

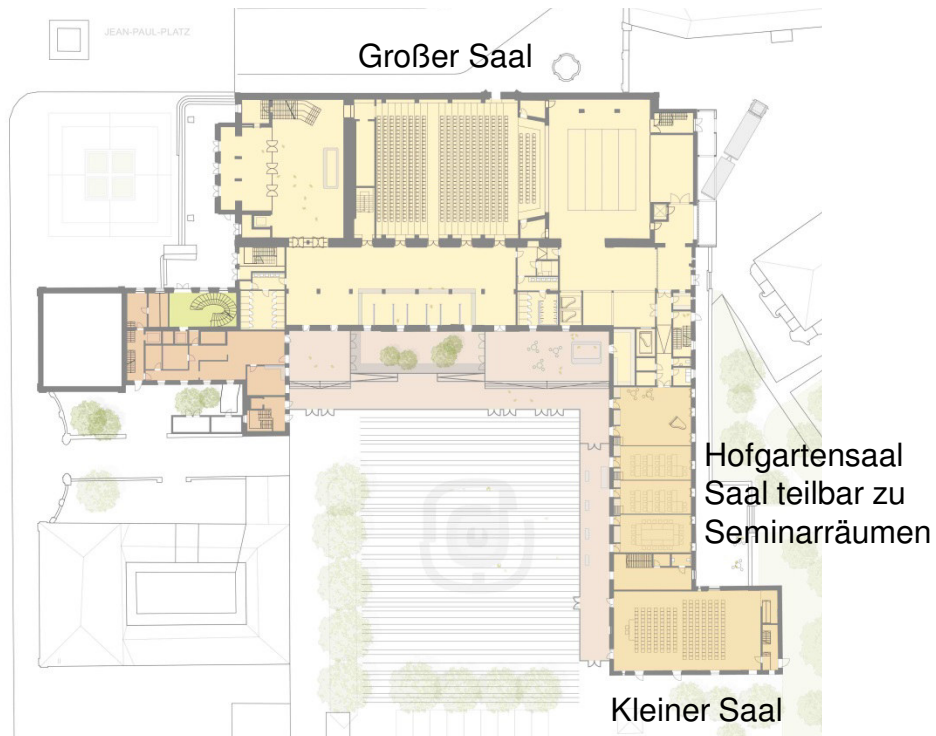
Stadthalle der Zukunft

Sanierung, Umbau und Erweiterung
der Stadthalle Bayreuth

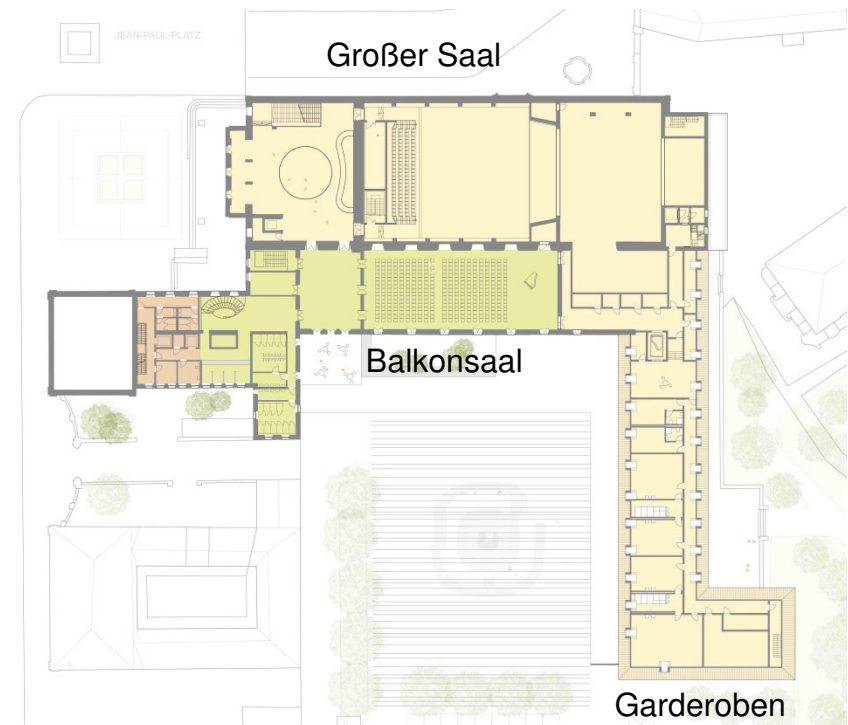
18.4.2016



1. Die multifunktionale Nutzung



EG



OG 1

- Großes Haus
- Ehem. Handwerkskammer
- Wandelgang

- Kleines Haus
- Balkonsaal

2. Die „Variante 3“ im Überblick

In der Sondersitzung des Stadtrates vom 18.4.2015 wurden für den Umgang mit großem und kleinem Haus verschiedene Varianten vorgestellt.

Der Stadtrat entschied sich am 29.4.2015 für die Weiterverfolgung der Variante 3 in beiden Häusern:

	Variante 3
Großes Haus	Neuer Saal in alten Bestandswänden
Kleines Haus	max. 4 Tagungsräume variabel teilbar und nutzbar Fest eingebautes kleines Theater



2. Die „Variante 3“ im Überblick

Großes Haus

	Variante 3
Sichtbeziehungen	+++
Akustik	+++
Raumgeometrie	+++
Rettungswege	++
Rauchableitung	O
Dachtragwerk	++
Be-/Ausleuchtung	+++
Verfolgerraum	+++
Vorbühne	++
Orchestergraben	++
Ebenenversprung zur Bühne bei horizontalem Parkett	-
Lüftungs-/ Kühlanlage	++
Multifunktionalität	+++
Anzahl der Sitzplätze inkl. Orchestergraben	800
Mehrkosten zu bisherigen Bauwerkskosten (45 Mio.)	7,0 Mio.



Legende

- keine Verbesserung
- O Mindestanforderung erfüllt
- + geringe Verbesserung
- ++ wesentliche Verbesserung
- +++ optimiert

2. Die „Variante 3“ im Überblick

Kleines Haus



	Variante 3
Max. nutzbare Räume	4
Saalkapazität	200
Ansteigendes Gestühl im Saal	ja, fest eingebaut
Bestuhlung	fest montiert
Bühne	fest montiert
Variabilität der Saalgestaltung	nein
Vom Saal unabhängig nutzbare Räume	3
Nebenbereiche für Mitwirkende	Anbindung an Garderoben im 1.OG
Bühnentechnik im Saal	ja
Mehrkosten zu Gesamtbaukosten (45 Mio.)	ca. 0,87 Mio.

3. Sanierungsziele

Anpassung des Gebäudes an aktuell gültige Bau- und Betriebsvorschriften:

- Arbeitssicherheit
- Standsicherheit
- Hygiene
- Brandschutz
- Energieeffizienz
- Barrierefreiheit



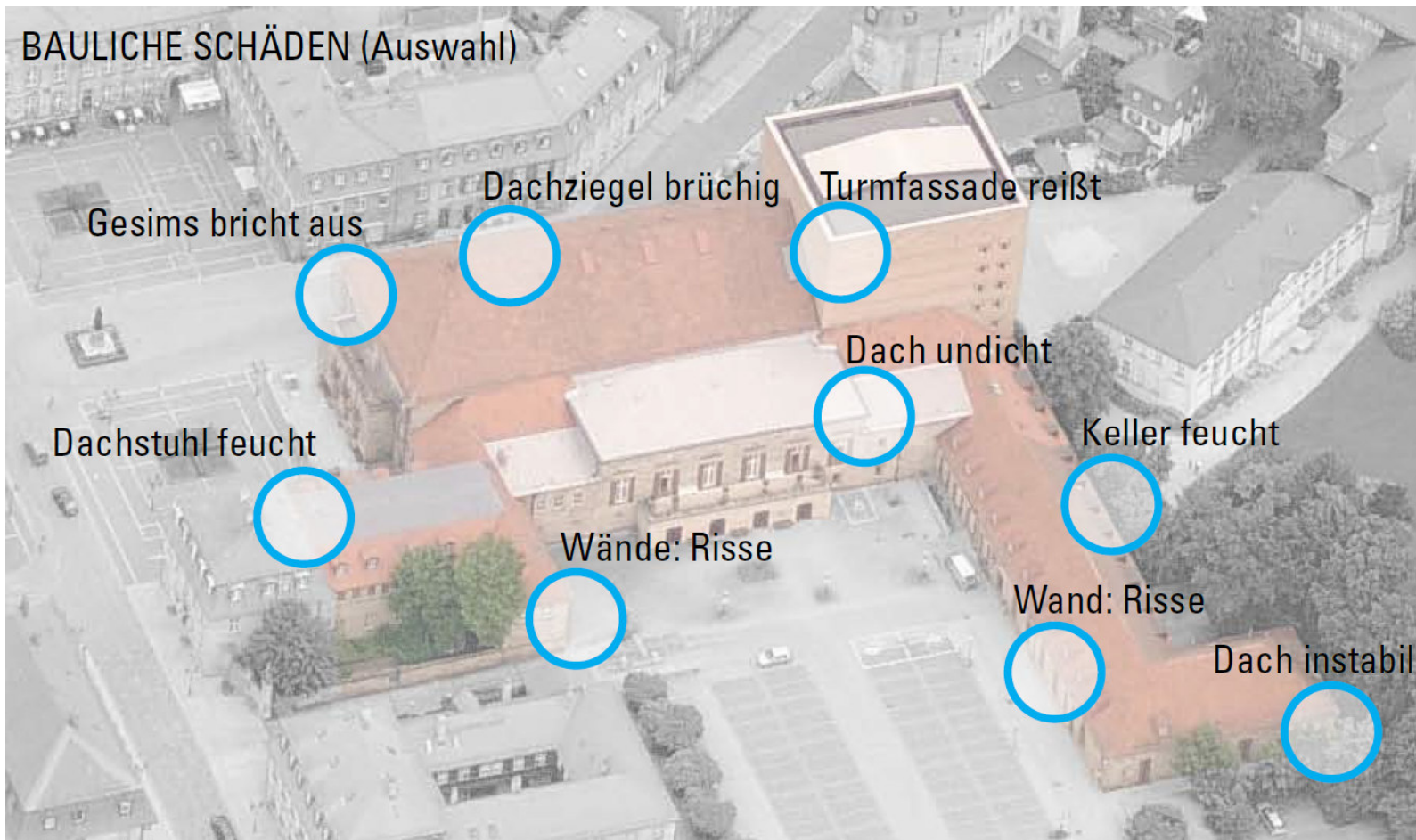
3. Sanierungsziele

Beseitigung der Gebäudeschäden

- Statische Ertüchtigung des Gebäudes
- Anpassung der Dachtragwerke an höhere Anforderungen
- Fassadensanierung
- Dachneueindeckung
- Innenrenovierung sämtlicher Räume



3. Sanierungsziele



3. Sanierungsziele

Dächer



Holzschäden an Fenster und Gaube

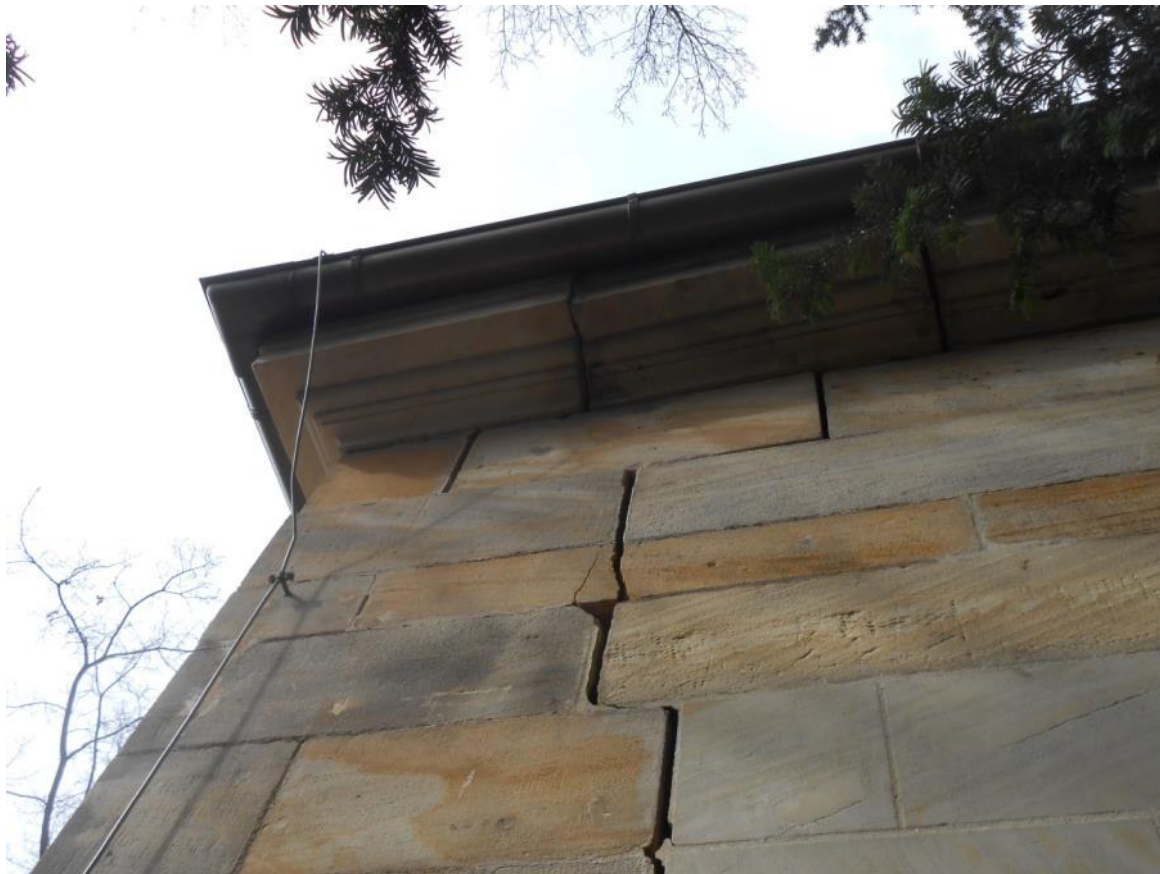


Substanzschäden an der Dacheindeckung



3. Sanierungsziele

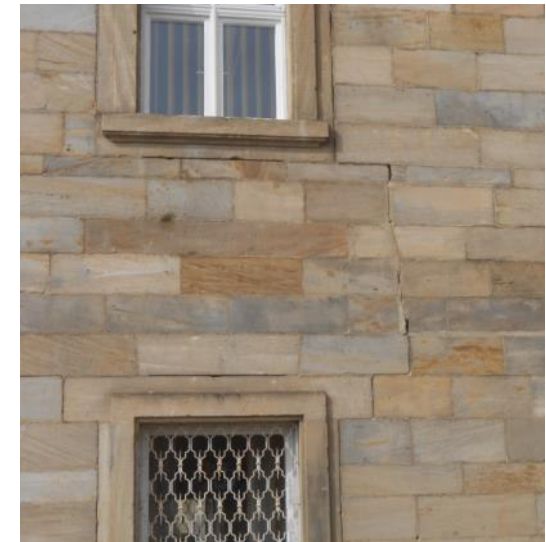
Fassade Kleines Haus



Rissbildung als Folge statischer Mängel in Baugrund und Dachtragwerk

3. Sanierungsziele

Fassade ehem. Handwerkskammer



Rissbildung als Folge statischer Mängel

Sanierung, Umbau und Erweiterung der Stadthalle Bayreuth

3. Sanierungsziele

Fassade Großes Haus



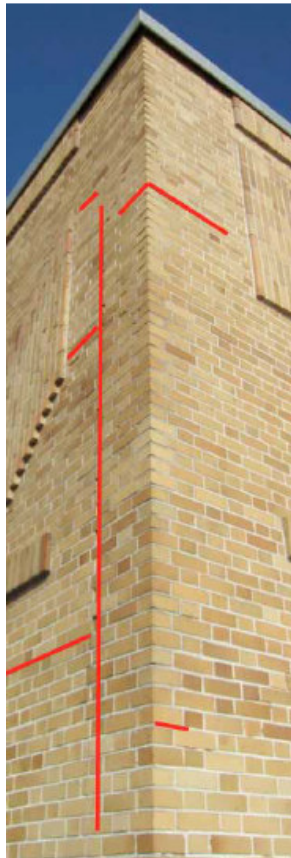
Rissbildung, Feuchteeinwirkung



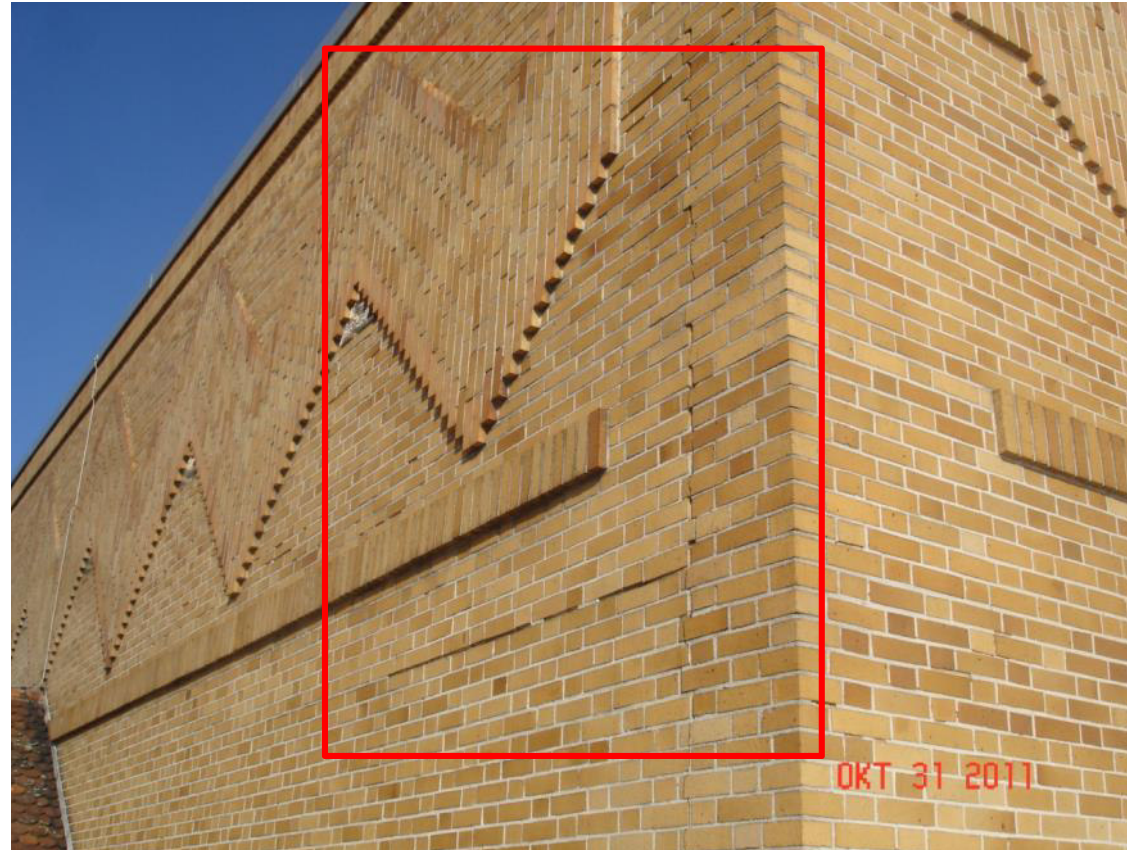
Substanzschäden an histor. Wappen Ludwigstr.

3. Sanierungsziele

Fassade Bühnenturm



Rissbildung



3. Sanierungsziele

Keller



Substanzschäden an den Fenstern sowie an der Wand durch Feuchteinwirkung in allen Bereichen des Gebäudes. z.T. Schimmelbildung

3. Sanierungsziele

Keller



Substanzschäden im Bereich der Kellerflure und Schächte

3. Sanierungsziele

Innenräume



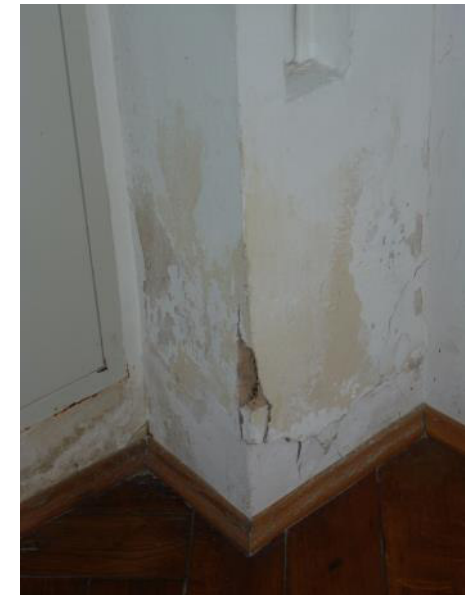
Substanzverlust im Bereich der Fenster



Feuchtigkeitsschaden

3. Sanierungsziele

Innenräume



Feuchtigkeitsschaden (Forts.)

3. Sanierungsziele

Innenräume



Künstlergarderobe



„Beleuchterplatz“ Kl. Haus –
bedienbar nur durch Anstellen
einer Leiter!

3. Sanierungsziele

Innenräume



Lotabweichung der Trennwand



Rissbildung Garderobe Kl. Haus

3. Sanierungsziele

Erneuerung der betriebstechnischen Einrichtung

- Einbau neuer Heizungstechnik
- Einbau einer neuen Klimaanlage
- Erneuerung der Sanitärinstallation
- Erneuerung der Elektroinstallation
einschließlich dem Einbau energieeffizienter Leuchtmittel
- Erneuerung der Küchentechnik
- Erneuerung der Bühnentechnik
 - z.B. Austausch der handbetriebenen Seilzüge
 - Erneuerung der Licht- und Tonanlage
 - ...



3. Sanierungsziele



TECHNISCHE ANLAGEN

Technik	Rechnungs- nutzungsdauer	Anlagenalter
Lüftung	12-20 Jahre	45 Jahre
Heizkörper	30-40 Jahre	45 Jahre
Rohre Trinkwasser warm	15-25 Jahre	45 Jahre
Bühnentechnik	30 Jahre	45 Jahre

3. Sanierungsziele

Keller



Verwinkelte Leitungsführung und veraltete Haustechnik

3. Sanierungsziele



3. Sanierungsziele



Abbildung: Dachraum über dem Großen Saal



3. Sanierungsziele

Verbesserungen für den Betriebsablauf

- Einbau einer Seitenbühne
- Optimierung der Anlieferung am Bühneneingang
- Bessere Erschließung des Orchestergrabens
- Vereinfachung des Saalumbaus zwischen unterschiedlichen Veranstaltungsformaten
- Herstellung von Verbindungen zwischen Bühne und Saal (Beleuchterplätze und Regie) hinter der Wandverkleidung
- Optimierung der Abläufe für das Catering/Gastronomie
- Alle Veranstaltungsräume können zukünftig unabhängig voneinander betrieben werden



3. Sanierungsziele

Verbesserungen für den Besucher

- Optimierung der Akustik unter Berücksichtigung der akustischen Anforderungen unterschiedlicher Veranstaltungsformate
- Optimierung der Sichtbeziehungen zur Bühne für alle Plätze
- Optimierung der Bespielbarkeit der Vorbühne
- Optimierung des gesamten Komplexes auf aktuelle und zukünftige Nutzerbedürfnisse
- Errichtung des neuen Wandelganges als zentrale und alle Räume verbindende Erschließungszone mit zentralem Gastropunkt
- Darüber hinaus verbessern alle baulichen Veränderungen sowie die optimierte Haustechnik die Aufenthaltsqualität



3. Sanierungsziele

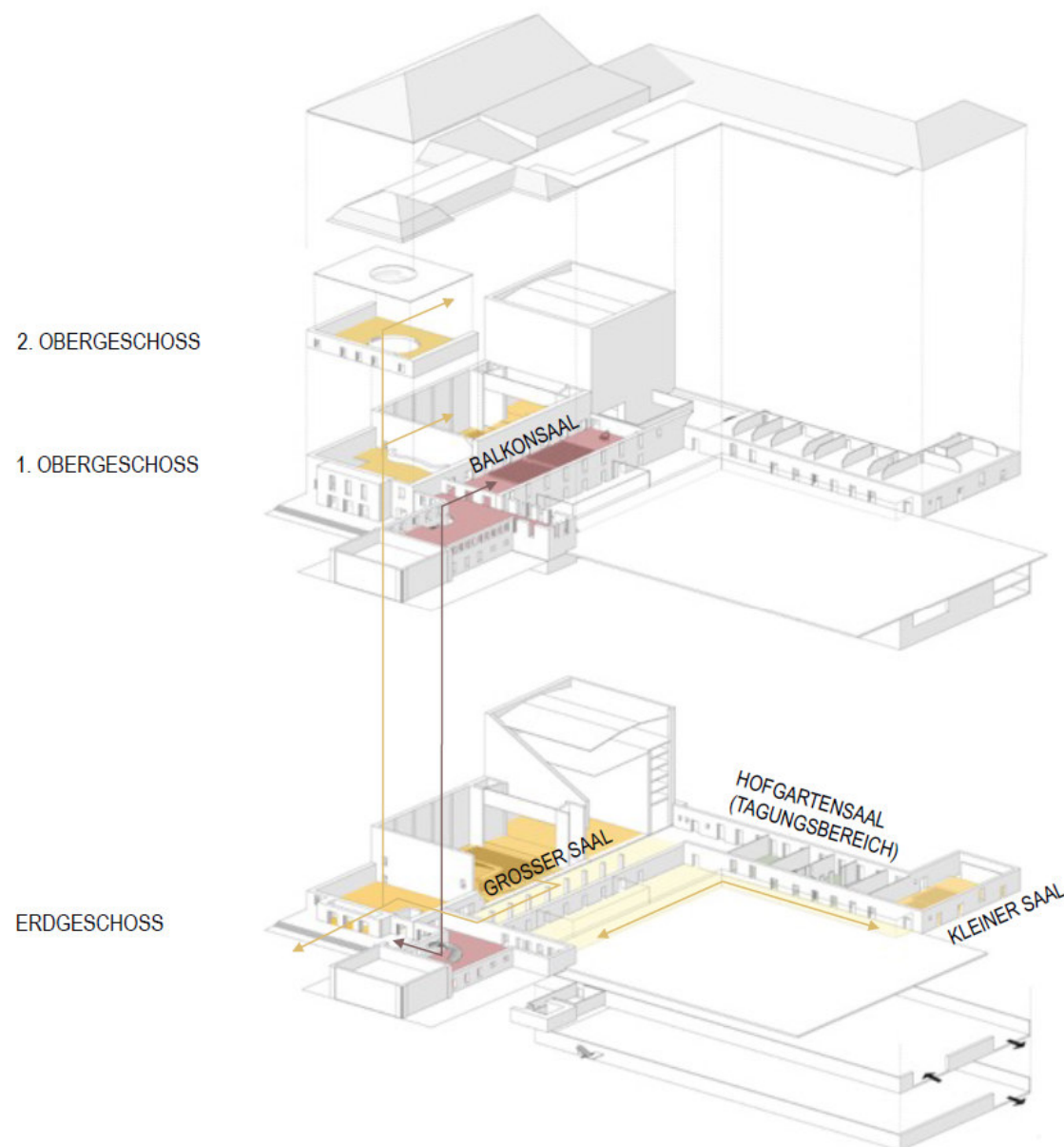
Erweiterung des Veranstaltungsspektrums

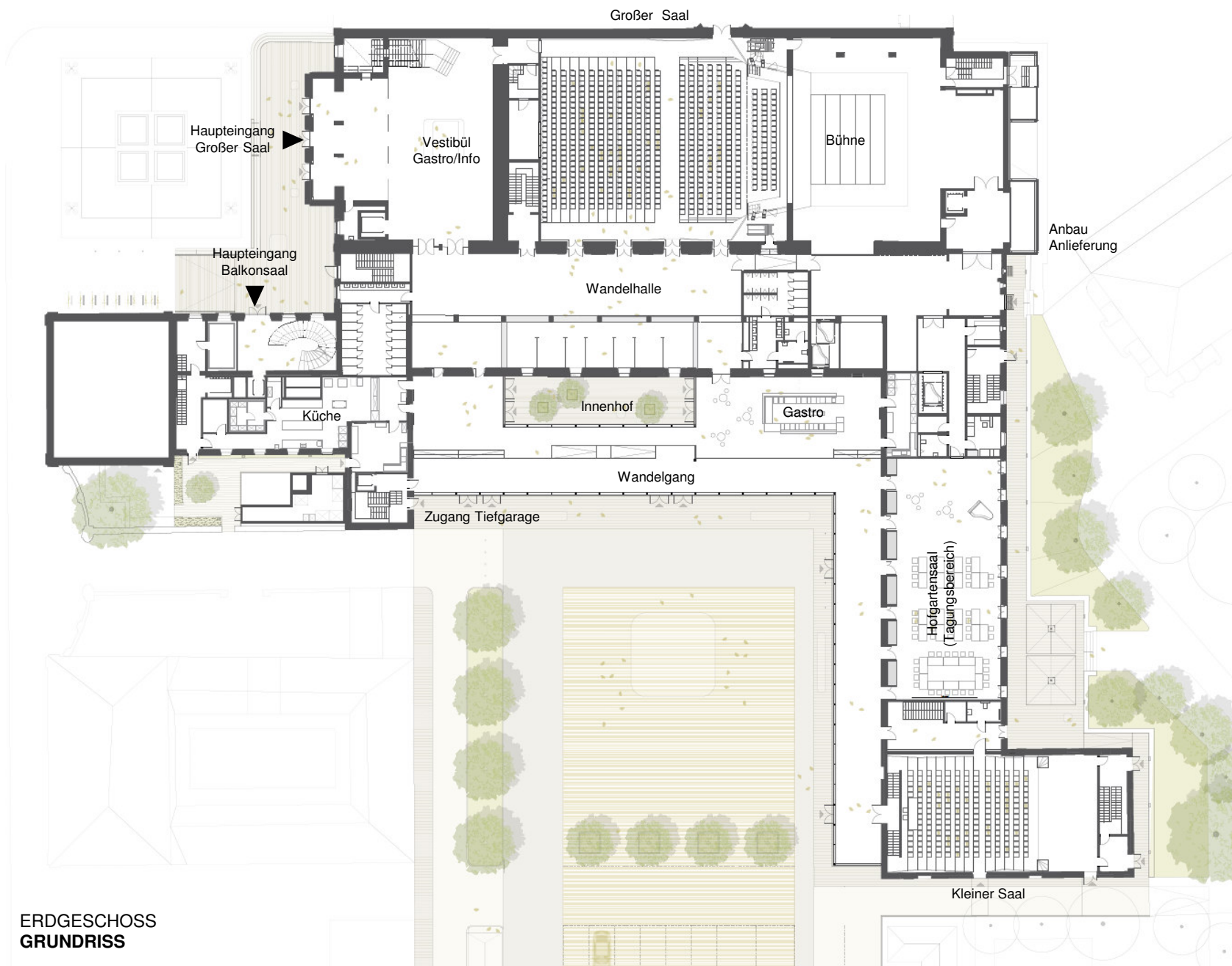
- Variable Gestaltung des großen Saals
für Konzerte, Theater, Vorträge, Bälle...
- Variable Gestaltung des Balkonsaals
für Vorträge, Tanzveranstaltungen, Kammermusik,
Kleinkunst...
- Herstellung des variabel teilbaren Hofgartensaals
für Bankette, Feiern, Seminare, Kleinkunst...
- Erhalt und Optimierung des kleinen Saales als Theater
mit fester ansteigender Bestuhlung
- Errichtung des neuen Wandelgangs als flexibel nutzbare
Foyer- und Ausstellungsfläche mit Bezug zum Geißmarkt





4. Die architektonische Planung

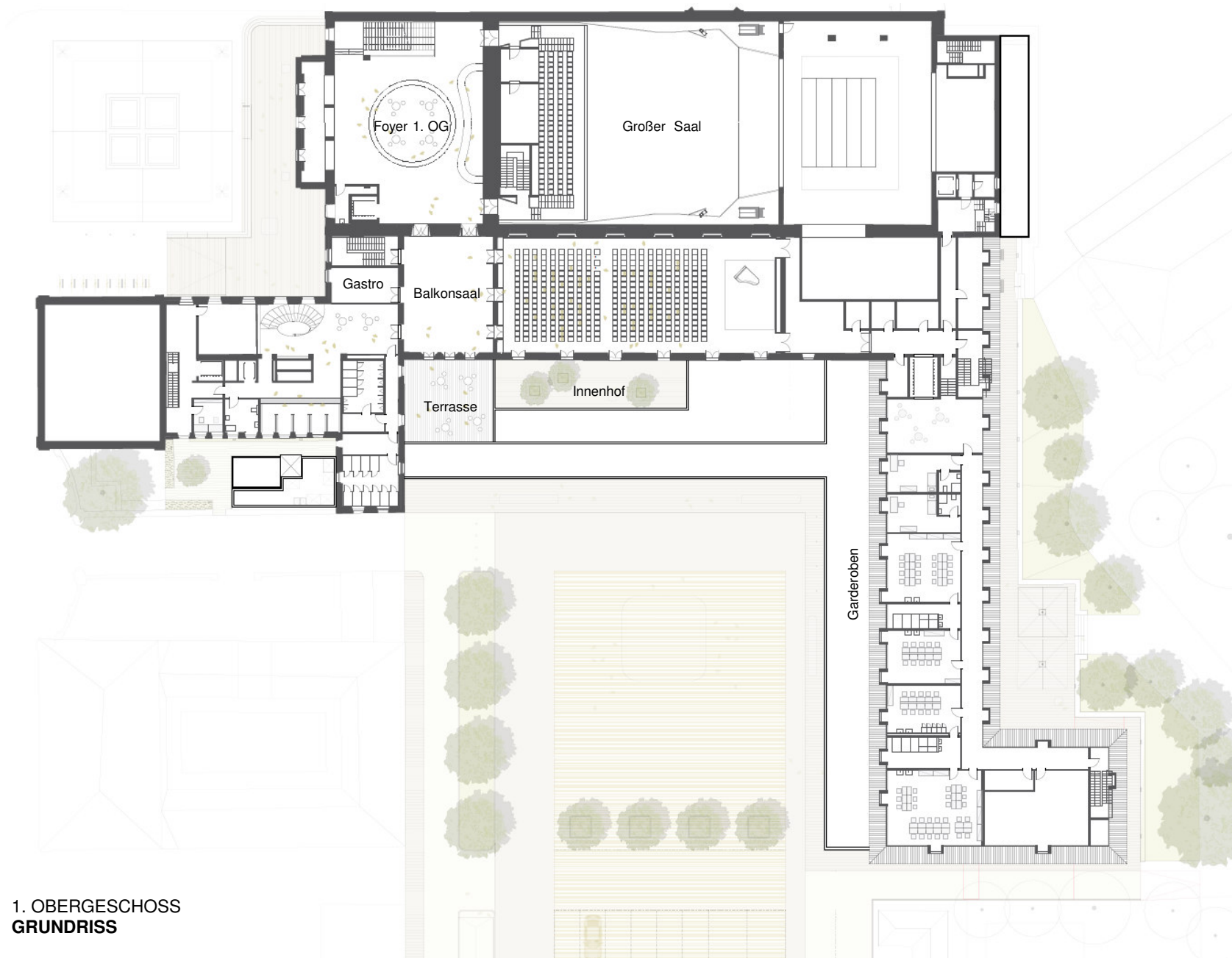




**ERDGESCHOSS
GRUNDRISS**

SANIERUNG, UMBAU UND ERWEITERUNG DER STADTHALLE BAYREUTH

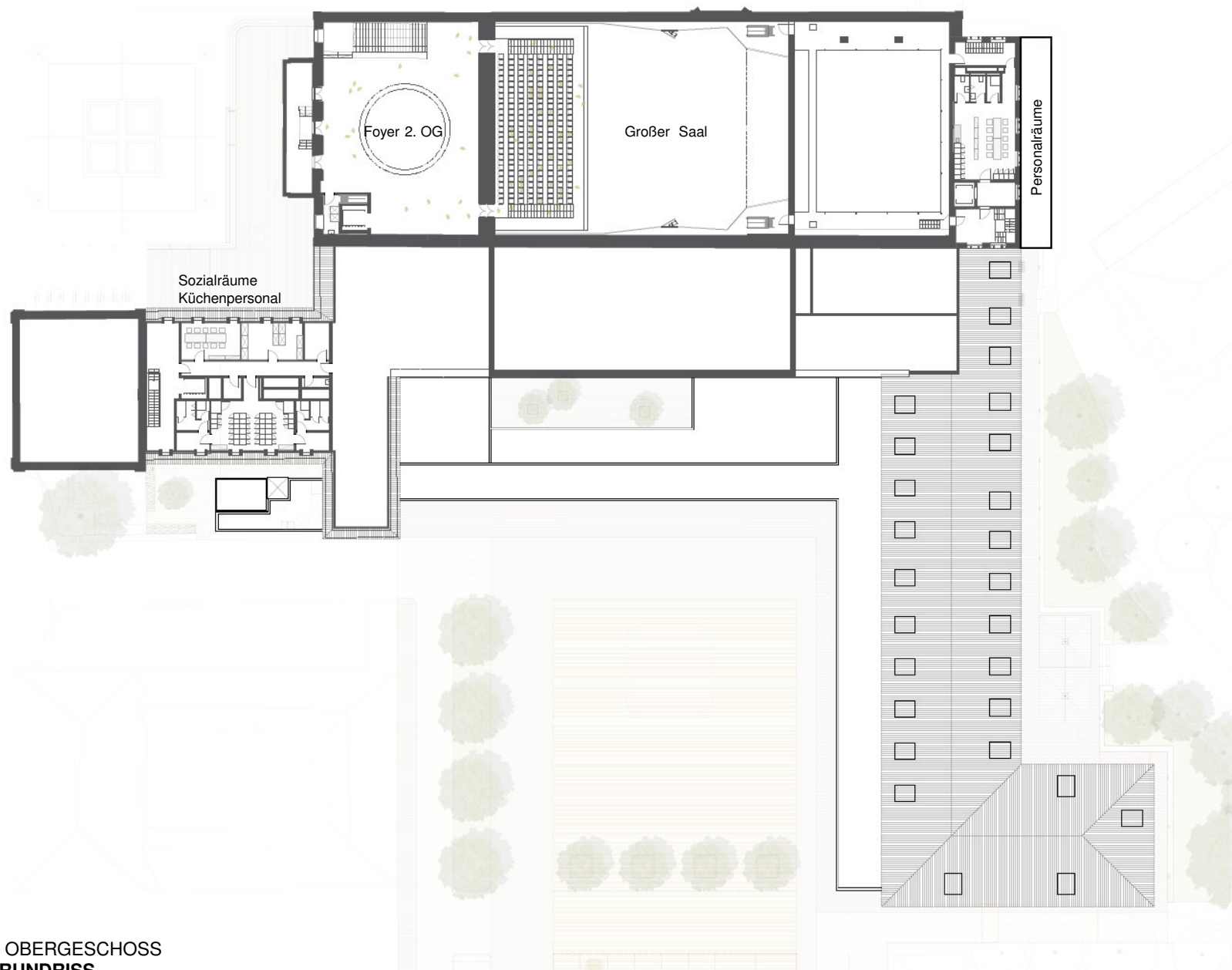
BAUHERR: STADT BAYREUTH HOCHBAUAMT



**1. OBERGESCHOSS
GRUNDRISS**

SANIERUNG, UMBAU UND ERWEITERUNG DER STADTHALLE BAYREUTH

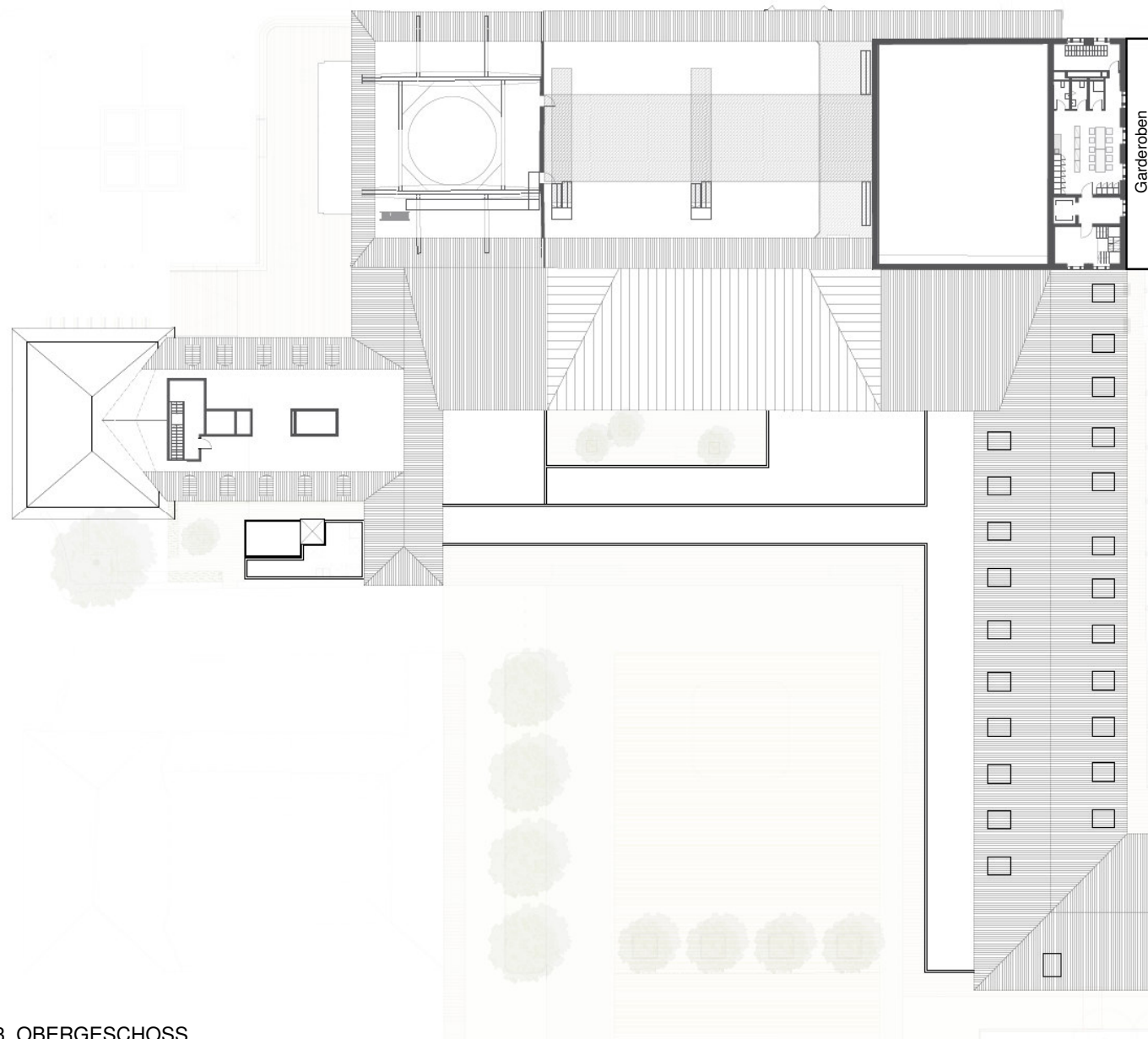
BAUHERR: STADT BAYREUTH HOCHBAUAMT



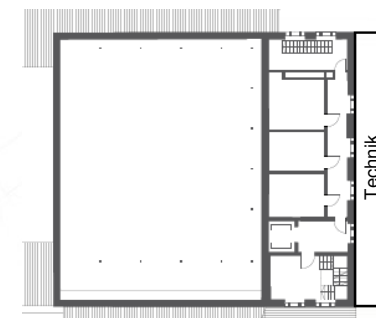
**2. OBERGESCHOSS
GRUNDRISS**

SANIERUNG, UMBAU UND ERWEITERUNG DER STADTHALLE BAYREUTH

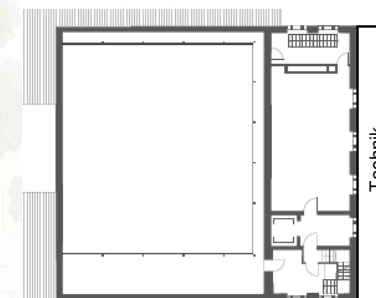
BAUHERR: STADT BAYREUTH HOCHBAUAMT



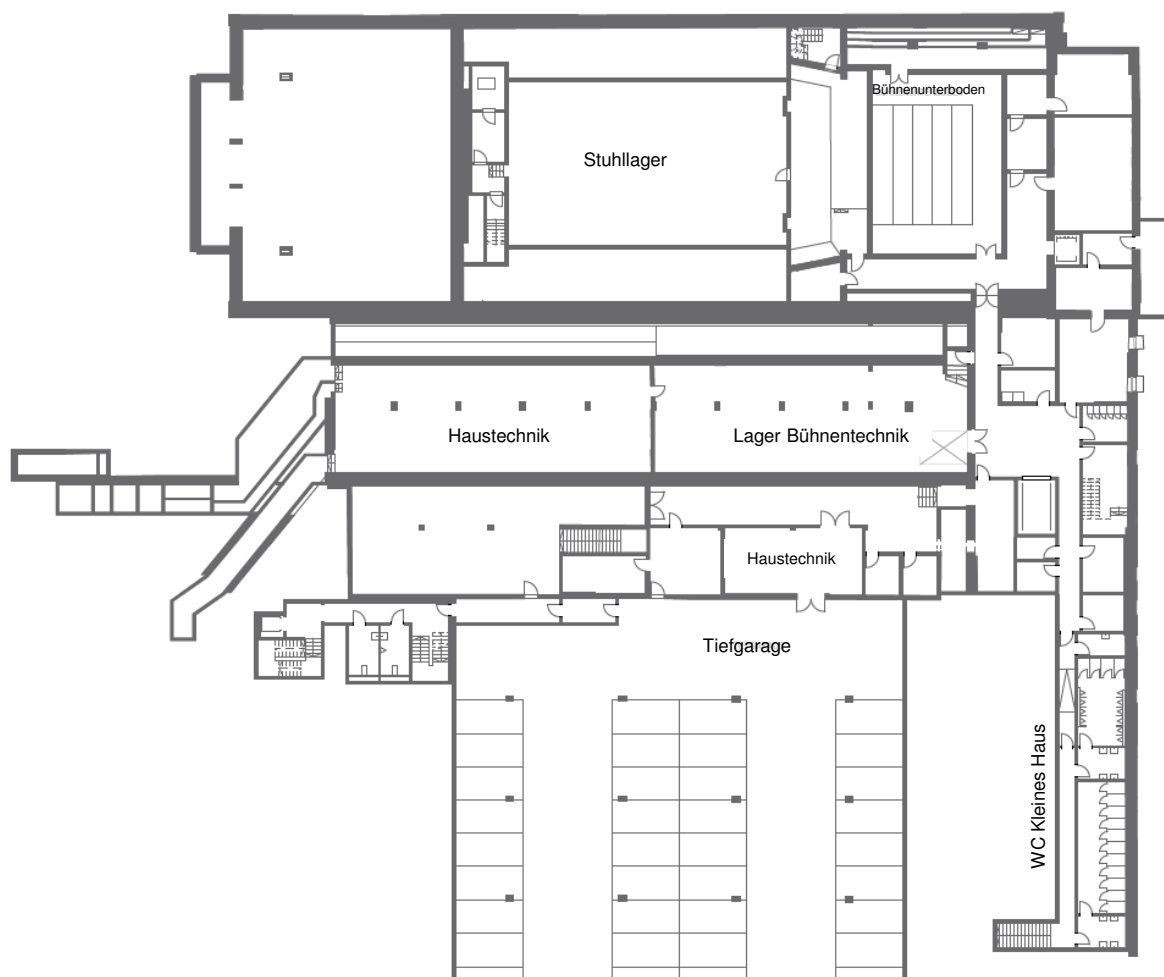
**3. OBERGESCHOSS
GRUNDRISS**



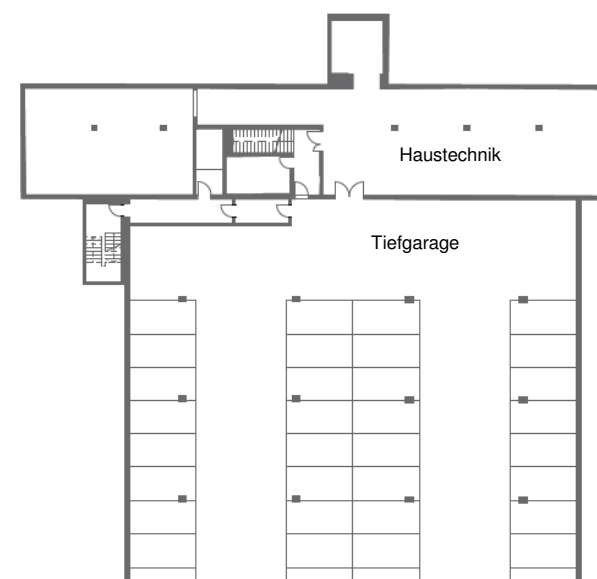
**4. OBERGESCHOSS
GRUNDRISS**



**5. u. 6. OBERGESCHOSS
GRUNDRISS**



**1. UNTERGESCHOSS
GRUNDRISS**



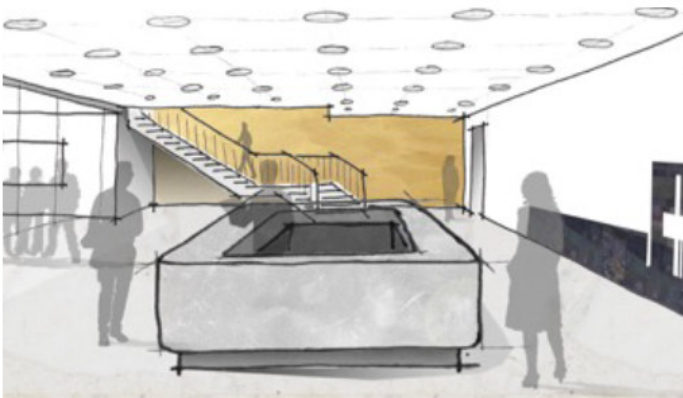
**2. UNTERGESCHOSS
GRUNDRISS**



FOYER GROSSER SAAL 2.OG



FOYER GROSSER SAAL 1.OG



VESTIBÜL EG

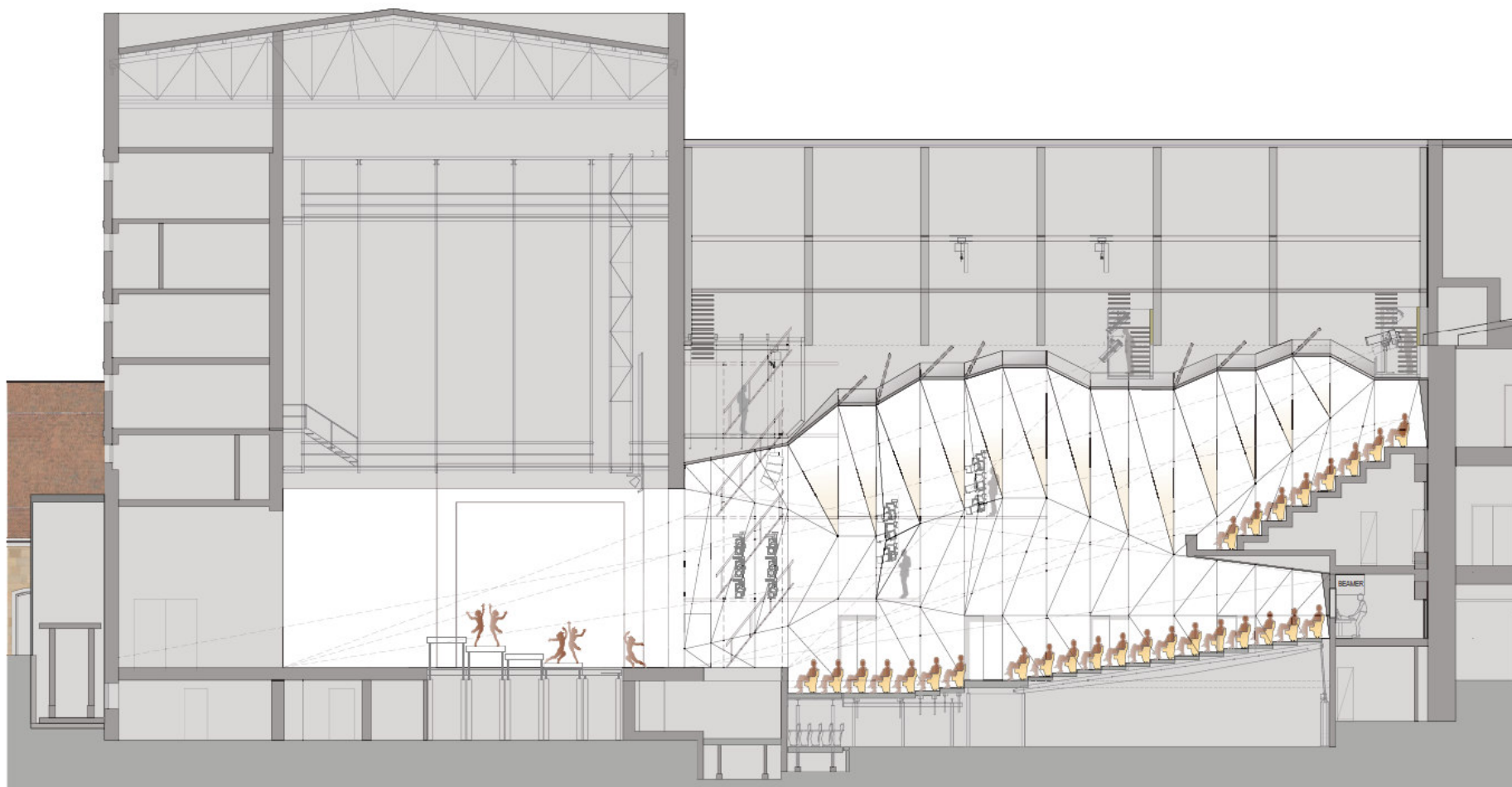
SANIERUNG, UMBAU UND ERWEITERUNG DER STADTHALLE BAYREUTH

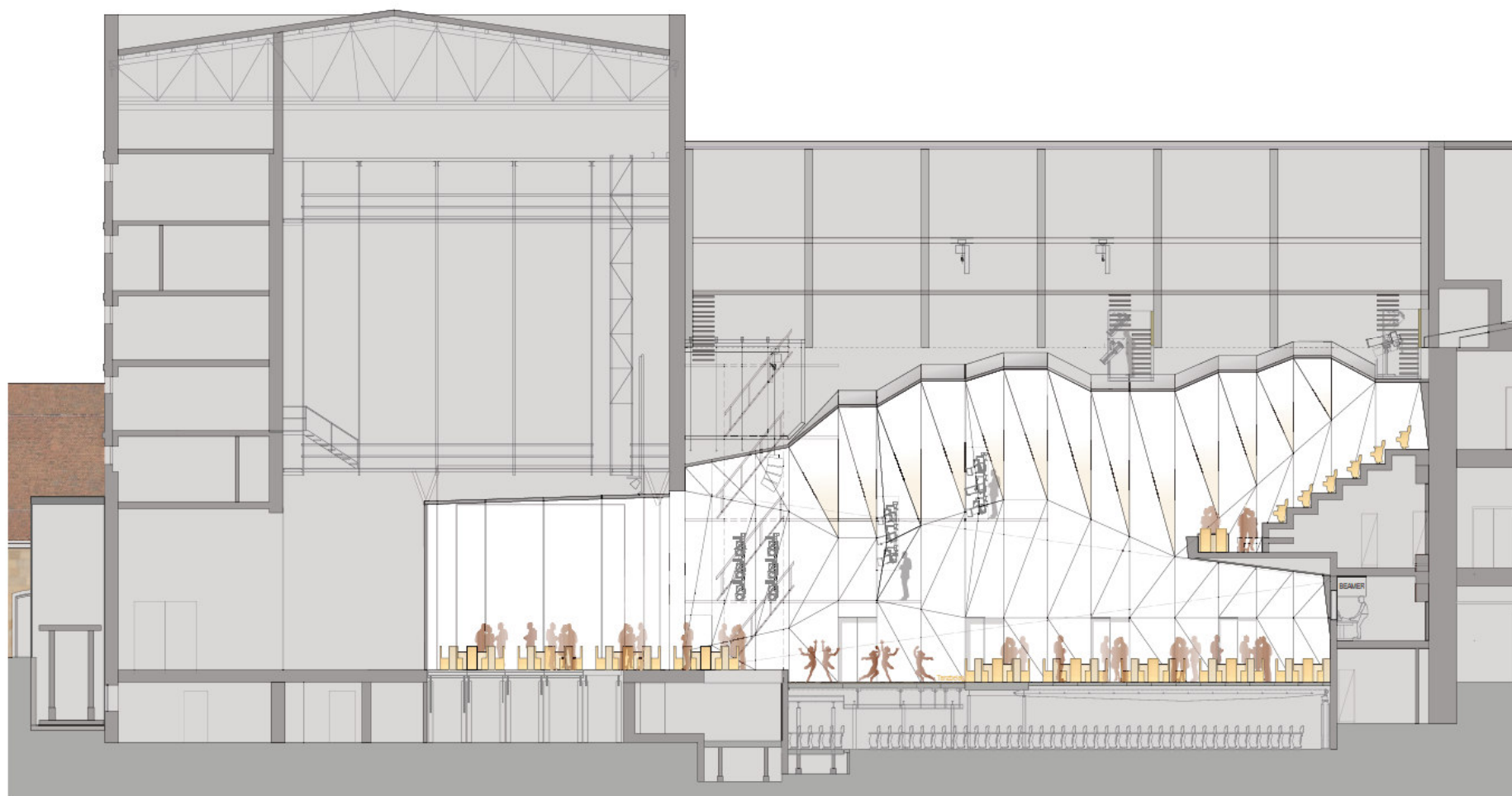


WANDELHALLE

BAUHERR: STADT BAYREUTH HOCHBAUAMT

WEGFÜHRUNG
GROSSER SAAL

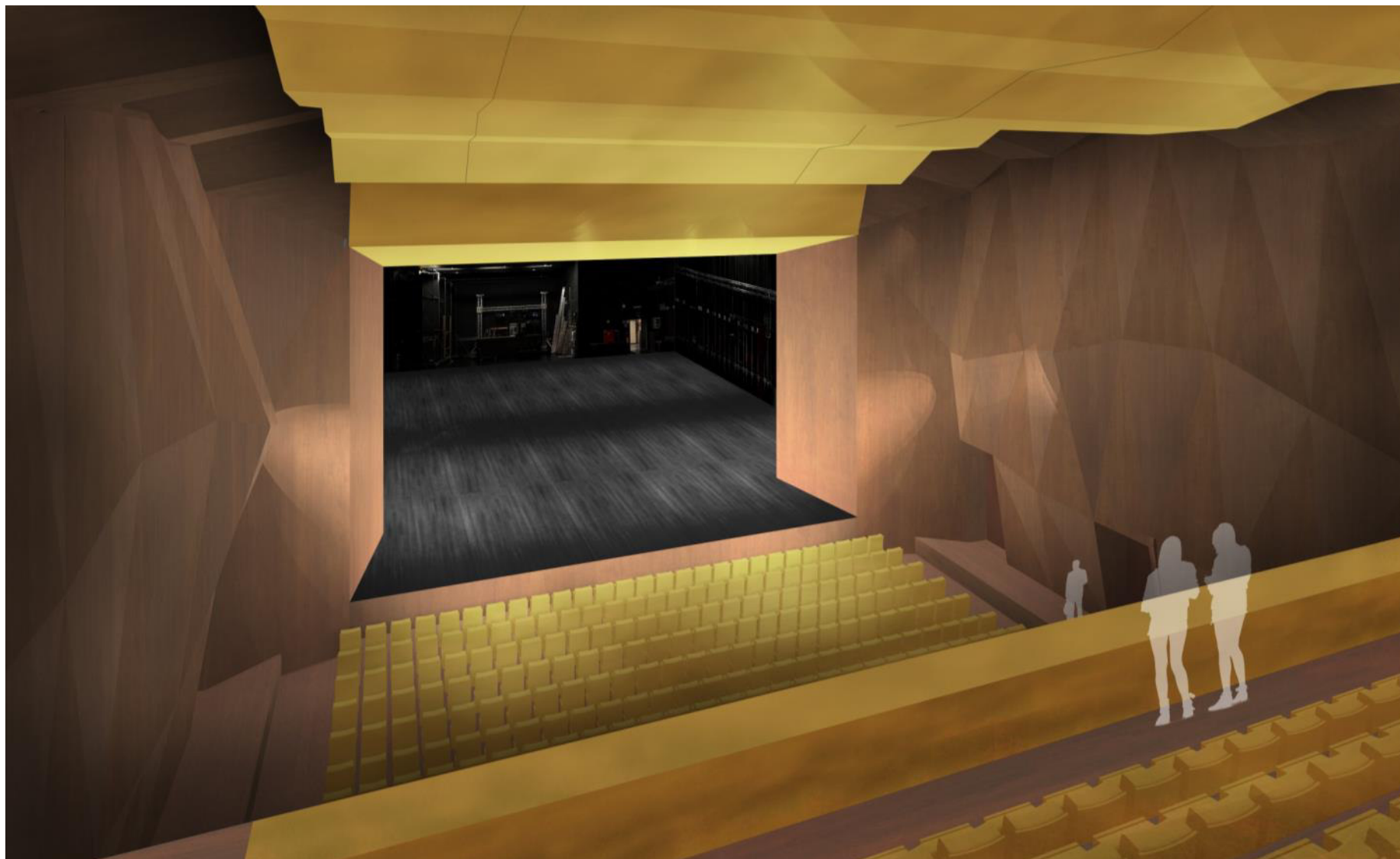




SANIERUNG, UMBAU UND ERWEITERUNG DER STADTHALLE BAYREUTH

BAUHERR: STADT BAYREUTH HOCHBAUAMT

LÄNGSSCHNITT EBEN
GROSSER SAAL



SANIERUNG, UMBAU UND ERWEITERUNG DER STADTHALLE BAYREUTH

BAUHERR: STADT BAYREUTH HOCHBAUAMT

GROSSER SAAL



SANIERUNG, UMBAU UND ERWEITERUNG DER STADTHALLE BAYREUTH

BAUHERR: STADT BAYREUTH HOCHBAUAMT

GROSSER SAAL



SANIERUNG, UMBAU UND ERWEITERUNG DER STADTHALLE BAYREUTH

BAUHERR: STADT BAYREUTH HOCHBAUAMT

GROSSER SAAL



SANIERUNG, UMBAU UND ERWEITERUNG DER STADTHALLE BAYREUTH

BAUHERR: STADT BAYREUTH HOCHBAUAMT

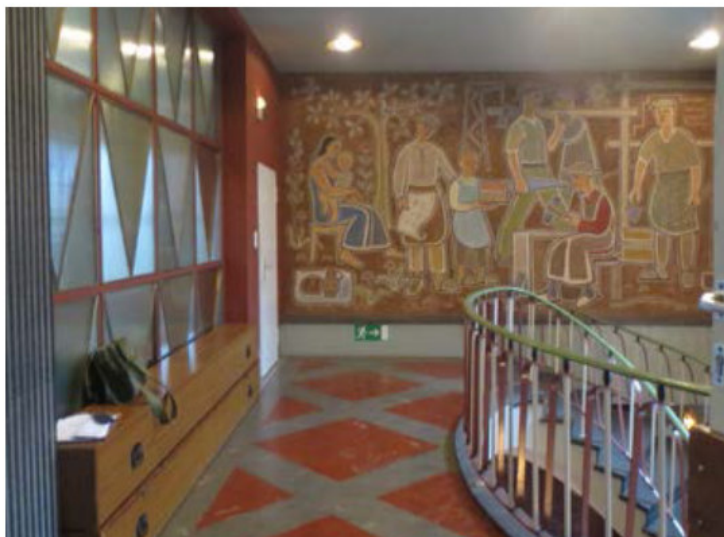
INNENANSICHT
HOFGARTENSAAL



SANIERUNG, UMBAU UND ERWEITERUNG DER STADTHALLE BAYREUTH

BAUHERR: STADT BAYREUTH HOCHBAUAMT

INNENANSICHT
KLEINER SAAL



HWK TREPPENRAUM 1.OG



HWK TREPPENRAUM EG

SANIERUNG, UMBAU UND ERWEITERUNG DER STADTHALLE BAYREUTH



BALKONSAAL 1.OG



BALKONSAAL 1.OG

BAUHERR: STADT BAYREUTH HOCHBAUAMT

WEGFÜHRUNG UND GESTALTUNG
BALKONSAAL

Sanierung, Umbau und Erweiterung der Stadthalle Bayreuth

5. Kosten

	KOSTEN STAND 29.04.2015	KOSTEN STAND 04.11.2015
KGR 100 : GRUNDSTÜCK	0 €	0 €
KGR 200: HERRICHTEN U ERSCHL. 1% der Bauwerkskosten ohne Bühne und Küche	329.000 €	336.000 €
KGR 300: BAUKONSTRUKTION	20.400.000 €	20.707.000 €
KGR 400: TECHN. ANLAGEN	12.500.000 €	12.541.500 €
KGR 400: BÜHNENTECHNIK	10.500.000 €	9.331.000 €
KGR 400: KÜCHE		
- gem. Wettbewerb als Regenerierküche - vorbereitet für Ausstattung durch Pächter - Gastropunkte in KGR 600 enthalten	200.000 €	
- Küche mit Vollausrüstung für 300-500 Essen - darüber hinaus Regenerierküche - Gastropunkte enthalten		635.000 €
KGR 500: AUSSENANLAGEN		
- direkter Umgriff auf städtischem Gelände	404.500 €	
- einschl. Umgriff bis zur Gebäudekante des Kleinen Hauses auf Eigentum Stadtwerke		893.500 €
KGR 600: AUSSTATTUNG, KUNSTWERKE 4% der Bauwerkskosten ohne Bühne und Küche	1.316.000 €	1.330.000 €
KGR 700: BAUNESENKOSTEN		9.550.000 €
25 % der Bauwerkskosten ohne Bühne und Küche	8.225.000 €	
als Projektion der Verträge gem. VOF-Verfahren		9.550.000 €
SUMME GESAMTBAUKOSTEN	53.874.500 €	55.324.000 €



6. Zeit- und Kostenplan



	2015		2016				2017				2018				2019				2020	
	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV		
Bürgerentscheid				◆	Mai 2016															
Werkplanung				■																
Schließung der Stadthalle					◆	September 2016														
Ausräumen Stadthalle					■	Sept. 2016 – 2.12. 2016														
Abbrucharbeiten						■				ab Dez. 2016 abschnittsweise n. Bauteilen										
Bauausführung Großes Haus							■													
Bauausführung Balkonsaal							■													
Bauausführung Kleines Haus							■													
Bauausführung Handwerkskammer							■													
Sanierung Tiefgarage (Stadtwerke)											■									
Bauausführung Wandelgang															■					
Wiederinbetriebnahme																Ende 2019			◆	
Finanzierungsplan	2.704.000		6.220.000				14.000.000				14.000.000				14.000.000				4.400.000	

7. Zusammenfassung

Durch die Sanierung erhält Stadt Bayreuth ein den Erfordernissen an ein modernes Kulturzentrum angepasstes und für vielfältige Nutzungen optimiertes Gebäude.

Dabei werden insbesondere Belange zeitgemäßen und wirtschaftlichen Veranstaltungsbetriebs, des Brandschutzes sowie der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz berücksichtigt.

Die Stadthalle bietet an ihrem Standort in der Mitte der Stadt — an der historischen Friedrichstraße und am „Neuen Schloss“ mit dem Hofgarten — gute Voraussetzungen für Veranstaltungen.

Das Kultur- und Tagungszentrum kann zu einer Brücke zwischen Wirtschaft, Universität, Kunst und Kultur und der Bevölkerung der Stadt werden.



8. Fragen

Welche Alternativen zur beschlossenen Planung wurden untersucht?

- Sanierung des Bestandes, also der vorgenannten Schäden. Die technischen, arbeitsstätten- und brandschutzrechtlichen Erfordernisse werden damit noch nicht eingehalten!
- Ersatzneubau mit gleichen Anforderungen wie die beschlossene Planung (Kosten rd. 46 Mio. + Grunderwerb) bei gleichzeitig immer noch bestehendem Sanierungs- und Unterhaltsbedarf des Bestandsgebäudes

Ist ein Abriss und Neubau des Gebäudes generell möglich?

- Ein Abriss der Stadthalle ist nach derzeitiger Sachlage nicht möglich, da das Gebäude unter Denkmalschutz steht.



8. Fragen

Sind Einsparungen möglich?

- Einsparungen sind generell durch Veränderung der festgelegten Anforderungen an das Gebäude möglich; Einsparungen stehen also in einem direkten Zusammenhang zur späteren Qualität des Gebäudes.

Welche Fördermittel sind zu erwarten?

- Nach derzeitigem Stand lässt sich die Höhe der Fördermittel noch nicht definieren; in Frage kommen Mittel aus dem Kulturfonds, der Städtebauförderung und der Oberfrankenstiftung sowie der Bayer. Landesstiftung. Hinsichtlich aller Fördermittel befindet sich die Stadt Bayreuth in intensiven Gesprächen.

Wie kritisch ist der Gebäudezustand einzuschätzen?

- Aufgrund des Zustands der Sicherheitstechnischen Einrichtungen, der Rettungswege und der durch den baulichen Zustand gegebenen Arbeitsbedingungen entsteht zunehmender Handlungsdruck.



8. Fragen

Was geschieht mit der Tiefgarage?

- Die Sanierung der Tiefgarage ist aufgrund ihres baulichen Zustandes unabhängig von der Sanierung der Stadthalle erforderlich.

Die Abwicklung beider Baustellen erfolgt in enger Abstimmung zwischen der Stadt Bayreuth und den Stadtwerken, so dass die Tiefgarage nach Abschluss der Stadthallensanierung wieder den Besuchern zur Verfügung steht.

Darüber hinaus können bei Veranstaltungen an den Wochenenden weitere Stellplätze im Umfeld der Stadthalle z.B. der Betriebshof der Stadtwerke genutzt werden.



Sanierung, Umbau und Erweiterung der Stadthalle Bayreuth



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!