



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1689

Der Oberbürgermeister

V/65-651-kd

Dezernat/Fachbereich/AZ

26.10.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Schulausschuss	14.11.2022	Beratung	öffentlich
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	14.11.2022	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	22.11.2022	Beratung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	28.11.2022	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	12.12.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Festhalle Opladen, Opladener Platz 5a, Leverkusen

- Energetische, brandschutztechnische und gebäudetechnische Sanierung sowie Anpassung der Barrierefreiheit an der Festhalle Opladen
- Planungs- und Baubeschluss

Beschlussentwurf:

1. Der Entwurfsplanung der Ulrich Giebel Planungsgesellschaft (gpg-architekten) aus Köln zur Sanierung der Festhalle des Landrat-Lucas-Gymnasiums, Opladener Platz 5 in Leverkusen-Opladen, wird zugestimmt.
2. Die prognostizierten Gesamtbaukosten für die Maßnahme betragen gemäß Kostenberechnung 16.200.000 €, inklusive Mehrwertsteuer. Hierin sind 15 % zu erwartende Baukostensteigerungen und ein Risikozuschlag in Höhe von 20 % enthalten. Auf der Finanzstelle 65000170011160, Finanzposition 783100, standen bis einschließlich 2022 Planungskosten in Höhe von 685.000 € zur Verfügung.

Die weiteren erforderlichen Mittel in Höhe von 15.515.000 € sind auf der Finanzstelle 65000170011160, Finanzposition 783100, mit dem Haushalt 2023 ff. zur Verfügung zu stellen.

3. Das Vorhaben ist auf Grundlage der Entwurfsplanung im vorgesehenen Zeitplan baulich umzusetzen.

gezeichnet:
In Vertretung
Adomat
(zugleich in Vertretung
des Oberbürgermeisters)

In Vertretung
Molitor

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: 65000170011160 Finanzposition/en: 783100
Auszahlungen für die Maßnahme: 16.200.000,- €
Fördermittel beantragt: Nein Ja es ist beabsichtigt Fördermittel zu beantragen, siehe Begründung
Name Förderprogramm: siehe Begründung
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend, wenn, wie beantragt, ab 2023 ff Mittel zur Verfügung gestellt werden

Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr: 2025

Personal-/Sachaufwand: €

Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

Aktuell nicht genau bezifferbar, da im Rahmen der Sanierung sehr viel Bühnentechnik erneuert wird. Ebenso wird die Lüftungsanlage/Kälteanlage erneuert. Hier muss nach Fertigstellung der Maßnahme geprüft werden, ob es sich um Gebäudebestandteile oder Betriebsvorrichtungen handelt. Beide unterliegen unterschiedlichen Abschreibungshöhen (Restnutzungsdauern). Nach der Sanierung muss durch den Gutachterausschuss die Restnutzungsdauer der Festhalle neu festgelegt werden. Auf dieser Grundlage wird die bilanzielle Abschreibung des Gebäudes berechnet. Eine belastbare Aussage ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich, es handelt sich nur um Erfahrungswerte. Bei einer nach Fertigstellung der Sanierung angenommenen Restnutzungsdauer der Festhalle von 40 Jahren beträgt die Höhe der bilanziellen Abschreibung inklusive Restbuchwert der Halle zum Zeitpunkt der Sanierung ca. 350.000,- € p.a.. Die bilanziellen Abschreibungen für die Betriebsvorrichtungen werden ca. 300.000,- € p.a. für die ersten 10 Jahre nach Fertigstellung betragen.

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr: 2025

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Sollten Fördermittel generiert werden können, werden diese in Sonderposten erfasst, die über die jeweilige Laufzeit (Gebäude oder Betriebs-vorrichtungen) ertragswirksam aufgelöst und somit das Ergebnis verbessern werden.

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein			

Begründung:

Allgemeine Beschreibung des Gebäudes:

Die im Jahre 1967 errichtete Festhalle Opladen liegt zentral am Marktplatz Opladen und verfügt über einen Theaterraum mit ca. 600 Sitzplätzen mit dazugehörigen Nebenräumen im UG. Der Festsaal dient dem angrenzenden Landrat-Lucas-Gymnasium als Versammlungsstätte, wird aber auch für kulturelle Veranstaltungen externer Anbieter genutzt, wie z. B. durch die KulturStadtLev, Junges Musical Leverkusen e. V. oder die Volksbühne Bergisch Neukirchen e. V.

Aufteilung und Nutzung des Gebäudes:

Der Hauptzugang zur Festhalle erfolgt über die Pausenhalle des Gymnasiums. Diese ist direkt über den Marktplatz (Opladener Platz), aber auch vom Schulparkplatz erreichbar. Sie stellt eine Erweiterung des eigentlichen Foyers dar und bietet zusätzliche Toilettenräume, inklusive eines Behinderten-WCs. Sie ist jedoch nicht Bestandteil der Sanierungsmaßnahme.

Das Foyer der Festhalle verbindet mittels offener Treppen die verschiedenen Ebenen der öffentlich zugänglichen Nutzungseinheiten. Die mittlere Ebene ist Hauptzugang zur Festhalle; in der oberen Ebene befinden sich die Eingänge zum Zuschauerraum; in der unteren Ebene die Zuschauergarderoben, die Toiletten für Besuchende und die Cafeteria. Im Untergeschoss sind darüber hinaus nichtöffentliche Bereiche untergebracht, wie Künstlergarderoben mit den zugeordneten Sanitärräumen, Nebenräume der Technik, sowie der Orchestergraben mit zugehöriger Orchestergarderobe. Sie werden über zwei separate Treppenträume erschlossen.

Die wesentlichen Funktionsbereiche der Festhalle sind:

- A – offenes Foyer + Cafeteria im UG,
- G – Nebenräume Cafeteria,
- B – Zuschauersaal,
- C – Bühnenbereich mit Hinterbühne, Nebenbühne und Orchestergraben,
- D – Künstlergarderoben + Sanitäranlagen im UG,
- E – Lager,
- F – Technik.

Vorhandene Mängelpunkte/Schäden:

Das Gebäude hat erhebliche Brandschutzmängel, sodass die Nutzung der Festhalle für außerschulische Veranstaltungen derzeit untersagt ist. Die Nutzung während des Schulbetriebs erfolgt unter bestimmten Auflagen. Eine Barrierefreiheit des Gebäudes ist nicht vorhanden, der Zuschauerraum ist für Rollstuhlfahrende nur durch einen Nebeneingang über den Schulparkplatz erreichbar, das obere Foyer, die Garderoben und die Toiletten im Untergeschoss gar nicht.

Es herrscht in den Bereichen hinter und neben der Bühne sowie im Untergeschoss ein unzureichendes Platzangebot an Abstell- und Lagermöglichkeiten. Das Gebäude entspricht nicht den heutigen energetischen Anforderungen; Fenster und Fassade sind veraltet. Daneben liegt ein großer Sanierungsstau bzgl. der vorhandenen, 55 Jahre alten, Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Kälteanlage sowie der Elektrotechnik vor. Die vorhandenen technischen Anlagen in den Gebäuden sind ausnahmslos als abgängig zu bezeichnen und es sind kapitale Schäden durch Rohrleitungsbrüche zu befürchten. Der

Erhalt von Fragmenten der Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Kälteanlagen wird aus technischer Sicht als nicht sinnvoll und unwirtschaftlich angesehen.

Es ist daher eine gesamtheitliche Betrachtung und konzeptionell zusammenhängende Neuinstallation der technischen Anlagen erforderlich. Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit dem Starkregenereignis von 14./15. Juli 2021 in weiten Teilen des Untergeschosses Schäden durch aufsteigendes Wasser entstanden.

Urheberrecht:

Das Gebäude unterliegt dem Urheberrecht; insofern musste eine Beteiligung der Rechtsnachfolger des damaligen Architekten und Entwurfsverfassers erfolgen. Dieser hat den vorliegenden Plänen zugestimmt, möchte aber im Verlauf des Verfahrens über den Fortgang der Planung informiert werden.

Planung allgemein:

Die Festhalle soll brandschutztechnisch, energetisch und gebäudetechnisch saniert werden. Die Funktionsbereiche bleiben wie im Bestand erhalten, werden jedoch in Teilbereichen in der Anordnung optimiert. Zusätzlich werden in ungenutzten Lufträumen (Hinter- und Nebenbühne) neue Ebenen für die Unterbringung der Lüftungstechnik sowie benötigte Lagerflächen geschaffen. Die Planungskonzeption betrachtet auch die Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-1, sowohl für die Zuschauenden als auch für die Künstlerinnen und Künstler. Diese wird, da bis jetzt nur unzureichend vorhanden, so weit wie möglich hergestellt.

Vorgesehene Maßnahmen im Einzelnen:

Hochbau

- Energetische Ertüchtigung:
 - Überarbeitung der Fassaden im Bestand (Fassadenhülle und Wärmedämmung),
 - Erneuerung der Fenster- und Türanlagen,
 - Sanierung der Dachflächen inkl. Wärmedämmung.
- Ertüchtigung und Verbesserung des Brandschutzes, u. a. Austausch des Belags Schnürboden, Austausch der Wandverkleidungen aus Holz.
- Einbau von zwei Aufzügen:
 - Aufzug für Besuchende zur Anbindung aller drei öffentlich zugänglichen Ebenen (Zugang über den Lehrerinnen bzw. Lehrerparkplatz und Foyer),
 - Nebenaufzug mit Zugang über die Herzogstraße zur Anbindung des Bereichs für Künstlerinnen und Künstler im UG, der Bühne und der neuen Lagerflächen im Obergeschoss der Hinterbühne.
- Erneuerung der Innenausstattung des Zuschauerraums (neue Bestuhlung, neuer Bodenbelag, neue Wandverkleidungen, neue Verdunklung).
- Sanierung und Neuorganisation der Künstlerbereiche im UG, inkl. Sanierung der Sanitäranlagen.
- Herstellung des Arbeitsschutzes im Bereich der Bühne.
- Statische Ertüchtigung der Dachkonstruktion.
- Abdichtung der Bodenplatte des Bauwerks gegen aufsteigende Feuchtigkeit.

Technik

- Lüftungstechnik:
 - Rückbau und Erneuerung der kompletten Lüftungs- und Kältetechnikanlage.

Es sind künftig drei getrennte Lüftungsanlagen mit Klimatisierung für die Bereiche Festsaal, Cafeteria und Künstlergarderoben geplant (zur besseren Steuerung der unterschiedlichen Nutzungszeiten). Eine weitere Anlage ohne Klimatisierung ist für die WCs im UG vorgesehen. Das Foyer wird nicht separat belüftet. Hier geht man von einer Nachströmung und einem Austausch der Luft durch die Anlage im UG und durch die Türen zum Festsaal aus.

Aufstellort der großen Lüftungsanlage für die Festhalle:

Lüftungszentrale im UG/Lüftungsturm zur Ansaugung in Außenanlagen am Schulparkplatz,

Aufstellorte der zwei kleinen Lüftungsanlagen für die Nebenräume (Künstlerbereiche) UG und die Cafeteria:

Gitterrostebene der Nebenbühne.

- **Kältetechnik**

Für alle drei Anlagen erfolgt die Kühlung unter Einsatz von acht reversiblen Luftwärmepumpen (sie können neben Kälte im Umschaltbetrieb auch Wärme erzeugen und einen Großteil der benötigten Heizwärme zur Lufterwärmung erbringen). Der Strombedarf der Wärmepumpen soll überwiegend durch den erzeugten Strom aus einer neuen Photovoltaikanlage auf dem Gebäudedach gedeckt werden.

Die zwei Geräte für die kleinen Lüftungsanlagen werden auf dem Dach der Hinterbühne hinter einer Glaswand (Schallschutz) aufgestellt. Die übrigen sechs Geräte für die große Anlage werden an der Außenwand des Gebäudes, auf dem Parkplatz für Lehrerinnen und Lehrer, platziert. Die getrennte Aufstellung der Wärmepumpen dient der maximalen Reduktion der Schallbelastung der umgebenen Wohnbebauung.

- **Wärmeversorgung und Heizung**

Rückbau und Erneuerung aller Heizkörper einschließlich des zugehörigen Leitungsnetzes,

statische Heizkörper für die Grundlast,

Heizwärmeerzeugung durch Lufterwärmung durch die drei Lüftungsanlagen (siehe Lüftung und Kälteerzeugung),

Erneuerung der Anbindung über Nahwärme an die Heizzentrale im Gebäude SEK II des Landrat-Lucas-Gymnasiums.

- **Sanitär**

Grundlegende Sanierung der vorhandenen Abwasseranlagen sowie aller Trinkwasserleitungen und Sanitärobjekte.

- **Elektro**

Erneuerung der kompletten Elektroinstallation, der Brandmeldetechnik und der Alarmierung,

Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach.

- **Sprinkler**

Rückbau und Erneuerung der Sprinkleranlage im Bühnenbereich.

Bühnentechnik

- Erneuerung der Bühnentechnik (Medientechnik, Audiotechnik, Steuerungstech-

- nik, Beleuchtung, neuer Bühnenvorhang, Brandschutz usw.),
- Verlegung Regiepult vom OG in den hinteren Bereich des Zuschauerraums,
 - Erneuerung der handbetriebenen Prospektzüge durch Maschinenzüge,
 - Erneuerung der Verdunklung und Umstellung auf elektrischen Antrieb,
 - Erneuerung des Orchesterpodiums,
 - Herstellung der Arbeitssicherheit durch Einziehen von Gitterrostebenen, Austausch und Teilentfernung von Laufgängen.

Nachhaltigkeit

- Verbesserung der Wärmedämmung der gesamten Gebäudehülle nach BEG (Bundesförderung für effiziente Gebäude) - Reduzierung der Energieverbräuche,
- Verbesserung der Energiebilanz durch Modernisierung der technischen Anlagen,
- Auswahl der Fassadenmaterialien in Hinblick auf Rückbaubarkeit und Recyclbarkeit,
- PV-Anlage auf Teilen des Dachs des Zuschauerraums und des Bühnenbereichs,
- Einsatz von Luftwärmepumpen zur Temperierung der Raumluft.
- Fassadenbegrünung in Teilbereichen:
Eine Dachbegrünung wurde auf Machbarkeit geprüft, ist aber aus statischen Gründen auf den Bestandsdächern nicht möglich.

Barrierefreiheit:

Für die öffentlich zugänglichen Bereiche wird durch die geplante Maßnahme eine vollständige Barrierefreiheit erreicht. Im Zuschauerraum des Festsaaes werden fünf Stellflächen für Rollstühle geschaffen. Die Rollstuhlnutzenden werden künftig gemeinsam mit anderen Besuchenden den Saal betreten und können alle Bereiche des Foyers (auch im UG) erreichen. Sie nutzen dieselben Zugangswege wie die Besuchenden ohne Handicap.

Der Festsaal wird mit einer induktiven Höranlage ausgestattet, sodass Nicht-Hörende an Veranstaltungen teilhaben können. Ein barrierefreies WC ist bereits in der Pausenhalle des Gymnasiums vorhanden. Im Bereich der Cafeteria wird ein weiteres, öffentlich zugängliches, barrierefreies WC errichtet. Der Bereich der Künstlergarderoben im Untergeschoss wird überwiegend barrierefrei gestaltet (u.a. gibt es dort ein weiteres barrierefreies WC). Ausnahmen sind die Orchestergarderobe und der Orchestergraben sowie einige Technikräume. Hier ist eine Barrierefreiheit aus bautechnischen Gründen mit angemessenen Mitteln nicht zu erreichen.

Außenanlagen:

Zu den Außenanlagen erfolgt keine separate Vorlage durch den Fachbereich Stadtgrün (FB 67). Es erfolgt keine Planung der Außenanlagen, da die vorhandenen Grünflächen erhalten bleiben bzw. im vorhandenen Umfang wiederhergestellt werden.

Materialien:

Fassade

- | | | |
|--------------------|---|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Festsaal und Foyer | : | vorgehängte, hinterlüftete Keramikfassade vor mineralischer Wärmedämmung, |
| Bühnenturm | : | vorgehängte, hinterlüftete Betonfertigteile mit strukturierter Oberfläche in Anlehnung an die Bestandsfassade vor mineralischer Wärmedämmung, |

	Fenster und Türen	: thermisch getrennte Aluminium Fenster, Stahltüren und Pfosten- Riegelfassaden mit 3-fach Isolierverglasung,
Böden	Festsaal / Zuschauer- raum	: Linoleumbodenbelag,
	Toilettenanlagen	: Fliesenbelag Steinzeug,
	Foyer und Cafeteria	: Erhalt der vorhandenen Werksteinböden,
	Künstlergarderober	: Linoleumbodenbelag,
Wände	Festsaal / Zuschauer- raum	: Austausch der vorh. Holzverkleidung (Brandschutz),
	Toilettenanlagen	: Fliesenbelag Steinzeug,
Decken	Festsaal	: Erneuerung der Akustikdecke,
	Foyer	: Austausch der Holzpaneeldecke gegen eine akustisch wirksame, Metalllamellendecke,
	Künstlergarderober	: akustisch wirksame Abhängedecken aus Gipskartonplatten,
Ausstattung	Bestuhlung Zuschauer- raum	: Austausch der Bestuhlung.

Baustellenandienung:

Die Baustellenandienung erfolgt über die Herzogstraße. Der Parkplatz für die Lehrerinnen und Lehrer wird mindestens zur Hälfte für die Baustelleneinrichtung und als Arbeitsbereich benötigt. Ebenso werden, zumindest für die Zeit der Fassadensanierung und des Rückbaus der Lichtschächte, die Parkplätze (ca. 14 Stück) auf der Ostseite der Festhalle, längs der Herzogstraße, nicht benutzbar sein.

Kosten:

Die prognostizierten Gesamtkosten betragen gemäß Kostenschätzung laut DIN 276 nach heutigem Stand 16.200.000 €, einschließlich Mehrwertsteuer. In dieser Summe ist ein Zuschlag (15 %) für die zu erwartende Baukostensteigerung sowie ein Sicherheitszuschlag von 20 % für Unvorhergesehenes enthalten.

Förderungen

Es ist vorgesehen, sich auf folgende Förderprogramme zu bewerben:

- Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude,
- Wiederaufbauhilfe Nordrhein-Westfalen (Hochwasserkatastrophe Juli 2021) für den Bereich der Feuchtschäden im Kellergeschoss.

Termine:

Die Planungsleistungen sollen nach dem Planungs- und Baubeschluss kurzfristig fortgesetzt werden, um im Mai 2023 den Bauantrag stellen zu können. Mit der Ausführungsplanung wird unmittelbar im Anschluss an die Bauantragsstellung begonnen. Parallel hierzu erfolgt die Ausschreibung und Vergabe der einzelnen Gewerke, sodass im Oktober 2023 mit dem Bau begonnen werden kann. Die Fertigstellung und Übergabe ist für Oktober 2025 geplant. Da es sich im Wesentlichen um eine Sanierungsmaßnahme

handelt, bei der die Behebung von Mängeln und die energetische Ertüchtigung des Gebäudes im Vordergrund stehen, wurde hier auf die gesonderte Einreichung einer Planungsvorlage verzichtet.

Vorbereitende Maßnahmen:

Im Vorfeld dieser Maßnahme erfolgt der Ausbau der schadstoffbelasteten Bauteile. Die Schadstoffe befinden sich insbesondere im Untergeschoss sowie im Dachaufbau. Hierzu wird in Teilbereichen des Parkplatzes für Lehrerinnen und Lehrer die erforderliche Baustelleneinrichtung untergebracht.

Risikobewertung:

Die Bausubstanz des bestehenden Gebäudes wurde im Vorfeld gründlich untersucht. Diese Untersuchungen können - da sie im laufenden Betrieb erfolgen - jedoch immer nur einige wenige ausgesuchte Bereiche innerhalb eines so komplexen Gebäudes beleuchten. Es besteht somit immer ein Restrisiko, dass z. B. beim Öffnen von Bauteilen an anderen als den bisher beprobten Stellen andere Materialien oder Konstruktionen angetroffen werden, als aufgrund der Voruntersuchungen zu erwarten waren.

Anlage/n:

- 01_ Grundriss Untergeschoss
- 02_ Grundriss Erdgeschoss
- 03_ Grundriss 1. Obergeschoss
- 04_ Grundriss 2. Obergeschoss
- 05_ Schnitte A + B
- 06_ Ansichten Ost +Nordost
- 07_ Ansichten West + Suedwest + Sued
- 08_ Übersicht Funktionsbereiche
- 09_ Terminplan (nö)
- 10_ NUF_ Berechnung
- 11_ BGF-BRI
- 12_ Kostenberechnung (nö)