

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
I/41

Verantwortliche/r:
Amt für Soziokultur

Vorlagennummer:
41/103/2019

Generalsanierung Kulturzentrum E-Werk, Bauabschnitt V, Bedarfsnachweis nach DA Bau 5.3

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Kultur- und Freizeitausschuss	27.03.2019	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen
24

I. Antrag

Der Bedarf zur Sanierung des Kulturzentrums E-Werk, Bauabschnitt V, wird festgestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, Planungsmittel in Höhe von 150.000,- € zum Haushalt 2021 anzumelden.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Die Generalsanierung des Gebäudes Kulturzentrum E-Werk ist bislang nicht abgeschlossen. Dies führt zu laufenden, hohen Kosten im Bauunterhalt und birgt das hohe Risiko, dass im Falle von Ausfällen der im Bauabschnitt V zu sanierenden Bereiche der Betrieb im E-Werk erheblich eingeschränkt werden muss.

Mit der Umsetzung des Bauabschnitts V wird die Generalsanierung des E-Werks abgeschlossen.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Nach Abschluss der Bauabschnitte 1-4 zur Generalsanierung des Kulturzentrums E-Werk 2010 und der Durchführung ergänzender brandschutztechnischer Maßnahmen im Zeitraum 2015 bis 2018, wurde eine Bestandsaufnahme zur Feststellung offener und zurückgestellter Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Der Bauabschnitt V umfasst die folgenden, erforderlichen Maßnahmen:

Sanitäre Anlagen und Trinkwasserversorgung

Die sanitären Anlagen im E-Werk sind in einem äußerst desolaten und nichtmehr aufrecht erhaltenen Zustand. Abgesehen von der Neuerrichtung der Sanitäreinheit im Dachgeschoss im Zuge des BA-4 im Jahr 2009 entsprechen die Anlagen noch weitestgehend dem Ursprungszustand zur Eröffnung vor 28 Jahren. Die Abwasserleitungen sind teils so stark zugesetzt, dass Teile der WC-Anlagen außer Betrieb genommen werden müssen.

- Probleme bei Teilen der Trinkwasserversorgung bedingen laufende Desinfektionsmaßnahmen. Die Erneuerung der sanitären Anlage sollte absolute Priorität bekommen.
- Erneuerung der Sanitäranlage Mitarbeiter im Kellergeschoss.
- Erneuerung der Sanitäranlage Saal im EG.

- Erneuerung der Sanitäranlage Kellerbühne im EG.
 - Erneuerung der Sanitäranlage Tanzwerk im 1.OG.
 - Im Zuge der Erneuerung der sanitären Anlagen ist es geboten, das Leitungsnetz zur Trinkwasserversorgung eingehend zu prüfen, nichtmehr benötigte Äste zu trennen bzw. die Anlage ggf. in Teilen neu aufzubauen.
- Stellungnahme des Kulturzentrums E-Werk:
Firmenkunden wie z.B. die Erlanger Stadtwerke wollen ihren Gästen diese Toiletten nicht mehr zumuten. Es kommt immer wieder zu Beschwerden der Gäste. Die Belüftung der Toiletten funktioniert nur mangelhaft – mit der Folge entsprechender Geruchsbelästigungen. Durch die lange Nutzungsdauer haben sich Abwasserrohre der Urinale inzwischen mit Urinstein zugesetzt. Dies ist ohne tiefe Eingriffe in die Gebäudesubstanz nicht mehr zu reparieren. Dadurch sind im Saal-Bereich seit Dezember 2018 zwei Urinale dauerhaft ausgefallen. Die gemäß § 12 Versammlungsstätten-Verordnung vorgeschriebene Mindestanzahl an Urinalen ist damit nicht mehr vorhanden.
Das Trinkwassernetz ist im gesamten Haus ist durch Legionellen belastet. Hiervon sind vor allem die Duschen, die für Künstler und Mitarbeiter vorgehalten werden müssen, betroffen. Der kostenintensive Einsatz von speziellen Duschkopffiltern macht zwar eine Nutzung möglich, ist jedoch kostenaufwändig. Aktuelle Testergebnisse aus dem vergangenen Jahr zeigen in einigen Bereichen des Hauses nach wie vor deutlich erhöhte Werte.

Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit

Behindertengerechter Aufzug

Das Haus verfügt über einen Aufzug, der die Versorgung der Theken des Hauses sicherstellt und nur bedingt zur Nutzung eines barrierefreien Zugangs zu Teilen der Veranstaltungsebenen genutzt werden kann.

Der Aufzug entspricht nicht den Mindestanforderungen hinsichtlich der Barrierefreiheit nach DIN 18040 Teil 1 öffentlicher Gebäude. Der Aufzug kann nicht selbstbestimmt, sondern nur in Begleitung einer bzw. eines E-Werk-Angestellten genutzt werden.

Der bauliche Zustand des Aufzugs ist am Ende der Nutzungserwartung angelangt. Elementare Ersatzteile können nicht mehr geliefert werden. Ein Ausfall derartiger Teile zieht die Stilllegung nach sich. Die Ertüchtigung des Aufzugs ist aufgrund der baulichen Situation schwierig bis unmöglich. Zudem erlaubt die es Lage des Aufzugs nicht, dass die Barrierefreiheit zu allen Veranstaltungsebenen sichergestellt werden kann.

Erforderliche Maßnahmen:

- Erneuerung des bestehenden Aufzugs zur Aufrechterhaltung der internen Versorgung des Hauses an der bisherigen Stelle in gleicher Größe.
- Neubau eines behindertengerechten Außenaufzuges im Bereich des Eingangsfoyers zur barrierefreien Erschließung der wesentlichen Veranstaltungsebenen des E-Werks.
- Nicht alle Ebenen lassen sich unmittelbar über den Aufzug erreichen, so dass weitere bauliche Maßnahmen in Ergänzung notwendig werden. So ist eine Rampe im Tanzwerk erforderlich, damit die Tanzfläche mit dem Aufenthaltsbereich barrierefrei verbunden werden kann.

Ein weiteres großes Problem liegt in der Kellerbühne des E-Werks. Obwohl die Räume im EG bodengleich zum Garten des E-Werks liegen, sind sie für einen Rollstuhlfahrer praktisch nicht erreichbar. Der Haupteingang führt über einen engen Treppenlauf in die Kellerbühne und die Fluchttürschleuse zum Garten ist zur Nutzung für einen Rollstuhlfahrer ungeeignet.

- Erneuerung der Fluchttürschleuse der Kellerbühne mit Erweiterung für eine barrierefreie

Nutzung.

- Stellungnahme des Kulturzentrums E-Werk hierzu:

Der seit Jahrzehnten in Nutzung befindliche Personenaufzug (Baujahr 1981) ist der einzige Aufzug im Haus und für den Betrieb des Hauses essentiell. Sämtliche Getränkelieferungen, das Verbringen von Material für Veranstaltungen (Tische, Stühle, Einrichtung, Musikanlagen und Künstlerequipment) erfolgen über diesen Aufzug. Nur mit Hilfe dieses Aufzugs können Menschen mit Behinderung in die nicht ebenerdigen Bereiche des Hauses gelangen.

Der Aufzug entspricht nicht den Anforderungen der Barrierefreiheit, da er aufgrund fehlender Steuerungsmöglichkeiten nur mit Unterstützung durch E-Werk-Personal genutzt werden kann. Auf Elektro-Rollstühle angewiesene Personen können den Aufzug auf Grund der Türbreiten nicht nutzen und sind damit bereits bisher von der Teilnahme an Veranstaltungen im ersten und zweiten OG gänzlich ausgeschlossen.

Auf Grund des Alters - vor allem der Steuerungs- und Regelungstechnik - gibt es immer wieder Ausfallzeiten. Die Hersteller- und Wartungsfirma hat inzwischen davor gewarnt, dass bei Ausfall von einzelnen Bauteilen ein weiterer Betrieb nicht mehr gewährleistet sein könnte, da diese Teile inzwischen nicht mehr produziert werden und nicht mehr verfügbar sind.

Ein Ausfall könnte daher gravierende Folgen haben, da es jederzeit zu einer kurzfristigen, aber langandauernden Einstellung des Betriebs in den oberen Etagen des E-Werks kommen könnte.

RLT-Anlagen, MSR-Technik, Heizung, Kälte und Elektroanlagen

Im bisherigen Sanierungsumfang wurden zahlreiche Abschnitts-Lüftungsanlagen zurückgestellt. Die noch nicht sanierten Anlagen sind in Ihrer Grundsubstanz kaum noch über einen längeren Zeitraum in Funktion zu halten bzw. müssen steuerungstechnisch ertüchtigt werden, sofern dies mit den alten Anlagen noch möglich ist. Im Zuge der Erneuerung ist auch die MSR-Technik mit Aufschaltung auf die Gebäudeleittechnik vorzusehen.

Im Falle der Lüftungsanlage Kellerbühne wird seit Jahren vom TÜV festgestellt, dass die Anlage für den planmäßigen Betrieb der Kellerbühne nicht ausreichend bemessen ist. Eine Ertüchtigung scheidet aufgrund des Alters aus.

Maßnahmen:

- Erneuerung der Lüftungsanlage/MSR einschl. Kanalsystem der Kellerbühne.
- Erneuerung der Lüftungsanlage/MSR einschl. Kanalsystem der Küche zur Kellerbühne.
- Erneuerung der Steuerung und ggf. Erneuerung der Lüftungsanlage Kino.
- Erneuerung der Lüftungsanlage/MSR einschl. Kanalsystem Lüftungsanlage Saal.
- Anpassung der Lüftungsanlage zur Erneuerung der Sanitäranlagen Tanzwerk.

Unzureichend, bzw. in den vorangegangenen Bauabschnitten stillgelegt und zurückgestellt, ist auch die gesamte Lüftung im Kellerbereich. Neben zahlreichen betriebstechnischen Räumen sind WC- und Duschanlagen für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, sowie der Waschraum des E-Werks im Keller untergebracht. Der Zustand kann so nicht aufrechterhalten werden, eine Lüftungsanlage ist dringend erforderlich.

Das E-Werk verfügt zur Beheizung über 2 Heizkessel. Der Große Heizkessel (modulierend 200-600 kW) wurde bereits erneuert. Der zweite als Redundanz vorgehaltene Heizkessel (200 kW) ist defekt und kann nicht mehr instandgesetzt werden. Ein Ausfall des Hauptkessels hätte erhebliche Konsequenzen für den Betrieb des E-Werks und würde sensible Anlagenteile gefährden, wenn sie dem Frost ausgesetzt würden.

Maßnahmen:

- Erneuerung des 2. Heizkessels einschl. MSR zur Sicherstellung der Redundanz.
- Die Kleinkälteanlage für die verschiedenen Kühlhäuser sind teils mit nicht mehr zugelassenen Kältemitteln ausgestattet. Die Anlagen müssen geprüft und gegebenenfalls erneuert werden.
- Die Elektroanlagen im Kellergeschoss sind teils noch im Ursprungzustand. Es ist dringend erforderlich, das Leitungssystem zu bereinigen und zu erneuern sowie die erforderlichen Maßnahmen zu den genannten Sanierungsmaßnahmen zu ermitteln.
- Mangelhafte Steuerungsmöglichkeit Saal-Lüftung (Stellmotoren/MSR).

- Stellungnahme des Kulturzentrums E-Werk:

Lüftungsanlagen allgemein:

Ein grundsätzliches Problem bei den Lüftungsanlagen im E-Werk besteht aufgrund der übergreifenden Gebäudeleittechnik darin, dass die Anlagen nur teilweise saniert sind (Saal, Tanz-Werk und Clubbühne), teilweise aber noch alte Anlagen aus den 1980er Jahren im Betrieb sind (Kellerbühne, Kino). So ist es regelungstechnisch nicht möglich, dass die beiden alten Anlagen eine Wärmebedarfsmeldung an das Heizungssystem senden können. Dadurch ist es notwendig, den Heizkreis "Zubringer Lüftungen" dauerhaft in Betrieb zu halten, was bedeutet, dass grundsätzlich immer alle Lüftungen „voll-beheizt“ werden. Dies wiederum führt in den „Zwischenmonaten“ im Frühjahr und Herbst zu der paradoxen Situation, dass eine Kühlung der zuvor erhitzen Zuluft notwendig wird. Dies ist sowohl aus ökologischen als auch aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar. Neben den enormen wirtschaftlichen Auswirkungen hat dies aber auch negative Folgen für den Betrieb und die Steuerung der bereits sanierten Lüftungsanlagen im Haus.

Lüftungsanlagen Kellerbühne und Kino:

Die Kellerbühnenlüftung (Baujahr 1981) und die Kinolüftung (Baujahr 1984) sind dringend erneuerungsbedürftig. Im Rahmen der letzten TÜV Prüfungen vor 3 Jahren wurden an beiden Anlagen gravierende Mängel beanstandet. Die Beseitigung der erheblichen Mängel soll nun durch das GME im Rahmen von brandschutztechnischen Sofortmaßnahmen erfolgen.

Saal-Lüftung:

Auf Grund von Kosteneinsparungen im letzten Bauabschnitt wurde auf den Einbau von dringend notwendiger Steuerungstechnik (u.a. motorisierte Drallauslässe) verzichtet. Da weiter bisher nicht alle Lüftungsanlagen im Haus erneuert wurden (siehe oben Lüftungsanlagen Kellerbühne und Kino) ist es steuerungstechnisch nicht möglich, den Wärmebedarf für die Lüftungsanlagen zu regeln. Durch die verschiedensten Nutzungen vor allem im großen Saal treten immer wieder hörbare Probleme durch die Lüftung aus. Dies macht sich vor allem bei leisen Veranstaltungen durch ein äußerst lautes, anhaltendes Scheppern bemerkbar, was die Veranstaltungen erheblich beeinträchtigt und immer wieder zu Beschwerden seitens der Besucherinnen und Besucher und der auftretenden Künstlerinnen und Künstler führt. Technisch liegt das im Lüftungsquerschnitt im Zusammenspiel mit der Luftmenge und einer nicht ausreichend möglichen Regelung begründet.

Zurzeit prüft das Amt für Gebäudemanagement, ob bis zur Umsetzung des Bauabschnitts V hier zumindest teilweise Abhilfe geschaffen werden kann.

Elektroanlagen im Kellergeschoss:

Der gesamte Kellerbereich wurde bei den vorherigen Sanierungen nicht berücksichtigt. Vor allem die Elektroinstallation wird heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht und muss zwingend erneuert werden, um die Betriebssicherheit wiederherzustellen.

Sonstige Maßnahmen

Der Kleingüteraufzug vom Lager EG zum Backstage-Bereich der Clubbühne zur Versorgung der Künstlerinnen und Künstler ist nicht zum Transport von Lebensmitteln zugelassen. Weiterhin fehlt die Haltestelle im Tanzwerk zur Versorgung der Theke. Auch die Thekenanlage im

Tanzwerk hat das Ende seiner möglichen Nutzungsdauer erreicht.

Maßnahme:

- Ertüchtigung/Erweiterung Kleingüteraufzug Tanzwerk-Clubbühne und Überprüfung der Thekenanlage.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Zur Ermittlung des Umfangs und der Kosten der Maßnahmen zum Bauabschnitt V nach DIN 276 bedarf es einer konkreten Entwurfsplanung der Leistungshasen 1-3 HOAI.

Im Amt für Gebäudemanagement stehen erst 2021 die erforderlichen personellen Ressourcen zur Planung der Maßnahmen zur Verfügung.

Die erforderlichen Planungsmittel in Höhe von 150.000,- € sollen daher für den Haushalt 2021 angemeldet werden.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€ 150.000,-	bei IPNr.: 573.410
	Planungsmittel	
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- ☐ werden nicht benötigt
☐ sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
☒ sind nicht vorhanden

Anlagen:

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang