei Planung, Untersuchung und Kostenermittlung ggf. auch zu berücksichtigen.

Eine Bühne im Außenbereich, westlich des Hallengebäudes.

Verbesserte Vermarktungsmöglichkeiten der Parkplatzflächen.

Die Komplettsanierung mit Umbau und teilweise Neugestaltung (s.o. Szenario 3) ist für die Zukunft des Gebäudes am vorteilhaftesten. Das mögliche Veranstaltungsportfolio in der FEH ist dann zeitgemäß und eine weitere Nutzungsdauer von deutlich über 30 Jahren ist zu erwarten. Innerhalb der Betrachtung des Szenario 3 sind viele Nutzungsarten bereits untersucht und berücksichtigt. Darüber hinaus ließe sich hier auch eine Ausrüstung für Schulsport realisieren. Dazu wären die Anforderungen zu ermitteln um eine bedarfsgerechte Umsetzung zu erreichen.

Die Vorlage wurde bereits im BGA (20213402) vorgestellt und von den Ausschuss Mitgliedern zur Kenntnis genommen.

Wie bisher auch ist die LUKOM als Betreiber der Veranstaltungsstätte in allen Phasen des Projektes zu beteiligen. So wurde die Entwicklungsstudie in 2021 dem Aufsichtsrat der LUKOM vorgestellt. Das Szenario 3 (Komplettsanierung und Umbau / Neugestaltung im Bestand) wurde favorisiert, dabei aber auch mit kritischem Blick auf die Höhe der Investitionen. Weiter erfolgte der Hinweis, dass auch die Folgekosten des sanierten Gebäudes beherrschbar bleiben müssen.

Das Gesamtensemble Friedrich-Ebert-Halle inklusive aller umgebenen Außenflächen, mit entsprechenden Nutzungspotential, muss immer im Fokus stehen. Damit ist also auch die Zufahrt, die Parkplatzflächen und die Außenlagerflächen mit Be- und Entladezone berücksichtigt. Dabei gilt auch der Denkmalschutz inklusive der Parkanlagen zu beachten, sowie die anstehende Jubiläumsfeier (100 Jahre Ebertpark in 2025).

Die Halle ist und bleibt für den Katastrophenschutz vorgesehen und war in jüngerer Vergangenheit für diesen Zweck auch erfolgreich im Einsatz (z.B. bei Bombenentschärfung).

Beschlußziffer 3

Aufgrund der Finanzlage der Stadtverwaltung Ludwigshafen wird der zusätzliche Neubau einer Mehrzweckhalle nicht weiterverfolgt.

Finanzierung

Ein Abgleich mit den jeweils aktuell aufgelegten Förderprogrammen, zum Beispiel „Nationale Projekte des Städtebaus“, wird geprüft. Bei positiven Chancen der Förderfähigkeit wird entsprechend beantragt.

Die Mittel für die erforderlichen Projektentwicklungs- und Planungsleistungen stehen variantenabhängig im Haushaltsjahr 2022 auf der Investitionsnummer 0343132003, Sanierung Friedrich-Ebert-Halle zur Verfügung.