



Beratungsvorlage Nr. 0154/X

Mönchengladbach, 19.05.2021

öffentlich

Fachbereich GMMG Gebäudemanagement Mönchengladbach

Beratungsfolge

| Gremium | Sitzungsdatum |
|--|---------------|
| Bezirksvertretung Nord | 02.06.2021 |
| Ausschuss für Betriebe und Vergabe | 09.06.2021 |
| Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Wirtschaft | 17.06.2021 |
| Hauptausschuss | 22.06.2021 |
| Rat | 30.06.2021 |

TOP:

Sanierung und Modernisierung des Kulturzentrum BIS, Ausführungsbeschluss

Beschlussentwurf:

Die Bezirksvertretung Nord, der Ausschuss für Betriebe und Vergabe als Betriebsausschuss des GMMG, der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Wirtschaft und der Hauptausschuss empfehlen, der Rat beschließt, vorbehaltlich einer beanstandungslos durch den Fördergeber durchgeführten Prüfung der Kostenberechnung, die Sanierung und Modernisierung des Kulturzentrums BIS in Höhe von **2.735.400 EUR** auf Grundlage der vorliegenden Planung zu realisieren.

Die Bezirksvertretung Nord, der Ausschuss für Betriebe und Vergabe als Betriebsausschuss des GMMG, der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Wirtschaft und der Hauptausschuss empfehlen, der Rat beschließt vorbehaltlich der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen die Bereitstellung städtischer Haushaltsmittel in Höhe von **950.700 EUR**.

Finanzwirksamkeit:

Keine finanzielle Auswirkung

Finanzielle Auswirkung:

Unter haushaltsrechtlichen Gesichtspunkten gliedert sich die Gesamtmaßnahme, deren Gesamtkosten mit **2.735.400 EUR** berechnet wurden, in einen aus Mitteln des Bundesprogramms „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ und einen aus dem allgemeinen Haushalt finanzierten Teil. Der mit Mitteln der Bundesrepub-

lik Deutschland zu 90 Prozent geförderte Teil umfasst sämtliche der Sanierung und Modernisierung dienenden Baumaßnahmen bis zu einem Höchstbetrag von 1.983.000 EUR. Demgegenüber ist die Finanzierung sämtlicher diesen Höchstbetrag überschreitenden Kosten über den allgemeinen Haushalt sicherzustellen.

I. Finanzierung im Rahmen der Bundesförderung

Auf Grundlage einer seitens der Verwaltung gefertigten Kostenberechnung nach DIN 276 belaufen sich die Gesamtkosten für die Sanierung und Modernisierung des Kulturzentrums-BIS auf rd. 2.735.400 EUR. Bis zu einem Höchstbetrag von rd. **1.983.000 EUR** wird die Maßnahme durch eine Zuweisung der Bundesrepublik Deutschland in Höhe von 90 Prozent der anteiligen Kosten, nämlich 1.784.700 EUR gefördert, so dass der städtische Eigenanteil **198.300 EUR** beträgt.

Zur Deckung des städtischen Eigenanteils in Höhe von 198.300 EUR sind im Haushaltsplan für den Doppelhaushalt 2019/2020 bis zum Ende des Haushaltsjahres 2020 unter der LDI-0706 „Sanierung BIS-Zentrum“ Mittel in Höhe von 1.014.300 EUR veranschlagt worden, die, deren Übertragung in das Haushaltsjahr 2021 vorausgesetzt, zur Finanzierung herangezogen werden können.

II. Finanzierung aus dem allgemeinen Haushalt

Auf Grundlage der verwaltungsseitig gefertigten Kostenberechnung nach DIN 276 belaufen sich die Kosten oberhalb des Höchstbetrages von 1.983.000 EUR auf rd. **752.400 EUR**, deren Finanzierung in Gänze über den allgemeinen Haushalt sicherzustellen ist.

Zur Deckung dieser Kosten in Höhe von 752.400 EUR sind im Haushaltsplan für den Doppelhaushalt 2019/2020 bis zum Ende des Haushaltsjahres 2020 unter der LDI-0706 „Sanierung BIS-Zentrum“ Mittel in Höhe von 1.014.300 EUR veranschlagt worden, die, deren Übertragung in das Haushaltsjahr 2021 vorausgesetzt, zur Finanzierung herangezogen werden können.

III. Gesamtfinanzierungsübersicht

Deckungsmittel Sanierung und Modernisierung des Kulturzentrums BIS

| Maßnahme | Kostenberechnung | Deckungstitel | Deckungshöhe |
|-----------------------------|-------------------------|---|---------------------|
| Gesamtkosten Baumaßnahme | 2.735.400,00 EUR | Zuweisung aus dem Förderprogramm des Bundes (90%) | 1.784.700,00 EUR |
| | | LDI-0706 Sanierung BIS-Zentrum städt. Eigenanteil (10%) | 198.300,00 EUR |
| | | LDI-0706 Sanierung BIS-Zentrum Restkosten | 752.400,00 EUR |

Summe

2.735.400,00 EUR

2.735.400,00 EUR

Auswirkung auf die Kinder- und Familienfreundlichkeit:

- Keine Auswirkung
 Auswirkung:

Die Verbesserung der baulichen Rahmenbedingungen des Kulturzentrums BIS durch deren Sanierung und Modernisierung stärkt die Rolle desselben als Ort der kulturellen Bildung auch für Kinder und Jugendliche und schafft zudem das notwendige Flächenpotential zur Optimierung eines pädagogisch sinnvollen Freizeitangebotes.

Begründung:

Aus statischen Gründen erfolgte im Jahr 2008 die Schließung wesentlicher Teilbereiche des Gebäudes Bismarckstraße 97 („Altes Museum“), was zu erheblichen Einschränkungen der Funktionalität des BIS-Zentrums führte. Bei verschiedenen Untersuchungen hinsichtlich der Möglichkeiten einer statischen Ertüchtigung wurde seitens des GMMG wie auch externen Fachplanern ein deutlich weitergehender Sanierungsbedarf, insbesondere für den Brandschutz, ermittelt.

Auf Grundlage des festgestellten Sanierungsbedarfs wurden schließlich drei Varianten entwickelt und den Gremien mitsamt den jeweiligen Umsetzungskosten vorgestellt (BV-Nr. 3339/IX-1). Neben der einfachen Wiederherstellung der Verkehrsfähigkeit des Gebäudeensembles der Variante eins, umfasste die Variante zwei die Herstellung der Barrierefreiheit, eine Sanierung der Natursteinfassaden wie auch der Lufttechnischen Anlagen. Nach der dritten Variante sollte letztlich eine Komplettsanierung beider Gebäude einschließlich der Herstellung der Barrierefreiheit verfolgt werden.

Nach Stellung eines Förderantrags auf Grundlage der für die Variante drei ermittelten Kosten zum Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ beschloss der Rat der Stadt Mönchengladbach am 27.03.2019 (BV-Nr. 3803/IX), dass im Fall einer Bereitstellung von Fördermitteln die Sanierung beider Gebäude entsprechend der Variante drei weiterverfolgt werden solle.

Gegen Ende des Jahres 2019 erhielt die Stadt Mönchengladbach einen Zuwendungsbescheid des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, nach welchem eine nicht rückzahlbare Zuwendung in Höhe von 1.784.700 EUR für die Projektrealisierung gewährt wird.

Mittlerweile konnte die Entwurfsplanung abgeschlossen werden. Neben der notwendigen statischen Ertüchtigung beider Gebäude wird der Brandschutz nicht zuletzt durch den Einbau einer Brandmeldeablage sowie einer Stahltreppe als zweiter Rettungsweg im Lichthof des Hauses Nr. 99 den gesetzlichen Erfordernissen angepasst. Die straßenseitigen Fassaden beider Gebäude werden saniert. Das Dach des Gebäudes Nr. 99 wird erneuert. Im Zuge der statischen Ertüchtigung beider Gebäude werden die Parkettböden aufgenommen, überarbeitet und neu verlegt bzw. teilweise gegen neue Parkettböden getauscht.

Neben der Sanierung der Sanitärbereiche werden auch die elektrischen Anlagen einschließlich Datentechnik grundhaft erneuert. Die Lüftungsanlage des Veranstaltungsraumes im Haus Nr. 99 wird durch eine moderne, energieeffiziente Anlage ersetzt. Für die Installation neuer zeitgemäßer Veranstaltungstechnik werden die Voraussetzungen geschaffen. Zur Gewährleistung der Trinkwasserhygiene sind Anpassungen am Trinkwassernetz erforderlich.

Neben einer Neuorganisation der Regenentwässerung müssen die Grundleitungen teilweise erneuert werden.

Im Rahmen der Planung wurde in Abstimmung mit der Inklusionsbeauftragten der Stadt Mönchengladbach ein besonderer Schwerpunkt auf die Barrierereduzierung beider Gebäude gelegt. Dementsprechend wird zwischen den Gebäuden Bismarckstraße 99 und 103 ein Treppenturm mitsamt eines Aufzuges errichtet werden, über den alle Etagen der Gebäude erreicht werden können. Beide Gebäude werden über neue Durchgänge besser miteinander verbunden werden. Da die Etagen beider Häuser auf unterschiedlichen Niveaus liegen, werden Plattformlifte zur Überbrückung der Höhenunterschiede eingebaut. Schließlich wird im Rahmen der Sanierung der Sanitärbereiche eine barrierefreie Toilettenanlage geschaffen werden.

Der oben genannte Treppenturm wird nach wirtschaftlichen Aspekten zweckmäßig gleichwohl aber architektonisch ansprechend gestaltet, um Aufmerksamkeit für das BIS-Zentrum zu generieren. Der als Stahlkonstruktion ausgeführte überdachte Treppen- und Fluchtturm wird nicht durch opake Außenwände, sondern lediglich an Front- und Rückseite durch eine jeweils durchlässige Grün- bzw. Gitterrostfassade geschlossen. Die kubische Formgebung setzt einen bewussten Kontrapunkt zu dem Gründerzeitensemble. Der Turm soll zugleich auch als Werbefläche für das BIS-Zentrum dienen. Damit die seitliche Fassade des Gebäudes in deren Struktur mit einem verzierten Ornamentband erlebbar bleibt und zur Integration der denkmalgeschützten Außenmauer, ist nach Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde zwischen dem Treppenturm und dem denkmalgeschützten Bestand bewusst ein Abstand belassen worden. Da weiterhin der Türdurchgang des historischen Bestandes genutzt werden soll, ist der Treppenturm symmetrisch auf den Eingang ausgerichtet worden. Der Anschluss an das Nachbargebäude ist den Belangen des Brandschutzes geschuldet. Hierdurch wird zugleich die bestehende und unansehnliche Baulücke zwischen den zu sanierenden Gebäuden und dem Nachbargebäude geschlossen. Da sich in den denkmalgeschützten Gebäuden kein Fahrstuhl installieren ließ, bot sich die Gelegenheit der Baulückenschließung.

Die Fassade des Erschließungsturms wird als Grünfassade ausgeführt. Hierzu werden vorgefertigte Grünmodulelemente an einer Tragkonstruktion befestigt. Diese Grünmodulelemente werden abhängig nach Himmelsausrichtung, Wasserbedarf, Winterhärte, Ausladung und Wüchsigkeit bepflanzt. Es wird kein Efeu eingesetzt werden. Fassaden- und Dachbegrünungen führen grundsätzlich zu einer Verbesserung des Mikroklimas, da Kohlenstoffdioxid aus der Umgebungsluft gebunden und Sauerstoff gebildet wird. Die Verdunstung von Wasser über die Blätter erhöht die Luftfeuchtigkeit im Nahbereich und bewirkt zugleich das Absenken der Umgebungstemperatur. Die Absorption von Staubpartikeln auf der Blattoberfläche verringert zudem die Luftbelastung. Neben der Verbesserung des Mikroklimas dient die Fassadenbegrünung auch als zweckmäßiger Lärmschutz. Schließlich behebt eine Fassadenbegrünung das als Mangel empfundene Fehlen von Grünpflanzen im Stadtraum und löst zugleich das Problem des fehlenden Lebensraumes für Insekten und Vögel im innerstädtischen Bereich.

Aus energetischer Sicht führt die teilweise Erneuerung der Beleuchtungsanlagen, die Isolierung des Daches und die Installation der neuen energieeffizienten Lüftungsanlage im Veranstaltungssaal zu einer Reduzierung des Energiebedarfs und des damit einhergehenden Ausstoßes schädlicher Treibhausgase. Im Zuge der baulichen Umsetzung werden zudem im Rahmen der planbaren Instandhaltungen beide störanfälligen Kesselanlagen gegen energieeffiziente Neuanlagen aus Ansatzmitteln des Wirtschaftsplanes getauscht.

Die umfängliche Sanierung des Bestands führt zu einer Verringerung der jährlich für den Bauunterhalt einzuplanenden Finanzmittel. Trotz des jährlichen Mehraufwandes zur Erhaltung der Grünfassade in Höhe von rd. 5.000 EUR kalkuliert das GMMG mit Konsolidierungen in Höhe von rd. 15.000 EUR p.a.

**Folgekosten Sanierung und Modernisierung
des Kulturzentrums BIS**

| BIS-Kulturzentrum | Folgekosten Ist | Folgekosten Soll |
|--------------------------|------------------------|-------------------------|
| Energie | Trägerverein | Trägerverein |
| Reinigung | Trägerverein | Trägerverein |
| Wartung, InstandH | 86.335,00 EUR | 66.412,00 EUR |
| Pflege Grünfassade | 0,00 EUR | 5.000,00 EUR |
| GBA | 2.052,00 EUR | 2.052,00 EUR |
| Versicherung | 2.396,00 EUR | 2.396,00 EUR |

Summe **90.783,00 EUR** **75.860,00 EUR**

Einsparung GMMG **14.923,00 EUR**

Die Umsetzung der Maßnahme wird begleitend durch den Fördergeber geprüft. Gegenwärtig prüft der Fördergeber die Entwurfsplanung des GMMG nebst der dazu gehörenden Kostenberechnung. Nach Freigabe der Kostenberechnung durch den Fördergeber soll die Maßnahme im Sommer dieses Jahres ausgeschrieben werden. Die bauliche Umsetzung selbst soll im Januar 2022 beginnen und im Sommer 2023 abgeschlossen werden. Die Gesamtmaßnahme gliedert sich in drei Einzelabschnitte, die während des laufenden Betriebs des Kulturzentrums umgesetzt werden, damit die Kulturarbeit am Bestandsstandort ununterbrochen fortgesetzt werden kann.

gez.
Felix Heinrichs
Oberbürgermeister

Anlagen:

- BIS-Zentrum Visualisierung
- BIS-Zentrum Ansichten
- BIS-Zentrum Grundriss DG
- BIS-Zentrum Grundrisse 1. und 2. OG
- BIS-Zentrum Grundrisse EG und KG
- BIS Zentrum Querschnitte

Die Anlagen stehen im Ratsinformationssystem in farblicher Ausführung zur Verfügung. Zur Schonung der Umwelt werden die Anlagen in den Versandunterlagen als s/w Ablichtungen mitversandt.