



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Bedarfsbeschlusses

Betrifft:

Ehrenhof 1, Tonhalle – Sanierung dringender Maßnahmen im Elektrobereich sowie Sanierung Verwaltungstrakt und zugehörige Erneuerung von Wasser- und Abwassernetzen

Fachbereich:

41 - Kulturamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordneter Hans-Georg Lohe

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bauausschuss	24.11.2020	Vorberatung
Kulturausschuss	26.11.2020	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	30.11.2020	Vorberatung
Rat	10.12.2020	Entscheidung

Beschlusslage:

Beschlussvorlage – Drucksache KUA/022/2019 – des Rates vom 19.09.2019
(Überplanmäßige Mittel für sicherheitsrelevante Sofortmaßnahmen)

Informationsvorlage Sanierungsbedarf Kulturgebäude - Drucksache KUA/047/2019
des Bauausschusses vom 12.11.2019 und des Kulturausschusses vom 14.11.2019

Dringlichkeitsbeschluss „Umsetzung dringend notwendiger und sicherheitsrelevanter
Sofortmaßnahmen an Kulturgebäuden“ – Drucksache KUA/118/2020

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, für das Projekt

Ehrenhof 1, Tonhalle –

Sanierung dringender Maßnahmen im Elektrobereich sowie Sanierung
Verwaltungstrakt und zugehörige Erneuerung von Wasser- und Abwassernetzen –

die Planung und Kostenberechnung zu erstellen.

Die Stadtkämmerin wird ermächtigt, die notwendigen Planungsmittel in Höhe von
300.000 EUR im Produkt 2526201 für das Jahr 2021 im Haushalt bereitzustellen.

Sachdarstellung:

Vorläufige Gesamtkosten (brutto)	4.250.000 EUR
Vorläufige jährliche Nettofolgekosten	./.

1. Ausgangssituation:

Im Jahr 1978 wurde die Tonhalle als Konzertsaal eröffnet, ca. 30 Jahre später, 2005, wurden die ersten großen Sanierungsmaßnahmen mit einem Bauvolumen von ca. 26 Mio. EUR an dem denkmalgeschützten Gebäude durchgeführt. Sie umfassten die Erneuerung der elektrischen Anlagen einschließlich Brandmelde- und Alarmierungsanlagen sowie der Lüftungs-, Klima- und Rauchabzugsanlagen. Außerdem wurde die Bühne mit hydraulischen Hubpodien ausgestattet, ein weiterer Besucheraufzug eingebaut und die Saalbestuhlung überarbeitet. Darüber hinaus wurde durch den Einbau einer dritten, vielfach gefalteten Schale im Kuppelinnenraum die Saalakustik optimiert und in diesem Zusammenhang auch ein neues differenziertes Lichtkonzept realisiert.

Dieser 1. Bauabschnitt wurde im Anschluss durch Maßnahmen eines 2. Bauabschnitts ergänzt. Für ca. 2,4 Mio. EUR wurden Arbeiten im Grünen Gewölbe, an den Eingangstüren und der Tageskasse durchgeführt sowie spezielle Verkleidungen im Saal komplettiert.

2. Bedarfslage:

Ein von den externen Beratern Drees & Sommer verfasster und Ende 2019 im Bau- und im Kulturausschuss vorgestellter Bericht zum baulichen Zustand der Düsseldorfer Kulturgebäude (Drucksache KUA/047/2019) weist für kurzfristig umzusetzende Sanierungsmaßnahmen an der Tonhalle einen Finanzbedarf in Höhe von 4,5 Mio. EUR und für Sanierungsmaßnahmen in den kommenden 10 Jahren in Höhe von 16 Mio. EUR aus.

Der Bericht von Drees & Sommer dient, teilweise überarbeitet und ergänzt, als Grundlage für das weitere Vorgehen. Die Maßnahmen wurden von der Verwaltung in Kategorien unterschiedlicher Priorität eingeordnet:

1. Dringende Maßnahmen, die beispielweise sicherheitsrelevant sind, zur Erhaltung der Bausubstanz oder zur Aufrechterhaltung des Betriebs dienen,
2. Notwendige Maßnahmen, die erhebliche wirtschaftliche Schäden verhindern und der Aufrechterhaltung des Betriebes dienen,
3. weitere Sanierungsbedarfe an der Tonhalle.

Die vorliegende Beschlussvorlage behandelt ausschließlich die Dringenden Maßnahmen, im Folgenden „Maßnahmenpaket I“, und die vorrangigen Themen der notwendigen Maßnahmen, im Folgenden „Maßnahmenpaket II“.

2. Darstellung der Maßnahmen:

2.1 Maßnahmenpaket I - Dringende Maßnahmen

Erneuerung Sicherheitsbeleuchtung

Bei der Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtung handelt es sich um eine sicherheitsrelevante Maßnahme. Die Technik der zuletzt im Jahr 2006 erneuerten Fluchtwegpiktogramme, Bereitschaftsleuchten, Stufenleuchten und die zugehörige Steuerung entspricht teilweise nicht mehr aktuellen sicherheitstechnischen Anforderungen, ist störanfällig und teilweise defekt. Da es für bestimmte Komponenten keine Ersatzteile mehr gibt, ist eine Reparatur nicht mehr möglich und der Betrieb der Anlage kann derzeit nur mit einer provisorischen Lösung aufrechterhalten werden.

Erneuerung Beleuchtung

Da bereits ein Teil der Beleuchtung im Mendelssohn-Saal bei Veranstaltungen ausgefallen ist und nur teilweise wieder in Funktion gesetzt werden konnte, muss die Beleuchtung dringend erneuert werden. Aktuelle EU-Bestimmungen verbieten die Verwendung der bisher genutzten Leuchtmittel. Des Weiteren ist die Beleuchtungsansteuerung sehr störanfällig. Für die Erneuerung der Beleuchtung sollen Fördermittel aus dem Klimaschutzetat des Umweltamtes beantragt werden.

Für die energiesparende Erneuerung der Beleuchtung mit LED-Technik im Hentrich-Saal wurden bereits Fördermittel in Höhe von 90.000 EUR aus dem Klimaschutzetat des Umweltamtes zur Verfügung gestellt, die nicht Bestandteil der Vorlage sind. Diese Maßnahme wird aktuell geplant und soll Anfang nächsten Jahres umgesetzt werden.

2.2 Maßnahmenpaket II - Notwendige Maßnahmen

Sanierung Verwaltungstrakt

Zwingend notwendig ist zudem die Feuchte- und Schimmelsanierung des Verwaltungstraktes. In den zum Rhein hin gelegenen Büros der Tonhallenverwaltung ist ein massiver Schimmelbefall aufgetreten, sodass externe Büroräume angemietet werden mussten, um die betroffenen Mitarbeiter unterzubringen. Ursache für den Schaden ist eine Undichtigkeit im Leitungssystem, die zu einer Durchfeuchtung von Bauteilen geführt hat. Die Maßnahme besteht ungefähr zu gleichen Teilen aus haustechnischen Maßnahmen, wie der Erneuerung der Leitungsnetze im Bereich der Verwaltung, sowie baulichen Maßnahmen, wie Abbruch und Neubau der von Schimmel bzw. Feuchtigkeit betroffenen Bauteile.

Erneuerung Wasser- und Abwasserleitungen einschl. WC Anlagen

Zeitlich noch vor der oben beschriebenen Maßnahme müssen in Teilbereichen Wasser- und Abwassernetze ausgetauscht sowie WC-Gruppen saniert werden, um die Schadensquellen für die umfangreichen Schimmelschäden zu beseitigen. Bei den Baumaßnahmen 2005/2006 wurde noch auf Erneuerungen in diesem Bereich verzichtet. Bezüglich der Frischwasserleitungen wird inzwischen diagnostiziert, dass die alten Kupferleitungen das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben und deswegen ausgetauscht werden müssen.

Bei Untersuchungen des Abwasser-Leitungssystems nach Rohrbrüchen wurde auch hier wiederholt festgestellt, dass der Querschnitt aufgrund von Ablagerungen und damit die Funktionsfähigkeit der Abwasserrohre stark reduziert ist. Da es sich bei der Erneuerung des Leitungssystems um eine flächendeckende Maßnahme handelt, muss diese, um den Betrieb der Tonhalle geringstmöglich einzuschränken, sukzessive in sinnvollen Bauabschnitten über mehrere Jahre umgesetzt werden. Im ersten Schritt werden hier die Maßnahmen durchgeführt, die für die Sanierung des Verwaltungstraktes relevant sind.

Mit der Erneuerung des Leitungssystems muss sinnvollerweise auch die Sanierung von Toilettenanlagen erfolgen. Dabei wird geprüft, ob weitere Damentoiletten eingerichtet werden können. Die Toilettenanlagen sind in ihrem derzeitigen altersbedingt schlechten Zustand der besonderen Nutzung des Gebäudes nicht angemessen und stellen zudem eine Beeinträchtigung der Nutzbarkeit des Gebäudes dar.

3. Weitere Verfahrensschritte:

3.1 Vorlage eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss für das Maßnahmenpaket I

Die Planung für eine neue Saalbeleuchtung im Mendelssohn-Saal und für die Erneuerung der Sicherheitsbeleuchtung wird kurzfristig erarbeitet. Der Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss mit einem Investitionsvolumen von ca. 1,6 Mio. EUR soll Mitte kommenden Jahres gefasst werden.

3.2 Vorlage eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses für das Maßnahmenpaket II

Mit der Planung der dargestellten Maßnahmen wird unmittelbar nach Zurverfügungstellung der Planungsmittel begonnen.

Der Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss mit einem Investitionsvolumen von ca. 2,6 Mio. EUR ist für Ende 2021 vorgesehen.

3.3 Vorlage eines weiteren gesonderten Bedarfsbeschlusses

Die Umsetzung sonstiger – nicht so dringlicher - Maßnahmen wird weiterverfolgt. Es ist vorgesehen, einen weiteren, gesonderten Bedarfsbeschluss in die Politik einzubringen, nachdem die Maßnahmenpakete I und II abgearbeitet sind.

Unter Sonstige Maßnahmen fallen:

- Erneuerung, ggf. Instandsetzung der Bestuhlung im großen Saal
- Erneuerung der Bühnentechnik
- Instandsetzung der Gebäudehülle
- Erneuerung von Fenstern
- Abdichtung von Dach und Terrasse
- u.a.

4. Kosten und Finanzierung:

Für die dringenden Maßnahmen, Maßnahmenpaket I, wurden Kosten in Höhe von ca. 1.600.000 EUR und für die Notwendigen Maßnahmen, Maßnahmenpaket II, Kosten in Höhe von ca. 2.650.000 EUR ermittelt. Die Kosten betragen für das Maßnahmenpaket I und II somit insgesamt rund 4.250.000 EUR.

Nach Kostengruppen aufgeschlüsselt stellen sich die Kosten folgendermaßen dar:

Maßnahmenpaket I – Dringende Maßnahmen

Kostengruppe		Kosten [EUR brutto] ca.
300	Bauwerk - Baukonstruktion	200.000
400	Bauwerk – technische Anlagen	1.060.000
500	Außenanlagen	0
600	Ausstattung und Kunstwerke	0
700	Baunebenkosten	340.000
	Gesamtkosten Maßnahmenpaket I	1.600.000

Maßnahmenpaket II - Notwendigen Maßnahmen

Kostengruppe		Kosten [EUR brutto] ca.
300	Bauwerk - Baukonstruktion	1.085.000
400	Bauwerk – technische Anlagen	995.000
500	Außenanlagen	0
600	Ausstattung und Kunstwerke	0
700	Baunebenkosten	570.000
	Gesamtkosten Maßnahmenpaket II	2.650.000

Gesamtkosten Maßnahmenpaket I und II

Maßnahmenpakete		Kosten [EUR brutto] ca.
I	Dringende Maßnahmen	1.600.000
II	Notwendige Maßnahmen	2.650.000
Gesamtkosten Maßnahmenpaket I und II		4.250.000

Die Kostenermittlung hat die Kostenqualität eines Kostenrahmens. Eine Abweichung der Kosten von bis zu 40 % ist möglich.

Fördermittel

Im Zuge der Planung sollen noch weitere Fördermöglichkeiten (z.B. KfW, BAfA und der Stiftung NRW) geprüft werden.

Risikoeinschätzung

Risiken bestehen aufgrund der konjunkturellen Lage im Baugewerbe, aus dem Bauen im Bestand und der teilweisen Umsetzung im laufenden Betrieb. Die auf Grundlage des derzeitigen statistischen Wertes bis zur Mitte der geplanten Bauzeit der geplanten Maßnahmen ermittelte Baupreissteigerung für die Maßnahme beträgt nach heutigem Kenntnisstand insgesamt ca. 250.000 EUR brutto.

Des Weiteren können die finanziellen Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Finanzlage der Stadt Düsseldorf Auswirkungen auf die Bereitstellung von Mitteln für Baumaßnahmen haben.

Terminplan

Maßnahmenpaket I – Dringende Maßnahmen	
Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss Erneuerung Sicherheitsbeleuchtung und Blaulicht Mendelssohn-Saal	1.-2.Quartal 2021
Umsetzung/ Bauzeit	2.-3.Quartal 2021
Maßnahmenpaket II - Notwendigen Maßnahmen	
Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss Sanierung Verwaltungstrakt	4.Quartal 2021
Bauzeit Sanierung Verwaltungstrakt + zugehörige Leitungsnetze	2.-3.Quartal 2022

Anlagen:

Anlage 1 Lageplan