

Stuttgart, 17.07.2017

Kultur- und Kongresszentrum Liederhalle Sanierungsbedarf - Stand der Planung

Mitteilungsvorlage zum Haushaltsplan 2018/2019

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen	Kenntnisnahme	öffentlich	21.07.2017

Bericht

Ausgangslage

Im Vorfeld der Haushaltsplanberatungen zum aktuellen Doppelhaushalt 2016/2017 hat die Verwaltung im Juli 2015 im Ausschuss für Wirtschaft und Wohnen über den Sanierungsbedarf beim Kultur- und Kongresszentrum Liederhalle berichtet (siehe GR Drs 579/2015).

Der Sanierungsbedarf umfasst dabei insgesamt 3 Teilbereiche:

1. Umsetzung Brandschutzgutachten und Durchführung zwingender Instandsetzungsmaßnahmen während der Schließzeit im Kultur- und Kongresszentrum (Bereich Hegel-Saal)
2. Sanierung Tiefgarage (Teil Liederhalle/Bosch-Areal)
3. Berliner Platz (Vorplatz)

Für weiterführende Untersuchungen wurden Planungsmittel in Höhe von 1,200 Mio. € netto bereitgestellt.

Fortgeschriebene Planung

Ausgehend von den Erkenntnissen des in 2015 beauftragten Architekturbüros wurde ein Projektsteuerer beauftragt, die Planungen und das Bauprojekt zu koordinieren und zu konkretisieren. Zur Bemessung des notwendigen Finanzbedarfs wurden die Kostenschätzungen für die 3 Teilbereiche zusammengeführt und auf das Ausführungsjahr indexiert.

Kultur- und Kongresszentrum (Bereich Hegel-Saal)

Die aus dem Brandschutzgutachten resultierenden Maßnahmen wurden zwischenzeitlich mit dem Baurechtsamt abgestimmt und zur Erreichung eines dauerhaft genehmigungsfähigen Zustands bestätigt. Die Umsetzung ist notwendig, um den Betrieb im heutigen Umfang dauerhaft fortführen zu können. Bislang kann eine Vielzahl an Veranstaltungen nur mittels aufwändiger Einzelgenehmigungen durchgeführt werden, was durch die Genehmigungsbehörden allerdings nur für einen begrenzten Zeitraum toleriert wird.

Exemplarisch sind diverse Maßnahmen zu benennen, welche die Tragweite und den Umfang der Eingriffe sowie die zwingende Notwendigkeit einer 1-jährigen Schließzeit (Juli 2019 bis Juli 2020) verdeutlichen.

Brandschutzsanierung

Für die Brandschutzsanierung müssen alle bestehenden abgehängten Decken demontiert werden, um die vorgeschriebene Trennung des Frischwassernetzes von dem Sprinkler-/Feuerlöschwasserkreislauf vorzunehmen, die bestehenden strom- und datenführenden Leitungstrassen und Lüftungskanäle zu ertüchtigen sowie zusätzliche Brandabschottungen zu schaffen.

Ferner müssen die Brandmeldeanlage und die Sprachalarmierung sowie das Leitungsnetz für die Sicherheitsstromversorgung, Sicherheitsbeleuchtung und Notstromversorgung erneuert werden.

Darüber hinaus müssen zwei komplett neue Fluchtwege mit aufwändigen Treppenkonstruktionen errichtet werden. Ebenfalls notwendig ist der Einbau von neuen Fluchtaußentüren sowie neuen Brandschutztüren. Bestehende Brandschutztüren müssen soweit es möglich ist ertüchtigt werden. Der Schutzanstrich an Tragwerkselementen muss ausgebessert werden.

Der Kostenrahmen für diese Maßnahmen beläuft sich auf rd. 7,391 Mio. € netto.

Weitere Instandsetzungsmaßnahmen

Ergänzend besteht nach über 25 Jahren intensiver Nutzung dringender Bedarf an zusätzlichen Instandsetzungsmaßnahmen, welche von Art und Umfang her nicht unter laufendem Betrieb durchgeführt werden können. Die Durchführung muss dabei zwingend in der für die Brandschutzsanierung geplanten Schließzeit erfolgen, da aus betrieblicher Sicht mittelfristig keine weitere Schließzeit eingerichtet werden kann.

Dies umfasst unter anderem die Überarbeitung aller Bestandstüren, Malerarbeiten an sämtlichen Wänden und Instandsetzungsarbeiten an allen Holzeinbauten an den Wänden, neue Bodenbeläge in den Frequenzbereichen, Instandsetzen der Parkettbeläge, neue Beleuchtung in LED-Technik sowie die interimswise Verlagerung von Büro- und Lagerflächen.

Nach den aktuellen Planungen sollen in dem Zuge auch Modernisierungen am Heizungs- und Lüftungssystem mit Einbauten in den Zwischendecken und eine Erneuerung der Regelklappen ebenso wie die notwendige Erneuerung der Gebäudeleittechnik mit umgesetzt werden.

Hinzu kommt der Austausch der veralteten Bühnen- und Veranstaltungstechnik, welche bedingt durch die zunehmend kritische Ersatzteilsituation nur noch begrenzt instandgesetzt bzw. gewartet werden kann.

Weiter müssen sämtliche Dichtungen der Profile aller Glasdachelemente im Haus getauscht werden, welche altersbedingt porös geworden sind und zunehmend Undichtigkeiten verursachen.

Insgesamt belaufen sich die Kosten für diese Maßnahmen auf rd. 8,480 Mio. € netto.

Liederhalle

Für die Liederhalle wurde zwischenzeitlich die Belegungsmatrix baurechtlich genehmigt und findet bei Veranstaltungen entsprechende Anwendung.

Weitere Maßnahmen sind darüber hinaus nicht notwendig, auch läuft der Betrieb in der Liederhalle uneingeschränkt weiter.

Tiefgarage (Teil Liederhalle/Bosch-Areal)

Die Planung für die Sanierung der Tiefgarage wurde fortgeschrieben und ist vom Grundsatz her genehmigungsfähig. Im Wesentlichen ist dabei eine umfassende Instandsetzung der konstruktiven Betontragwerkelemente, ein Abtragen des Bodenbelags sowie die teilweise Ertüchtigung der Bewehrung aufgrund der weit fortgeschrittenen Korrosion notwendig.

In diesem Zusammenhang werden auch die Beleuchtung und die Brandschutztore erneuert. Malerarbeiten und ein neues Gestaltungskonzept bilden den Abschluss der Sanierung. Während der Bauzeit muss die Lichtsignalanlage für die Tiefgaragenausfahrt in die Seiden-/Forststraße angepasst werden.

Der Kostenrahmen beträgt ca. 5,328 Mio € netto. Zusätzlich entsteht zur Vorbereitung von weiteren Schnelladestationen ein Mittelbedarf, welcher in Bezug auf Anzahl und Ausführung noch zu verifizieren ist. Hierfür wird zunächst ein Betrag von 0,379 Mio. € netto angesetzt.

Berliner Platz (Vorplatz)

Der Berliner Platz befindet sich über der Tiefgarage. Aufgrund wiederholt aufgetretener Wassereinträge wurden vertiefende Untersuchungen nach den Ursachen angestellt. Bisher konnte davon ausgegangen werden, dass nur punktuelle Eingriffe notwendig sind. Allerdings hat sich ergeben, dass die Undichtigkeiten im gesamten Bereich der Tiefgaragenabdeckung auftreten. Die Ursache sind starke Risse in den Fugen und unterdimensionierte Rinnen. Zur dauerhaften Behebung muss der gesamte Belag abgetragen und nach Abschluss der Reparaturen neu eingebracht werden.

Die Planungen sind weitestgehend abgeschlossen, der Kostenrahmen beträgt rd. 0,683 Mio. € netto.

Zeitplan

Der weitere Zeitplan sieht folgendermaßen aus:

Vorprojektbeschluss	Anfang 2018
Vergabereife	Frühjahr 2019
Baubeschluss	Frühsommer 2019
Baubeginn	Sommer 2019
Fertigstellung	Sommer 2020

Voraussichtlicher Mittelbedarf

Der zum jetzigen Zeitpunkt feststehende Kostenstand von rd. 22,261 Mio. € netto (indeklert auf das Ausführungsjahr) zuzüglich 2,239 Mio. € netto für übergeordnete Kosten (u.a. Honorare für in.Stuttgart, Projektsteuerung, Unvorhergesehenes)– insgesamt somit 24,500 Mio. € netto – für die Gesamtmaßnahme ist qualitativ weit fortgeschritten und beruht auf einer Plausibilisierung durch den Projektsteuerer. Abzüglich der bereits im Doppelhaushalt 2016/2017 bereitgestellten Planungsmittel von 1,200 Mio. € netto beträgt der weitere Mittelbedarf 23,300 Mio. €.

In einer nächsten Stufe werden diverse Fachplaner für die Planung ab 2017 ausgeschrieben und ab 2018 beauftragt. Diese werden einen weiteren Detaillierungsgrad liefern. Unter der Maßgabe, dass dabei keine unvorhergesehenen Ereignisse wie z. B. seither nicht bekannte Schäden oder ein größeres Ausmaß an Schadensbildern auftreten, wird davon ausgegangen, dass der Kostenrahmen eingehalten werden kann.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzhaushalt / Neue Investitionen (zusätzliche Ein-/Auszahlungen):

(Bezeichnung Vorhaben/ Maßnahme)	Möglicher Baubeginn im Jahr:						
	Geplante Inbetriebnahme im Jahr:						
	Summe TEUR	2018 TEUR	2019 TEUR	2020 TEUR	2021 TEUR	2022 TEUR	2023 ff. TEUR
Einzahlungen							
Auszahlungen	23.300	4.925	12.250	6.125			
Finanzbedarf	23.300	4.925	12.250	6.125			

Mitzeichnung der beteiligten Stellen:

Das Referat AKR hat Kenntnis genommen. Haushalts- und stellenrelevante Beschlüsse können erst im Rahmen der Haushaltsplanberatungen erfolgen.

Michael Föll
Erster Bürgermeister

Vorliegende Anfragen/Anträge:

Erledigte Anfragen/Anträge:

Anlagen

<Anlagen>