


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Bedarfsbeschlusses

Betrifft:

Rotterdamer Str. 141, Stadthalle – Instandhaltungsmaßnahmen und Ersatzbeschaffungen

Fachbereich:

23 - Amt für Gebäudemanagement

Dezernentin / Dezernent:

Stadtkämmerin Dorothee Schneider

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bauausschuss	05.11.2024	Vorberatung
Bezirksvertretung 5	05.11.2024	Kenntnisnahme
Haupt- und Finanzausschuss	08.11.2024	Vorberatung
Rat	21.11.2024	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Stadt beschließt ein Maßnahmenpaket zur Modernisierung und Attraktivitätssteigerung in der Stadthalle Düsseldorf.

Für die Finanzierung der weiteren Planung bis zum Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss werden voraussichtlich Planungsmittel in Höhe von 420.000 EUR benötigt. Die Deckung erfolgt aus gesamtstädtischen Mitteln.

Sachdarstellung:Ausgangssituation

Die Stadthalle Düsseldorf ist 1994 als Multifunktionshalle auf dem Gelände der Messe Düsseldorf errichtet worden. Es handelt sich um ein dreigeschossiges und unterkellertes Gebäude zwischen der Messehalle 3 und dem Congress Center Düsseldorf Süd (CCD). Die Stadt Düsseldorf ist Eigentümerin und hat mit der Düsseldorf Congress GmbH (DC) einen Betriebsführungsvertrag über die Nutzung der Stadthalle abgeschlossen. Die DC ist Betreiber und demnach vertraglich verpflichtet, den baulichen und technischen Zustand des Gebäudes zu erhalten, die Finanzierung

hierzu erfolgt aus dem städtischen Haushalt. Seit 1994 wurden mehrere technische Umbauten an der Stadthalle vorgenommen. Die aufgeführten Bedarfe sollen als Maßnahmenbündel den weiteren technischen Betrieb der Stadthalle sicherstellen, technische Abläufe optimieren und gleichzeitig die Attraktivität und das Vermarktungspotential auch für die kommenden Jahre erhalten. Zudem zielen einige der Maßnahmen auf eine erhebliche Reduzierung des Energieverbrauchs ab, wodurch die Stadthalle - trotz ihres Alters - einen wichtigen Beitrag zur Emissionsreduzierung leisten kann.

Darstellung der Einzelmaßnahmen

Maßnahme	Kostenermittlung (brutto)
1. Erneuerung der Bühnen-, Saal- und Foyerbeleuchtung sowie der Lichtpulte	8.500.000 EUR
2. Erneuerung der Bestuhlung und Betischung	1.800.000 EUR
3. Anbindung an das Nahkältenetz der Messe Düsseldorf	463.000 EUR
4. Planung eines digitalen Besucherführungssystems	150.000 EUR
5. Erneuerung der Tonpulte	150.000 EUR
6. Ausbau der Netzwerkinfrastruktur	182.000 EUR
7. Erneuerung von mobiler Veranstaltungstechnik	35.000 EUR
Gesamt	11.280.000 EUR

1. Maßnahme: Erneuerung der Bühnen-, Saal- und Foyerbeleuchtung und Lichtpulte

Die fest installierte Bühnen-, Saal- und Foyerbeleuchtung in der Stadthalle ist stark veraltet und entspricht weder technisch noch energetisch dem Stand der Technik. Die verwendeten Leuchtmittel werden nicht mehr hergestellt. Die Lagerbestände sind voraussichtlich noch 2 Jahre verfügbar; danach ist Ersatz nicht mehr beschaffbar. Die Beleuchtung soll den aktuellen Anforderungen entsprechend erneuert werden.

Die Farbtemperatur der vorhandenen konventionellen Scheinwerfer ist nicht veränderbar. Zusätzlich benötigtes Licht wird heute bereits durch LED Technik realisiert. Durch die gleichzeitige Verwendung beider Beleuchtungstechniken kommt es häufig zu Farbschwankungen innerhalb des Beleuchtungssets. Dies kann zu schlechten Kameraaufnahmen und somit unzufriedenen Kundinnen und Kunden führen.

Die Maßnahme bedeutet insbesondere den Austausch der konventionellen Scheinwerfer gegen LED Technik, Demontage der alten Dimmeranlagen und eine neue Verkabelung.

Überdies sind die in der Stadthalle eingesetzten Lichtpulte zur Steuerung der lichttechnischen Anlagen veraltet und müssen erneuert werden. Hinzu kommt, dass die alten Lichtpulte die Anzahl der notwendigen Kanäle nicht mehr abbilden können; sie sind zu klein. Hiermit soll den wachsenden Ansprüchen der Kundinnen und Kunden bei Kongressen Rechnung getragen werden.

Die Lichtpulte müssen ohne Erneuerung regelmäßig angemietet und eingerichtet werden. Der Aufwand betrifft sowohl Material als auch Personal. Neben den bisher zu zahlenden Mieten für die Pulte kommen aktuell noch die Einrichtungskosten hinzu.

Auch die Saal- und Foyerbeleuchtung soll gegen LED Technik getauscht werden, da die Leuchtmittel nicht länger verfügbar sind.

Im Zuge dieser Umbaumaßnahme müssen auch die 30 Jahre alten Stromverteilungen ausgetauscht sowie Leitungen überprüft und erneuert werden.

Insgesamt wird eine erhebliche Reduzierung der Aufwendungen für Energie und des CO₂ Ausstoßes angestrebt. Hiermit wird auch den Ergebnissen der Studie vom GCB-Future Meeting Space Rechnung getragen, dass Nachhaltigkeit ein wesentliches Entscheidungskriterium wird.

Insgesamt ergibt sich eine Reduzierung des Stromverbrauchs um ca. 75% von 290.512 kWh pro Jahr auf 72.628 kWh pro Jahr. Dies führt auch zu einer CO₂-Einsparung von etwa 90.512 kg CO₂ pro Jahr.

Eine grobe Kostenermittlung beläuft sich auf ca. 8.500.000 EUR brutto. Hiervon wurden über das Klimaschutzprogramm 25.000€ für die Vorplanung bereitgestellt. Die laut Beschluss bereitzustellenden anteiligen Planungsmittel sind in Höhe von 380.000 Euro in der Gesamtsumme bereits berücksichtigt worden.

Die Maßnahme ist konsumtiv. Die Erneuerung und Erweiterung der Lichtpulte und Scheinwerferanlagen ist hingegen investiv.

2. Maßnahme: Erneuerung der Bestuhlung und Betischung

Die in der Stadthalle vorhandenen Besucherstühle und Tische wurden bereits 28 Jahre lang genutzt. Die Gesamtnutzungsdauer wurde sowohl finanztechnisch als auch hinsichtlich der tatsächlichen Abnutzung überschritten. In der letzten wiederkehrenden Prüfung durch die Bauaufsicht ist die Befestigung der Stühle untereinander bemängelt worden (§ 10 SBVO).

Die Bestuhlung und Betischung ist Bestandteil der Raummiete und erforderlich für den laufenden Betrieb. Eine erforderliche Zumietung von Stühlen und Tischen würde die erzielbaren Mieteinnahmen der Stadthalle reduzieren.

Es werden 2.500 Besucherstühle durch neue Modelle mit Reihenverbindern ersetzt und 160 Stuhl-Transportwagen angeschafft. 1.000 Tische werden durch neue Modelle ersetzt und 200 Tisch-Transportwagen angeschafft.

Die Kostenermittlung für das Mobiliar liegt bei 1.800.000 EUR brutto.

Sofern kein neues Mobiliar gekauft wird, würden für eine Anmietung Kosten entstehen. Im Vergleich zur Miete erachtet die Verwaltung den Kauf des Mobiliars als wirtschaftlich sinnvoller.

Die Maßnahme ist investiv.

3. Maßnahme: Anbindung an das Nahkältenetz der Messe Düsseldorf

Die Kältemaschine der Stadthalle wurde aufgrund von wesentlichen Mängeln und einer nicht wirtschaftlich erscheinenden Reparatur in den Jahren 2022 und 2023 stillgelegt und demontiert. Um den Betrieb weiter sicher zu stellen, wurden die Leitungen mit der Kälteanlage der Messe verbunden. Das Nahkältenetz ist so leistungsfähig, dass es nach entsprechenden Umbauten die Kälteverbraucher der Stadthalle ohne die alte Kältemaschine versorgen kann.

Beabsichtigt ist die vollständige Anbindung der Kälteverbraucher der Stadthalle an das Nahkältenetz der Messe Düsseldorf und der Rückbau von nicht mehr benötigten Leitungen und Pumpen. Ziel ist eine erhebliche Einsparung an Energie. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung der Effizienzmaßnahme gemäß DIN EN 17463 „Valuation of Energy Related Investments“ liegt vor.

Ein vorliegendes Angebot ist Grundlage der Kostenermittlung i. H. v. 463.000 EUR brutto. Die laut Beschluss bereitzustellenden anteiligen Planungsmittel sind in Höhe von 40.000 Euro hierin enthalten.

Die Maßnahme ist konsumtiv.

4. Maßnahme: Planung eines digitalen Besucherführungssystems

Im Congress Center Düsseldorf (CCD) Süd, angrenzend an die Stadthalle, wird ein neues digitales Besucherführungssystem aufgebaut. Für die Stadthalle soll dies parallel für eine spätere Umsetzung mit geplant werden. Eine spätere Umsetzung und die damit verbundenen Kosten sind nicht Gegenstand dieses Bedarfsbeschlusses und des anschließenden Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses.

Derzeit ist lediglich eine analoge Beschilderung vorhanden, welche naturgemäß statisch ist und nicht auf Änderungen im Ablauf einer Veranstaltung reagieren kann. Dies soll sich durch ein digitales System ändern, welches in die EDV Struktur des Betriebes eingebunden ist und Änderungen in Echtzeit ermöglicht. Eine digitale Beschilderung ist in Häusern gleicher Größe und Aufgabe eher Standard als eine Ausnahme. Die Erwartungshaltung von Kundinnen und Kunden der Stadthalle ist entsprechend.

Für die Planung des Besucherführungssystems wurden Kosten in Höhe von 150.000 EUR brutto ermittelt.

Die Maßnahme ist investiv.

5. Maßnahme: Erneuerung der Tonpulte

Die in der Stadthalle eingesetzten Tonpulte zur Steuerung der tontechnischen Anlagen sind veraltet und müssen erneuert werden. Auch die Tonpulte müssen ohne Erneuerung regelmäßig angemietet und eingerichtet werden. Der Aufwand betrifft sowohl Material als auch Personal. Auch hier kommen neben den bisher zu zahlenden Mieten für die Pulte noch die jeweiligen Einrichtungskosten hinzu.

Die Erneuerung der Tonpulte wird mit 150.000 EUR brutto veranschlagt.

Die Maßnahme ist investiv.

6. Maßnahme: Ausbau der Netzwerkinfrastruktur

Das Kupfernetzwerk der Stadthalle ist stark veraltet und entspricht nicht mehr den Anforderungen an die heute übertragenen Datenmengen. Die vorhandene Netzwerkverkabelung der Kategorie 5 (die Datenmenge ist hier auf 100 Mbit beschränkt) soll gegen ein zeitgemäßes Netzwerk der Kategorie 6 (Datenmenge bis 1.000 Mbit) ausgetauscht werden. Im Bereich Glasfaser ist dies bereits erfolgreich umgesetzt worden. Die technische Infrastruktur ist ein wesentliches Entscheidungsmerkmal für Veranstalter und Agenturen bei der Auswahl einer Eventlokation wie der Stadthalle. Alle Regieräume, Nebenräume und Büroflächen müssen neu verkabelt werden.

Anhand eines vorliegenden Angebots und unter Berücksichtigung von Standards der Landeshauptstadt Düsseldorf betragen die ermittelten Kosten 182.000 EUR brutto.

Die Maßnahme ist konsumtiv.

7. Maßnahme: Erneuerung von mobiler Veranstaltungstechnik

Veraltete mobile Veranstaltungstechnik (z.B. Beamer und Beschallungsanlagen) muss ausgetauscht werden. Hierdurch wird die Grundausstattung des Saales mit mobiler Veranstaltungstechnik aufrechterhalten. Mit diesem Material werden Mieteinnahmen erzielt. Dieses geschieht vergleichbar zur Raummiete. Der Return on Investment ist aufgrund des häufigen Einsatzes und des Vermietpreises je nach Material sehr hoch.

Für den Austausch mobiler Veranstaltungstechnik werden ca. 35.000 EUR benötigt.

Die Maßnahme ist investiv.

Kosten und Finanzierung

Für die Durchführung der Maßnahmen sind Mittel in Höhe von circa 11.280.000 EUR brutto erforderlich. Die Kostenermittlungen der einzelnen Maßnahmen haben unterschiedliche Qualitäten der Kostenermittlung und sind hier aufgelistet:

1. Erneuerung der Bühnen-, Saal- und Foyerbeleuchtung sowie der Lichtpulte	Kostenrahmen
2. Erneuerung der Bestuhlung und Betischung	Angebot liegt vor
3. Anbindung an das Nahkältenetz der Messe Düsseldorf	Kostenrahmen
4. Planung eines digitalen Besucherführungssystems	Kostenrahmen
5. Erneuerung der Tonpulte	Angebot liegt vor
6. Ausbau der Netzwerkinfrastruktur	Angebot liegt vor
7. Erneuerung von mobiler Veranstaltungstechnik	Kostenrahmen

Zur Herbeiführung des Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses werden 420.000 EUR für das Jahr 2025 benötigt. Diese sind in den Gesamtkosten des Maßnahmenpakets enthalten. Die 420.000,00 EUR werden für 2025 über das Veränderungsverzeichnis zum Haushalt 2025 angemeldet.

Terminplan

Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss	Ca. 2. Quartal 2025
---	---------------------

Die Umsetzung der Einzelmaßnahmen kann nur in Zeitfenstern mit veranstaltungsfreien Zeiten erfolgen. Die jeweilige Terminplanung erfolgt zum Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss.

Anlagen:

Anlage 01 - Lageplan