



<b>AMT:</b>	6
<b>Sachgebiet:</b>	62
<b>Vorlagen.Nr.:</b>	2018/120
<b>Datum:</b>	19.07.2018

Sitzungsvorlage an den

Stadtrat	26.07.2018	öffentlich	zur Entscheidung
----------	------------	------------	------------------

Kitzingen, 19.07.2018  ..... Amtsleitung	Mitzeichnungen:	Kitzingen, 19.07.2018  ..... Oberbürgermeister
---	-----------------	---

Bearbeiter:	Johannes Schrauth	Zimmer:	4.4
E-Mail:	johannes.schrauth@stadt-kitzingen.de	Telefon:	09321/20-6202

Florian-Geyer-Halle  
Ertüchtigung zur Sporthalle mit Versammlungsstätte

**Beschlussentwurf:**

1. Vom Sachvortrag wird Kenntnis genommen.
2. Es besteht Einverständnis, dass die Florian-Geyer-Halle von einer „reinen Sporthalle“ zu einer „Sporthalle mit Versammlungsstätte“ (Mehrzweckhalle) ertüchtigt wird.
3. Unter Berücksichtigung des Punkts 2 werden die zwingend notwendigen Maßnahmen für die Genehmigungsfähigkeit einer „Sporthalle mit Versammlungsstätte“ (Mehrzweckhalle) durchgeführt (Konzept 1).

Alternativ

4. Unter Berücksichtigung des Punktes 2 werden neben den zwingend notwendigen Maßnahmen auch Maßnahmen entsprechend Konzept 3 realisiert.
5. Die notwendigen Haushaltsmittel sind in der Finanzplanung bereitzustellen.

## Sachvortrag:

### A) Ausgangslage

Florian-Geyer-Halle mit Rasen- und Parkfläche

Flurstück-Nr. 3622/2

Lage Repperndorfer Straße 7, Gemarkung Kitzingen

Größe Grundstück 13.625 m<sup>2</sup>

Eigentümer Stadt Kitzingen

Bebauungsplan 021 Eherieder Mühlbach, aufgestellt 1968

Die gesamte Fläche wurde gem. Bebauungsplan vom 20.03.1970 als Gemeinbedarf ausgewiesen.

Gemäß Baubescheid vom 17.03.1938 wurde das Erdgeschoss der Florian-Geyer-Halle ausgebaut.

Am 26.04.1990 wurde ein Baubescheid zum Umbau der Florian-Geyer-Halle in eine Mehrzweckhalle ausgestellt (180 Stellplätze).

Baugenehmigung Sporthalle, aufgestellt 1991

#### **Baustein 1: Bauwerk Florian-Geyer-Halle**

Der Bau der Florian-Geyer-Halle nimmt im Jahre 1935 allmählich konkrete Formen an. Die Stadt Kitzingen schließt mit der Turngemeinde Kitzingen einen Vertrag ab, wonach auf dem Gelände der Turngemeinde an der Repperndorfer Straße eine „Turn-, Sport-, Ausstellungs-, Versammlungs- und Festhalle“ errichtet werden soll. Die Bauarbeiten unter der Leitung von Christian Pavel und Georg Schardt beginnen am 12. August und bereits drei Monate später steht der Rohbau. Nach etwas mehr als einjähriger Bauzeit wird die neue Kitzinger Stadthalle an der Repperndorfer Straße, Florian-Geyer-Halle genannt, eingeweiht. Die Pläne stammen von Professor Schulz aus Nürnberg, die Bauausführung lag in Händen des Stadtbauamts. Die einstöckige Sport- und Turnhalle hat eine Gesamtlänge von 57 und eine Breite von 20 Metern, die Nutzfläche beträgt 1200 Quadratmeter, über 200 Quadratmeter sind für Bühne und Garderobe reserviert. Die Halle weist 1500 Sitzplätze auf. Der gesamte Bau ist ein so genannter Stahlskelettbau auf Fundamenten aus Eisenbeton mit ungefähr 25 Zentimeter starker Fachwerkausmauerung. Die Decke ist durch imprägnierte Korksteinplatten isoliert.

Im Jahr 1953 wurden Umbauarbeiten in der Halle ausgeführt. Es wurden Duschen, WC-Anlagen, eine Garderobe, ein Kassenraum und eine Schänke eingebaut.

Eine Generalsanierung mit Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen wurde 1992 durchgeführt. Umkleidekabinen, Geräteräume und Foyer wurden an die Halle angegliedert. Die Florian-Geyer-Halle wurde zu einer reinen Sporthalle umgebaut.

(Quelle: Jahrhundertserie Frau Doris Badel, Stadtarchiv)

#### **Baustein 2: Baurecht Florian-Geyer-Halle**

Für die Halle liegt momentan eine Baugenehmigung für eine reine Sporthalle vom 21.11.1991 vor. Für Veranstaltungen mit > 200 Personen liegt derzeit keine baurechtliche Genehmigung vor.

Werden Veranstaltungen mit > 200 Personen in der Halle durchgeführt, greifen die Vorschriften der Versammlungsstättenverordnung (VStättV). Die Vorschriften der VStättV gelten für den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten mit Versammlungsräumen, die einzeln mehr als 200 Besucher fassen. Einzelne, vorübergehende Verwendungen von Räumen (§ 47 VStättV) können nach rechtzeitiger Anzeige bei der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vollzogen werden. Allerdings mit Auflagen, die zwingend umzusetzen sind.

#### **Baustein 3: Veranstaltungen in der Florian-Geyer-Halle**

Neben dem Trainingsbetrieb der Vereine und Schulsport wurden bereits in der Vergangenheit verschiedene Veranstaltungen in der Halle durchgeführt.

Zuletzt erfolgte der Rosenmontagsball 2018 der Kitzinger Karnevalsgesellschaft. Um hier der Anzeige nach § 47 VStättV gerecht zu werden, mussten große Anstrengungen seitens dem Veranstalter und der Stadtverwaltung vollbracht werden, wie z.B. Ausführungen der Bühnenfläche und Ausstattungen beachten, zusätzliche Sicherheitskennzeichnungen anbringen, zusätzliche Feuerlöscher bereitstellen, Abstimmungen der Bestuhlung durchführen, Sicherheitswache mit der FFW KT stellen, zusätzlicher Ordnungsdienst organisieren, separate Brandschutzordnung erstellen, weitere Rettungswege deklarieren, Stellplätze für PKW's bereitstellen, zwei Türen erweitern usw.

### **Zusammensetzung der Bausteine**

Da die Anzahl der bisher durchgeführten Veranstaltungen und die für die Zukunft in Rede stehenden Veranstaltungen nicht mehr als „Einzelne Vorübergehende“ Verwendung nach § 47 angesehen werden können, ist die o. g. Rechtsgrundlage nicht mehr heranzuziehen. Weitere Genehmigungen können deshalb nicht in Aussicht gestellt werden.

### **B) Ziel: Gebäude, Nutzung und Baugenehmigung zusammenführen**

Es besteht das Ziel, neben Sport auch weiterhin Veranstaltungen mit mehr als 200 Personen durchzuführen. Grundsätzlich ist das in der Florian-Geyer-Halle möglich. Hierzu bedarf es baulicher Maßnahmen. Das Architekturbüro Geiger, Kitzingen, wurde deshalb mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt.

In der vorliegenden Machbarkeitsstudie wurden zwei grundsätzliche Möglichkeiten aufgezeigt.

- a) einfache Herrichtung – nur zwingend erforderliche Maßnahmen werden umgesetzt (Konzept 1) – Mehrzweckhalle im einfachsten Standard
- b) die Sporthalle wird zu einer Mehrzweckhalle mit höherwertigem Standard umgebaut (Konzept 2 und 3)

In beiden Fällen sind die Maßnahmen so zu realisieren, dass die Veranstaltungen rechtssicher durchgeführt werden können (Baugenehmigung).

### **C) Umbau- und Erweiterungsaufwand für Änderung der Baugenehmigung**

Das Architekturbüro Geiger, Kitzingen wurde beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für eine Baugenehmigung „Mehrzweckhalle“ aufzustellen und einen groben Kostenrahmen zu ermitteln.

Die Konzeptstudie Mehrzwecknutzung Florian-Geyer-Halle beinhaltet 3 Konzepte, siehe Anhang.

#### Ergebnisse der Machbarkeitsstudie

- Die Halle hat bereits grundsätzlich positive Eigenschaften hinsichtlich der Machbarkeit, wie z.B. Bauteile, Baustoffe und Baukörper
- Vorhandene Rettungswege müssen erweitert bzw. vergrößert werden
- Toilettenanlagen sind zu vergrößern
- veraltete technische Anlagen erneuern und anpassen, wie z. B. die Lüftungs- und Heizanlage, Sicherheitsbeleuchtungsanlage
- Betriebsvorschriften müssen einmalig erarbeitet werden, wie z.B. Brandschutzordnung erstellen.
- Zusätzliche Bauvorlagen, Bestuhlungs- und Rettungswegepläne vorlegen
- KfZ-Stellplätze schaffen/nachweisen  
Hier ist zu prüfen, ob die Stellplätze anderweitig nachgewiesen werden können (z. B. Nutzung anderer, bestehender Stellplätze in der Nähe)

- Immissionsschutz und Verkehrsanbindung beachten

## D) Maßnahmen und Kosten für die Ertüchtigung Mehrzweckhalle

In der beauftragten Studie werden drei Konzepte dargestellt.

### Konzept 1

Das Konzept stellt eine einfache, schlichte und notwendige Umbaumaßnahme nach VStättV dar:

1. Rettungs- und Fluchtwege vergrößern
2. Toiletteneinrichtungen für Besucher erweitern
3. Veraltete Technische Anlagen erneuern und ergänzen
4. Anzahl Kraftfahrzeugstellplätze erhöhen

Die Punkte Foyer, Garderobe und Zugang Halle sind nicht ideal gelöst.

Die Veranstaltungen > 200 Personen sind genehmigungsfähig, aber der Qualitätsstandard der Räumlichkeiten ist gering. So müssen u. a. Fragen zur Garderobe, Getränke- und Essensausgabe, Bestuhlungsgegenstände beantwortet werden und das Nadelöhr Eingang Halle muss freigehalten werden.

Kostenrahmen: ca. 1.800.000 €, davon für

KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	467.000,00 €
<i>davon für</i>	
<i>Umbau/Anbau WC</i>	252.000,00 €
<i>Umbaumaßnahmen Halle</i>	175.000,00 €
<i>Außentreppe/Rettungsweg</i>	40.000,00 €
KG 400 – Bauwerk – techn. Anlagen	415.000,00 €
<i>davon für</i>	
<i>Technische Anlagen Umbau/Anbau WC</i>	70.000,00 €
<i>Umbaumaßnahmen Halle</i>	345.000,00 €
<i>(z. B. Blitzschutzanlagen, Sicherheitsbeleuchtung, Rauchableitung, Heizung- und Lüftungsanlagen, Brandmeldeanlage, Alarmierungsanlage)</i>	
KG 500 – Außenanlagen – KFZ-Stellplätze	532.000,00 €
<i>davon für</i>	
<i>Außenanlagen Hallenumfeld</i>	20.000,00 €
<i>KfZ-Stellplätze (160 Stück)</i>	512.000,00 €
<i>Berechnung Stellplätze über Stellplatzverordnung</i>	
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke	127.000,00 €
KG 700 – Baunebenkosten	280.000,00 €

Bei der Realisierung des Konzeptes 1 ist der Veranstalter in hohem Maß gefordert, die Bedingungen für das Gelingen der Veranstaltung zu schaffen.

### Konzept 2

Neben den geforderten Punkten der VStättV kann auch eine bessere Qualität wie im Konzept 1 erreicht werden:

1. Rettungs- und Fluchtwege vergrößern
2. Toiletteneinrichtungen für Besucher erweitern
3. Veraltete Technische Anlagen erneuern und ergänzen
4. Anzahl Kraftfahrzeugstellplätze erhöhen
5. Foyer und Eingangsbereich ändern
6. Getränkeausgabe anbringen
7. Garderobe platzieren

Die Veranstaltungen > 200 Personen sind genehmigungsfähig, der Eingangsbereich der Halle ist besser, aber nicht optimal, gelöst. Konzept 2 ist eine Aufbesserung von Konzept 1.

Kostenrahmen: ca. 2.200.000 €, davon für

KG 200 – Abbruch Glasanbau	15.000,00 €
KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	663.000,00 €
KG 400 – Bauwerk – techn. Anlagen	462.000,00 €
KG 500 – Außenanlagen – KFZ-Stellplätze	547.000,00 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke	140.000,00 €
KG 700 – Baunebenkosten	330.000,00 €

### Konzept 3

---

Komfort, Qualität und notwendige Maßnahmen nach VStättV werden erreicht:

1. Rettungs- und Fluchtwege vergrößern
2. Toiletteneinrichtungen für Besucher erweitern
3. Veraltete Technische Anlagen erneuern und ergänzen
4. Anzahl Kraftfahrzeugstellplätze erhöhen
5. Eingangsbereich deutlich vergrößern
6. Bewegungsbereich im Foyer komfortabler gestalten
7. Theke für Bewirtung der Besucher anbringen
8. Garderobe platzieren
9. Anrichteküche für Gastronomie einbauen
10. Anlieferungszone bzw. Betriebshof einrichten
11. Stuhllager bauen

Die Florian-Geyer-Halle wirkt einladend, bleibt geöffnet zur Bundesstraße und für alle Besucher ist ein ausreichender Bewegungsradius vorhanden. Der Veranstalter findet eine solide Ausstattung vor, die ein gutes Gelingen seiner Veranstaltung in Aussicht stellt.

Kostenrahmen: ca. 2.900.000 €, davon für

KG 200 – Abbruch Glasanbau, Toilettenbereich	42.000,00 €
KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	1.184.000,00 €
KG 400 – Bauwerk – techn. Anlagen	545.000,00 €
KG 500 – Außenanlagen – KFZ-Stellplätze	572.000,00 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerke	180.000,00 €
KG 700 – Baunebenkosten	405.000,00 €

### E) Sowieso Kosten – Technische Anlagen

Der Baukörper und die Technischen Anlagen wurden 1992 saniert bzw. eingebaut. Die technischen Anlagen wie Heizungs-, Lüftungs-, Brandmelde-, Beschallungs- und Entrauchungsanlagen sind in die Jahre gekommen. Die Anlagen sind teilweise defekt, veraltet und müssen sowieso in naher Zukunft erneuert werden.

Die energetischen Maßnahmen sind im Handlungskonzept, Fortführung Energiemanagement (Beschluss vom 23.07.2015) enthalten und betragen in Summe ca. 200.000,- €.

### F) Fördersituation

Für diese Umbau- und Erweiterungsmaßnahme gibt es keine Fördermöglichkeiten. Förderungen gibt es nur für den schulischen Bedarf an Sporthallen. Andere Fördermöglichkeiten sind noch nicht bekannt.

### **G) Weitere Vorgehensweise**

Sollte es das städtische Ziel sein, Versammlungen > 200 Personen in der Florian-Geyer-Halle durchzuführen, kann der aktuelle Zustand nicht bleiben. Es müssen weitere Schritte der Ertüchtigung ausgeführt werden (siehe Konzept 1 – 3).

Ein Architekturbüro ist auszuwählen. Zusätzlich zum Architekten werden Fachplaner in den einzelnen Fachbereichen benötigt.

Nach erfolgreicher Beendigung der ganzheitlichen Planungsphase ist eine erste Bauzeitenprognose von ca. 2 Jahren ansetzbar.

### **H) Fazit**

Die Halle ist eine reine Sporthalle, wo Veranstaltungen bis zu 200 Personen möglich sind. Um der VStättV bei größeren Veranstaltungen (> 200 Personen) in der Halle gerecht zu werden, ist eine Baugenehmigung „Sporthalle mit Versammlungsstätte“ (Mehrzweckhalle) unausweichlich. Die Umsetzung der Konzepte 1 – 3 ist möglich. Wird eine Änderung der Genehmigung nicht angestrebt, werden keine Veranstaltungen > 200 Personen in der Halle mehr stattfinden können.

Die beauftragte Studie stellt drei Konzepte vor. Die Stadt Kitzingen kann eine Halle mit Mindestmaß (Konzept 1) oder darüber hinaus eine Halle mit Qualität und Komfort anbieten (Konzepte 2 – 3). Es wäre zu prüfen, ob Ergänzungen und weitere Nutzungen der Räume sinnvoll sind. Gerade beim Verfolgen des Konzepts 3 könnten weitere Räume für Jugend, Kultur oder Freizeit angegliedert werden. Foyer, Toilettenanlage, Theke und Wirtschaftsräume können einer Mehrfachnutzung zugeführt werden.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Flurstück 3622/2

Anlage 2 - Auszüge Konzeptstudie Büro Geiger, Kitzingen