

Stadt Gera  
Kulturamt  
Schloßstraße 1  
07545 Gera

## **Ausschreibung**

### **Angebotseinholung**

### **Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für das Kultur- und Kongresszentrum Gera**

Gera ist mit 96.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt Thüringens.

Im Einzugsbereich des Ostthüringer Oberzentrums leben etwa 450.000 Menschen. Gera liegt nur circa 20 Kilometer vom Hermsdorfer Kreuz, dem Schnittpunkt der Verkehrsachsen A9 Berlin - München und der A4 Dresden - Frankfurt/Main entfernt und verfügt über einen eigenen Verkehrslandeplatz.

Gera ist Hochschulstadt und besitzt alle Ausstattungsmerkmale eines Oberzentrums, wie regionales Klinikum, Sportstadion und Bahn-Fern- und Nahverkehrs-Verbindungen.

Gera war in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts eine der wohlhabendsten Industriestädte Deutschlands. Gera wird von einem breiten und attraktiven kulturellen Angebot geprägt, wie dem Fünf-Sparten-Jugendstil-Theater, mehreren Museen, der Kunstsammlung und dem Otto-Dix-(Geburts-)Haus.

#### **1. Beschreibung des Objektes und des Vorhabens**

Das Kultur- und Kongresszentrum (KuK) wurde 1981 als Haus der Kultur mit verschiedenen Kultureinrichtungen im Zentrum der Stadt errichtet und ist seit seiner Eröffnung in seiner damaligen Raumstruktur und Nutzung im Wesentlichen erhalten bzw. nahezu unverändert. Bis heute stellt es das größte Veranstaltungshaus in Ostthüringen dar. Es wird derzeit v.a. als Stadthalle für Großveranstaltungen der Breitenkultur wie Musicals, Comedians, Popkonzerte, Schlager, aber auch Messen oder Konferenzen genutzt. Im Verlauf der 1990er Jahre wurden vor allem kleinere Spielorte des Hauses abgerissen – z.B. die Bowlingbahn oder an Dritte dauervermietet (Spielstätte „Treffpunkt“). Es erfolgten Veränderungen im Umfeld des Kultur- und Kongresszentrums, um städtebaulich andere Funktionen zu erreichen und das Kultur- und Kongresszentrum aufzuwerten.

Die Hauptfront des Gebäudes orientiert sich zu einem großen Freiraum, der als IBA-Projekt in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt ist und unter dem Titel „Geras Neue Mitte“ firmiert. Die architektonische Orientierung des Hauses verlangt nach einer Öffnung des Gebäudes zu einem gestalteten und genutzten Stadtplatz, der auf der Freifläche vor dem KuK entstehen soll. Der außergewöhnlich gestaltete monolithische Baukörper wirkt verschlossen und kommuniziert nicht mit dem umliegenden städtischen Raum. Insgesamt wirkt das Gebäude wenig einladend für die Besucher/innen. Ein weiteres Problem stellt die fehlende Beschriftung des Gebäudes dar: Fremde Besucher/innen finden häufig den Zugang zum Gebäude nicht.

Das KuK ist in zwei Gebäudekörper geteilt: ein Hauptgebäude (Veranstaltungshaus mit ca. 19.000 qm) und ein Funktionsgebäude (Verwaltungsgebäude mit ca. 4.000 qm). Das Hauptgebäude besitzt eine Dimension von 66 Meter Länge, 66 Meter Breite und 30,5 Meter Höhe. Die kubisch-strenge Tragkonstruktion der Fassade ist aufwendig durch Sandstein verkleidet und wird durch große gespiegelte Glasfenster mit Aluminiumrahmen durchbrochen, die am Abend den Bau transparent erscheinen lassen. Umlaufend befindet sich von der Schlossstraße ausgehend eine breite Terrasse, die zu repräsentativen Zwecken diente, heute jedoch ihre Bedeutung – auch aufgrund der veränderten städtebaulichen

Struktur (der Stadtplatz mit Brunnen sowie die umliegende Wohn- und Geschäftsbebauung wurde abgerissen) verloren hat.

Das KuK ist als Kulturdenkmal in die Denkmalliste der Stadt Gera eingetragen und verfügt über einen großen Saal mit 900 qm, zwei großzügigen Foyers mit ca. 1.000 qm und drei Konferenzräumen. Im Haus gibt es eine hauseigene Veranstaltungsgastronomie. In Reihenbestuhlung fasst der große Saal max. 1.780 Personen, bei Ballbestuhlung 596 Personen und ohne Bestuhlung sind Veranstaltungen bis 2.200 Personen möglich. Der Rang hat feste Sitzreihen und bietet Platz für 648 Besucher. Die Foyers können für Veranstaltungen genutzt werden. Im Foyer 1 finden in Reihenbestuhlung 150 Personen und im Foyer 2 300 Personen Platz. Auch Bankettbestuhlung ist in den Foyers möglich. Drei Konferenzräume mit einer Größe von 87 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> und einer Kapazität in Reihenbestuhlung von 50 bis 120 Personen stehen zur Verfügung. Leider ist nur ein Konferenzraum behindertengerecht zugänglich.

Für den Veranstaltungsbetrieb notwendige Funktionseinheiten wie Garderoben, Werkstätten, technische Betriebsräume, Keller- und Lagerräume, Versehrtenfahrstuhl, einen jeweils vermieteten Tanz- und Malsaal, Beratungsräume und diverse Büroeinheiten befinden sich ebenfalls in dem Gebäudekomplex. Das Erdgeschoss der südöstlichen Gebäudeseite ist an Gewerbetreibende und Gastronomiebetriebe vermietet und grenzt an die Fußgängerzonen an.

Die konzeptionelle Planung und Ausführung und nicht zuletzt die einzigartige Einordnung der baubezogenen Kunst im Gebäude ist ein Alleinstellungsmerkmal. Das Gebäude ist ein authentisches Zeugnis der DDR-Architekturmoderne. Hervorzuheben sind im Inneren die Ausgestaltung mit hochwertigen Materialien wie Granit, Marmor, Sandstein und Holz als auch das baugebundene von 26 Künstler/innen geschaffene „Lied des Lebens“, die dem Bauwerk einen einzigartigen Charakter verleihen.

In den letzten Jahren fanden hauptsächlich sporadisch Reparaturmaßnahmen am und im Gebäude statt, insgesamt besteht jedoch ein erheblicher und dringend erforderlicher Investitionsbedarf. Auslastungsprobleme als auch die überalterte Veranstaltungslogistik und -technik wie auch die hohen Energiekosten des Gebäudes stellen weitere Probleme dar. Aufgrund der in weiten Teilen noch unveränderten Nutzungsstruktur sind viele Flächen im KuK, wie z. B. Dolmetscherkabinen, aber auch große Verkehrsflächen, ungenutzt.

Die Stadt Gera beabsichtigt, ab 2023 das Kultur- und Kongresszentrum umfassend zu sanieren, um altersbedingte, technische und bauliche Mängel zu beseitigen. Gleichzeitig sollen nicht nur die baulichen Mängel beseitigt, sondern das sich durch die Nutzer und die Öffentlichkeit weitgehend bestätigte Profil des Hauses, wie z.B. die Nutzung des Gebäudes als Stadthalle gestärkt werden. D.h. einerseits soll eine Funktionsstärkung, andererseits eine Nutzungserweiterung geplant werden, die parallel mit der baulichen Modernisierung erfolgen soll, um dem Haus eine Zukunftsperspektive zu eröffnen, die das Haus wieder stärker zu einem Erlebnisort für Bürgerinnen und Bürger sowie Gäste der Stadt entwickelt. Ziel ist die ganztägige Belebung des Hauses, um auch das unter Denkmalschutz stehende Wandbild „Lied des Lebens“ für die Besucher und Besucherinnen erlebbar zu machen.

## **2. Zielstellungen**

Seit mehreren Jahren wird um eine konzeptionelle Neuausrichtung des Hauses gerungen. Seit 1998 wurden zig verschiedene Nutzungskonzepte erarbeitet, die bisher keine Realisierung erfuhren und zwar deshalb, weil noch kein Konzept ein konzises, wirtschaftlich tragfähiges und/oder überzeugendes kulturpolitisches Modell aufzeigen konnte. In der äußerst schwierigen Lage der Stadt Gera muss der Bau zum einen so kostengünstig und gleichzeitig so ertragreich wie möglich sein. Wenn hier also ein Nutzungskonzept erarbeitet werden soll, ist das Ziel nicht allein, das KuK in seiner alten Struktur zu erhalten, die technischen Anlagen zu erneuern und den Bau umfassend zu sanieren/modernisieren, sondern es geht darum, das

KuK zu einem kulturellen Leuchtturm zu machen und so viel Flächen wie möglich einer kulturellen bzw. wirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Das KuK soll nicht nur ein Haus der Kultur sein, sondern ebenso als Wirtschaftsmotor der Stadt dienen.

Im Zusammenhang einer inhaltlichen Neuausrichtung des KuKs müssen also die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, aber auch städtebaulichen Strukturen berücksichtigt und daraus ein gewinnorientiertes Betreibermodell für die Immobilie angefertigt werden. Zu diesem gehört ebenso die Erstellung einer neuen Nutzungsstruktur, die sowohl die Betreiberkosten als auch die Energiekosten senkt und das Potential des Gebäudes hinsichtlich der Ertragssteigerung in Form weiterer möglicher Mieteinnahmen erkennt. Dazu gehört aber auch, das Veranstaltungsprogramm auszubauen und die Attraktivität des KuKs durch multifunktionale wie z.B. museale, gastronomische (Kantine) oder andere Nutzungen (Gera-Tourist Information, Stadtarchiv) zu steigern und somit mehr Besucher/innen in die Innenstadt Geras zu locken.

Das Kultur- und Kongresszentrum benötigt nicht nur eine deutliche Funktionsaufwertung, sondern es muss auch im Gefüge der Stadt als Kultureinrichtung neu positioniert werden. Im Zusammenhang der Neupositionierung des KuKs sollten die verschiedenen kulturellen Bedarfe der Stadt vom Kulturamt ermittelt und dabei verschiedene erweiterte Nutzungen geprüft werden.

So ist das Kultur- und Kongresszentrum rundum wie ein innerstädtisches Quartier in der City ausgerichtet, jedoch nur mit dem Erdgeschoss des Verwaltungsgebäudes und den östlichen und südlichen Erdgeschossbereichen des Großen Hauses. Während die Ostseite zur Schlossstraße als Gastronomiemeile einen hohen Stellenwert besitzt und die südliche Gebäudeseite an der Bachgasse die wichtigste innerstädtische Fußgängerzone mit einer hohen Aufenthaltsqualität ist, sind die Westseite mit der ungenutzten Terrasse und dem überwiegend geschlossenen Erdgeschoss sowie der Durchgangsbereich auf der Nordseite zwischen Haupthaus und Verwaltungsgebäude/Parkhaus funktionell geschwächt und abweisend. Allerdings sind mehrere Möglichkeiten der Änderung der vorhandenen Nutzungsgegebenheiten vorhanden, die zwingend zur Funktionsverbesserung herangezogen werden sollen.

Mehrere Bereiche des KuKs prädestinieren es, über die oben erläuterten Funktionen hinaus dazu, die stadtspezifische Aufenthaltsqualität im Zentrum für die Bürgergesellschaft auszubauen (Stadthaus-Funktion). Hierzu zählt, der nach Westen liegenden Terrasse in der Ebene 1 die Funktion eines „Stadt-Balkon“ zu verleihen und die in tagungsfreien Zeiten nicht genutzten Kongressräume dem bürgerschaftlichen Vereins- und Kulturleben anzubieten sowie die Angebotsorientierung im Haus im Zusammenhang mit den Freiräumen am Haus, hierbei insbesondere mit dem künftigen Platz am KuK, zu qualifizieren.

Zur Vorbereitung der geplanten Sanierung/Modernisierung soll also ein Nutzungskonzept erarbeitet werden, das eine langfristige und vollständige Nutzung des gesamten Gebäudekomplexes zum Ziel hat. Die zukünftige grundsätzliche Funktionsstruktur des Kultur- und Kongresszentrums soll durch die Analyse der baulich-räumlichen Gegebenheiten, der Potenziale der Raumstruktur, die Zuordnung der Räume, die Zugänglichkeit der Gebäude, die un- oder untergenutzten Räume und die Betreuung konkret bewertet und genauer dargestellt werden. Aufgrund des Denkmalstatus' sind Abstimmungen mit der unteren Denkmalschutzbehörde notwendig.

Fragen, die in diesem Zusammenhang gestellt werden müssten, sind:

- Was gibt es für Nutzungen und welche sollen gestärkt werden?
- Welche Nutzungen sind im Kultur- und Kongresszentrum über die derzeitige Nutzung hinaus zukünftig möglich, z.B. museale Nutzung, Depots, Kantine, Gera-Tourist Information, Stadtarchiv? Welche weiteren Nutzungen sind für das Kultur- und Kongresszentrum vorstellbar?

- Was kann man sich sinnvollerweise von einer erweiterten Nutzung des KuKs versprechen bzw. was kann erwartet werden?
- Für welche Zwecke ist dieses Gebäude geeignet oder nicht geeignet?
- Welche Investitionen sind zu tätigen bzw. sind unerlässlich?
- Wie können Belange des Denkmalschutzes mit einer neuartigen zukunftsweisenden Architektursprache sinnvoll verzahnt werden?
- Wie könnte eine Neuformierung des KuKs unter einer wirtschaftlichen Betrachtung aussehen?
- Durch welche erweiterten Nutzungen kann der Ertrag gesteigert und die Flächen ausgenutzt werden?

Die Funktionsanalyse dient als Basis des Nutzungskonzeptes und bildet die Grundlage für alle weiteren Planungen der baulichen Veränderungen.

Neben der Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes soll ein Angebot für eine baufachliche Untersuchung unterbreitet werden, die in einer politischen Beschlussvorlage mit einer dem Nutzungskonzept entsprechenden Bau- und Ausstattungsbeschreibung samt Kostenschätzung münden soll. Diese Untersuchung stellt neben dem Nutzungskonzept den Ausgangspunkt für entsprechende Ausschreibungen eines vergaberechtlichen Wettbewerbsverfahrens und anschließender Durchführung der eigentlichen Planungsleistungen für den Umbau und die Ertüchtigung des Gebäudebestandes sowie für den Innenausbau und die Innenraumgestaltung dar. Dabei sind Eckpunkte des Übergangs zur Hochbauplanung festzustellen. Für die zu planenden Sanierungsmaßnahmen soll eine modernisierte bzw. überwiegend erneuerte technische und bauliche Infrastruktur zu Grunde gelegt werden.

### **3. Leistungsumfang / Aufgaben**

Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes, insbesondere hinsichtlich folgender Schwerpunkte:

- Recherche und Analyse zu inhaltlichen Impulsen für die Entwicklung des KuKs
- Überprüfung/Präzisierung der o.g. Zielstellung der Funktionsstruktur und Darstellung eines Leitbildes unter Einbeziehung des stadträumlichen Umfeldes, insbesondere der städtischen Infrastruktur und des städtebaulichen Rahmens wie „Geras Neue Mitte“, Stadtmuseum, aber auch der angrenzenden Fußgängerzonen
- Darstellung der Funktionszuordnung der einzelnen Funktionsbereiche mit Darlegung der Umnutzung von Räumen und Sonderflächen unter Beachtung der Besucherwege, der Logistik sowie geeigneter Arbeits- und Kommunikationsverflechtungen
- Untersuchung der Flächenpotenziale im Gebäude mit dem Ziel der optimalen Ausnutzung
- Erarbeitung verschiedener Varianten/Szenarien zu Nutzungsmöglichkeiten über die derzeitige Nutzung hinaus
- Darstellung von räumlichen Trennungen für zu verselbstständigende Funktionseinheiten
- Darlegung verbesserter Bedingungen der Öffnung des Gebäudes zum öffentlichen Raum

- gesonderte Ausweisung der Verbesserungen der Barrierefreiheit
- gesonderte Darstellung der gewerblich zu nutzenden Bereiche
- Darstellung der Nutzungsplanung durch geeignete Grundriss- und sonstige Pläne sowie eines Erläuterungsberichts
- Erarbeitung einer Stärken- und Schwächenanalyse sowie Ableitung von Chancen und Risiken
- Eruierung der Potenziale des Hauses: Lage, ungenutzte Flächen, Multifunktionalität, starke Verankerung im Bewusstsein der Bürger
- Erarbeitung von Vorschlägen zur Verbesserung der Situation mit dem Ziel, eine höhere Effizienz und gewinnorientierte Nutzung (Betreibung) zu erreichen
- Grobterminplan für Projektentwicklung und Bau
- Überlegungen zu Förderung und Fördermittelakquise, wie z.B. Bundesprogramm Nationale Projekte des Städtebaus 2021, EFRE-Förderperiode 2021 – 2027, Städtebauförderprogramm sowie Mittel des Denkmalschutzes

#### **4. Zusammenfassung**

##### Angaben zum Objekt

Adresse: Schloßstr. 1, 07545 Gera

Lage: Stadtzentrum

- förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
- liegt am Schnittpunkt der Hauptfußgängerachsen Stadtzentrum
- Parkhaus unmittelbar angrenzend, 350 PKW-Stellplätze

Baujahr: 1981

Status: Kulturdenkmal nach § 2 Abs. 1 Thüringer Denkmalschutzgesetz

Nutzfläche: ca. 24.000 m<sup>2</sup> Nett Nutzfläche, gegliedert in Veranstaltungshaus sowie Funktions- und Verwaltungsgebäude

Eigentümer: Stadt Gera

##### Zeitplan

a) Angebotsabgabe	31.8.2020
b) Zuschlag	30.9.2020
c) Anlaufberatung und Wissenstransfer	41. KW
d) Bearbeitung	31.3.2021
e) Zwischenpräsentation	2. KW 2021
f) Abschlusspräsentation	in Abstimmung
g) Erarbeitung Vorlage für Stadtrat	durch Auftraggeber

##### Durch den Auftraggeber zu übergebende Unterlagen und erfolgende Leistungen

- vorhandene Konzepte
- Rahmenplan „plus“ Geras Neue Mitte
- Liegenschaftskarte
- Nutzungskartierung 2016
- vorliegende Grundrisse und Pläne - es wird aktuell ein Aufmaß erstellt.
- Denkmalsbuch
- Übersicht Mieter, Partner und Akteure

- vorhandene Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Konzeption zur energetischen Sanierung 2018
- Regelmäßige Abstimmungen zwischen Auftragnehmer und Auftraggeber während der Bearbeitungsphase werden vom Auftragnehmer erwartet.
- Gebäudebesichtigungen

#### Einzureichende Unterlagen bei Angebotsabgabe

- Darstellung der Projektmethode
- Präzisierung der Zeitplanung wenn nötig Feinplanung
- Honorarangebot inkl. Nebenkosten
- Informationen zum Bearbeitungsteam und ggfs. zu Unterauftragnehmern
- Referenzen

#### Auftraggeber

Stadtverwaltung Gera, Kulturamt, vertreten durch die Amtsleiterin Dr. Claudia Tittel.

#### Einreichungsschluss

Termin für die Einreichung der schriftlichen Bewerbung ist der 31.8.2020, 24:00 Uhr.

Die Bewerbung ist zu richten an [tittel.claudia@gera.de](mailto:tittel.claudia@gera.de), Stichwort: KuK\_Nutzungskonzept oder an Stadtverwaltung Gera, Kulturamt, Schlossstraße 1, 07545 Gera, Stichwort: KuK-Nutzungskonzept.

Verspätet eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt.

Gera, den 27.07.2020