



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2016/0680
	Verantwortlich:	Dez. 6
Stadthalle Modernisierung Projektvorstellung im Rahmen des gemeinderätlichen Kostenkontrollverfahrens		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Bauausschuss	15.11.2016			x	vorberaten
Gemeinderat	15.11.2016	6.1	x		

Beschlussantrag

Vorstellung eines Bauvorhabens im Rahmen des gemeinderätlichen Kostenkontrollverfahrens

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Bauausschuss von der Projektvorstellung Kenntnis und erklärt sich mit den Gesamtkosten von 58.130.000,00 € einverstanden.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)					nein	X	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)			Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
58.130.000 €				58.130.000 €		2.530.000 €	
Haushaltsmittel stehen im Entwurf des DHH 2017/2018 in Höhe von 58.130.000 € zur Verfügung Kontierungsobjekt: PSP-Element: 7.888405							

Ausgangslage:

Die Stadthalle steht im Eigentum der Stadt, welche die Stadthalle zur Durchführung von Messen, Ausstellungen, Kongressen, Tagungen, kulturellen und sonstigen Veranstaltungen der Karlsruher Messe- und Kongress-GmbH (KMK) verpachtet hat. Gemäß Pachtvertrag ist die Stadt Karlsruhe dazu verpflichtet, die Stadthalle in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu halten.

Das Gebäude ist als Stahlbetonbau mit natursteinverkleideter Fassade errichtet und präsentiert eine zeittypische Innenausstattung.

Die Stadthalle ist nach 40 Jahren Betrieb technisch und optisch in die Jahre gekommen.

Im Jahre 2012 wurde eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt und in der Folge ein Konzept für die Überarbeitung der öffentlich zugänglichen Verkehrsflächen mit neugestalteten Oberflächen, Beleuchtung und Medientechnik entwickelt.

2013 wurden bei einer Brandverhütungsschau erhebliche Mängel im baulichen Brandschutz festgestellt. Daraufhin wurde die Planung gestoppt und ein Brandschutzkonzept entwickelt, das mit den Vorgaben des bereits vorliegenden Gestaltungskonzepts abgestimmt wurde.

2014 wurde von der Stadtverwaltung entschieden, dass im Zusammenhang mit den anstehenden Maßnahmen und der damit verbundenen Sperrzeit des Gebäudes auch die Säle eine Neugestaltung bekommen sollten, da die Anforderungen aus der Nutzung nicht mehr in den bestehenden Räumlichkeiten und Oberflächen abgebildet werden können.

Neben den veralteten Oberflächen bestehen große Mängel im Bereich der Haustechnik.

Am 30.06.2015 fasste der Gemeinderat einen Grundsatzbeschluss und stimmte nach Vorberatung im Hauptausschuss zu, die Modernisierung der Stadthalle als Gesamtmaßnahme fortzuführen und erklärte zugleich seine Absicht, erforderliche Haushaltsmittel von 48-53 Mio. Euro im DHH 2017/2018 einzustellen.

Anschließend richtete die Stadtverwaltung den Begleitausschuss „Modernisierung Stadthalle“ ein, um den Entwicklungsprozess für die Gesamtmaßnahme zu begleiten. Die gemeinderätlichen Mitglieder des Begleitausschusses sind: Herr Stadtrat Thorsten Ehlgötz, Herr Stadtrat Karl-Heinz Jooß, Herr Stadtrat Uwe Lancier, Frau Stadträtin Dr. Ute Leidig, Herr Stadtrat Michael Zeh.

In der folgenden Planungsphase stiegen die Kosten auf rd. 63 Mio. Euro (Stand September 2015) an. Daraufhin wurden Einsparmöglichkeiten ermittelt, die sich auf rd. 10 Mio. Euro summierten, so dass sich im April 2016 Gesamtkosten von 53,33 Mio. Euro ergaben.

Die geforderte Entrauchung der Säle benötigt größere Volumenströme und erfordert zwingend den Austausch der Lüftungsanlagen. Die vom Begleitausschuss gewünschte Machbarkeitsstudie einer Kompletterneuerung geht in dieser Planung auf. Weitere Auflagen aus dem Brandschutzgutachten und Prüfungen im Bestand führten zu zusätzlichen Kosten von 5,380 Mio. Euro. Es konnten aber nochmals Einsparoptionen in Höhe von 578.764 Euro ermittelt werden.

Die Gesamtkosten von 58,13 Mio. Euro sowie die Entwicklung dieser Gesamtkosten wurden am 28. Oktober 2016 im Begleitausschuss vorgestellt. Innerhalb der Gesamtkosten ist aufgrund der Komplexität der Maßnahmen im Bestand eine Erhöhung der Position Risiken/Unvorhergesehenes auf ca. 13,4 % (entspricht 6,883 Mio. Euro) vorgesehen.

Für die Planungsleistungen Gebäudeplanung und technische Gebäudeausstattung mussten VOF-Verfahren durchgeführt werden. Die Beauftragung des neuen Planungsteams wurde am 19.07.2016 nach Vorberatung im Bauausschuss beschlossen.

Kostenschlüssel (DIN 276)

Stand 11 / 2016

100 Grundstück	---
200 Herrichten und Erschließen	---
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	18.897.000,00 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	20.776.000,00 €
500 Außenanlagen	49.000,00 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	147.000,00 €
700 Baunebenkosten	10.584.000,00 €
700 Bauverwaltungskosten	794.000,00 €
Gesamt 100 - 700	51.247.000,00 €
Aufrundung / Unvorhergesehenes	6.883.000,00 €
Gesamtaufwand	58.130.000,00 €

Termine:

Zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme ist eine Schließzeit der Stadthalle von 26 Monaten vorgesehen, beginnend im Juli 2017.

Aktueller Sachstand:

Das neue Planungsteam hat die beiden Teilprojekte zu einem Entwurf zusammengeführt. Die weitere Planung baut auf der bereits abgestimmten Gestaltungskonzeption auf. Im Folgenden werden einzelne Bereiche aufgeführt.

- **Foyerflächen:**
Gestalterisch werden die Oberflächen überarbeitet, die Deckenraster ausgetauscht, zusätzliche Leitsystemkomponenten (dynamisch und statisch) sowie Garderoben eingebaut. Mit der erneuerten Beleuchtung im Zusammenspiel mit digitalen Komponenten des Leitsystems und der Effektbeleuchtung der Kubusecken Süd werden zukünftig durch eine zentrale Steuerung in der Halle verschiedene Stimmungen erzeugt. Das Gebäude kann auf die unterschiedlichen Anforderungen der Nutzer flexibel reagieren und sehr unterschiedliche Erscheinungsbilder in der Stadthalle erzeugen.
- **Säle:**
Die Anforderungen an die Säle haben sich in den vergangenen Jahren erheblich verändert. Lagen bei der ursprünglichen Planung die akustischen Anforderungen überwiegend bei musikalischen Darbietungen, werden in den Sälen mittlerweile vor allem Anforderungen an eine bessere Sprachverständlichkeit gefordert.
Es wurde ein Konzept entwickelt, mit dem diese Anforderungen durch partielle Eingriffe an den Bestandsflächen verbessert werden. Außerdem wird durch Austausch der Beleuchtung und gestalterischer Überarbeitung des Bestandes ein neues Erscheinungsbild entwickelt. Im Gegensatz zu den zukünftig farblich reduzierten Foyerflächen wird der Charakter der Säle weiterhin durch die großflächigen Holzoberflächen definiert.
- **Seminarräume:**
In den Seminarräumen wird in Varianten das gestalterische Konzept der Foyerflächen weitergeführt. Verbesserungen der Beleuchtung und der Raumakustik sind ebenfalls vorgesehen. Es werden zwei Seminarräume aus der Nordwest-Ecke Ebene 0 an die Nordseite der Ebene +2 verlegt.
- **Küche und Anlieferung:**
Da die Großküche auch während der Bauzeit in Betrieb bleiben muss – von hier wird das Ca-

tering für die Messehallen in Rheinstetten, sowie für Gartenhalle, Schwarzwaldhalle und Konzerthaus geleistet – muss als eine der ersten Maßnahmen dort unter anderem eine Kommissionierfläche hergestellt werden, um die An- und Ablieferung über die nördliche Rampe zu gewährleisten. Diese Maßnahmen müssen in der Sommerpause zu Beginn der Bauzeit vorgenommen werden.

- Brandschutz:

Parallel zur Entwurfsplanung wurde das Brandschutzkonzept fertiggestellt und mit der Branddirektion abgestimmt. Die hieraus resultierenden zusätzlich erforderlichen Maßnahmen zum Vorbeugenden Brandschutz wurden erfasst und in der Kostenberechnung berücksichtigt.

Wesentliche kostenintensive Forderungen aus dem Brandschutzkonzept sind:

- Entrauchung:

Umstellung der bisherigen Kaltentrauchung auf mechanische Entrauchung. Diese erfordert neue Luftbilanzen für die jeweiligen Säle und Räume, die mit den vorhandenen Lüftungsgeräten nicht zu generieren sind und daher die Erneuerung der Lüftungsanlagen zwingend erforderlich machen.

In diesem Zusammenhang sind auch die Brandschutzklappen auszutauschen, da kein Bestandsschutz gilt, wenn maßgebliche Anlagenteile erneuert werden.

- Löschwasser:

Die multifunktionale Nutzung der Foyerflächen ist nur mit einer vollflächigen Sprinklerung der Foyers in Brandgefahrenklasse OH4 zulässig. Die hierfür erforderlichen Leistungsparameter machen einen Austausch der Sprinkleranlage notwendig.

- Fluchtwege:

Die ursprünglich nur als Interimslösung vorgesehenen Löwengänge im UG und OG bleiben erhalten und sind ebenso wie die Saalschleusen zu ertüchtigen. Die Fluchtwege auf den Saalgalerien aus Dolmetscher- und Regieräumen sind zu sichern.

Konstruktion

An der Tragkonstruktion des Gebäudes wird ebenso wie an der Gebäudehülle nichts verändert. Die Oberflächen der Foyerwände werden beschichtet, die Wände der Säle und Seminarräume mit Projektions- und Akustikflächen ergänzt. Die Decken der Foyers und des Brahms- und Weinbrennersaales werden erneuert, um die Beleuchtung und vor allem die Sprachverständlichkeit für Kongressnutzungen zu verbessern.

Haustechnik

Sanitär:

Die Trinkwasserversorgung ist von dem Löschwasser zu trennen. Aus hygienischen Gründen muss das Trinkwasserleitungsnetz erneuert werden, um eine Verkeimung während der Stilllegung auszuschließen.

Sprinkleranlage:

Um die Foyerflächen multifunktional nutzen zu können, ist eine Sprinklerung der Flächen nach Gefahrenklasse OH4 vorzusehen. Die Sprinkleranlage muss ausgetauscht, das Leitungsnetz neu dimensioniert und die Sprinkleranzahl erhöht werden. Der 50 m³ fassende Kunststofftank wird an der Westseite erdverlegt.

Heizung:

Mit der Erneuerung der Lüftungsgeräte werden die Heizleitungen und Rohrleitungen in der Zentrale erneuert.

Lüftungsanlagen:

Mit dem Brandschutzkonzept und den Vorgaben zur maschinellen Entrauchung ergeben sich neue Luftbilanzen für die jeweiligen Säle und Räume, die mit den vorhandenen Lüftungsgeräten nicht generierbar sind. Die Lüftungsanlagen müssen ausgetauscht werden. In diesem Zusammenhang kann kein Bestandsschutz für die bestehenden Brandschutzklappen in Anspruch genommen werden, daher werden diese ebenfalls ausgetauscht.

Die neuen RLT-Geräte verfügen über eine sehr effiziente Wärmerückgewinnung. Dies wird zusammen mit den neuen Brandschutzklappen zu deutlichen Einsparungen in den Betriebs- und Wartungskosten (ca. 95.000 € netto/a) führen.

Großkältetechnik:

In der Stadthalle gibt es drei Kälteanlagen. Es handelt sich dabei um zwei Turboverdichter („Turbo“ Ost und West) sowie einen Schraubenverdichter. Die in allen drei Anlagen eingesetzten Kältemittel sind nicht mehr zulässig. Die Anlagen müssen mitsamt den Kühltürmen ausgetauscht werden.

Der Turbo Ost ist im Sommer 2015 ausgefallen und wird derzeit in einer Vorabmaßnahme außerhalb des Projektes bereits ausgetauscht. Der Turbo West ist im Sommer 2016 ausgefallen und wird derzeit provisorisch durch Leihkälte ersetzt. Die defekten Anlagen werden im Zusammenhang mit der Baumaßnahme ersetzt. Die Erneuerung der Großkälte wird zu jährlichen Einsparungen bei den Energiekosten (netto ca. 25.000€/a) führen.

Starkstromanlagen:

Im Zuge der Umsetzung des Brandschutzkonzepts müssen neue Rauchgasventilatoren installiert und die Sprinkleranlage erweitert werden. Dies erfordert ein neues größeres Notstromaggregat. Die Sicherheitsbeleuchtung entspricht nicht mehr dem Stand der Technik und muss erneuert und vom Allgemeinstrom getrennt werden. Die Niederspannungshauptverteiler sind nicht mehr erweiterbar und müssen ersetzt werden.

Beleuchtungsanlagen:

Die Beleuchtung wird komplett erneuert.

Gebäudefunkanlage:

Vom Brandschutzkonzept wird die Einrichtung einer Gebäudefunkanlage gefordert.

Brandmeldeanlage:

Die BMA muss komplett erneuert werden, da die vorhandene Anlage nicht mehr ausbaufähig und abgekündigt ist.

Beschallungsanlage:

Die Sprachalarmierungsanlage muss komplett erneuert werden, da sie den gültigen Vorschriften nicht mehr entspricht.

Datennetze:

Das Datennetz ist nicht mehr zeitgemäß und wird im gesamten Gebäude erneuert.

Förderanlagen:

Die Aufzüge im Foyer Ost, Süd und West sind sanierungsbedürftig, die Hydraulik ist schadhaft, eine Reparatur ist unwirtschaftlich. Daher werden die Anlagen gegen Seilaufzüge ausgetauscht. Der Bühnenaufzug wird saniert.

Die beiden kleinen Küchenaufzüge werden durch einen großen, leistungsfähigen Aufzug ersetzt.

Außenanlagen

Die Außenanlagen bleiben nahezu unverändert bestehen. Nach dem Einbau des Sprinklertanks an der Westseite werden die Grünanlagen wiederhergestellt.

An den Fluchttreppen auf der Ostseite wird eine zusätzliche Außentreppe zur Überwindung des Höhenunterschiedes zur Feuerwehrdurchfahrt gebaut.

Pläne siehe Anlage

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat nimmt nach Vorberatung im Bauausschuss von der Projektvorstellung Kenntnis und erklärt sich mit den Gesamtkosten von 58.130.000,00 € einverstanden.