

Vorlage		Vorlage-Nr: E 26/0131/WP18
Federführende Dienststelle: E 26 - Gebäudemanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 11.08.2023
		Verfasser/in: E 26/00
Sachstandsbericht Neues Kurhaus - Schwerpunkt Untergeschoss		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.09.2023	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Betriebsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

In Vertretung

Thomas

Beigeordneter

E 26/00	
Schavan	Hauschild

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verschlechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
X			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

- vollständig
 überwiegend (50% - 99%)
 teilweise (1% - 49 %)
 nicht
 nicht bekannt

Erläuterungen:

Ausgangssituation

Der Hauptausschuss ist in seiner Sitzung am 04.07.2018 dem Beschlussvorschlag von CDU und SPD gefolgt, für das Untergeschoss im Neuen Kurhaus „eine Nutzung für kulturelle Angebote, Live-Auftritte sowie Event- und Tanzveranstaltungen“ anzustreben.

Der Beschluss, ein transparentes Auswahlverfahren mit dem Schwerpunkt das Nutzungskonzept des künftigen Nutzers zu betrachten, wurde in einer weiteren Sitzung am 22.01.2020 vom Hauptausschuss gefasst.

Nach Abschluss des in Anschluss durchgeführten Verfahrens wurde in der Sitzung vom 09.06.2021 entschieden, das Untergeschoss im Neuen Kurhaus an den Verein Musikbunker e.V. zu verpachten. Neben dem Clubbetrieb sind gemäß Bewerbungsunterlagen des Musikbunkers e.V. ergänzend auch Veranstaltungen mit moderater Lautstärke wie Lesungen, Kleinkunstveranstaltungen sowie Konzerte mit Jazzkünstlern sowie Sängern / Songwritern geplant.

Die Untersuchungen zur Nutzung der Clubräume wurden zunächst, wie im Vergabeverfahren verankert, vom zukünftigen Betreiber (Musikbunker) auf eigene Kosten und Veranlassung durchgeführt. Nachdem die Untersuchungen durch den künftigen Nutzer nicht zum Ziel führten, wurde E 26 mit der Erarbeitung baulicher und technischer Lösungen beauftragt.

Als größte Herausforderung stellte sich die Anforderung des Musikbunkers heraus, Veranstaltungen mit einem Schalldruckpegel von bis zu 120 dB in den neuen Clubräumen zu ermöglichen. Dieser Wert bestätigte sich bei Schallmessungen im derzeitigen Musikbunker.

Die Auswirkungen dieser Vorgabe wurden in der vom E 26 extern in Auftrag gegebene Gutachterlichen Stellungnahme „Schalltechnische Grundsatzbetrachtung zum Clubbetrieb im Kurhaus Aachen“ vom 01.06.2022 dargelegt. Die beschriebene Bauaufgabe wurde unter den genannten Voraussetzungen als „nicht umsetzbar“ dargestellt.

Im August 2022 wurden bei einem Termin die Übertragung von Immissionen aus dem Club in das Hauptgebäude und die Nachbarbebauung mit verschiedenen Schallpegeln als „Realversuch“ demonstriert. Hieraus resultierend wurde einvernehmlich zwischen der Verwaltung und dem Musikbunker vereinbart, dass der in den Clubräumen erzeugte Schalldruckpegel auf 99 dB begrenzt wird. Da es sich hierbei nach DIN um einen Mittelwert handelt, der kurzweilige Spitzen von bis zu 110 dB zulässt, wurde der Einsatz von schallbegrenzenden „Limitern“ vereinbart.

Die Nutzung der Clubräume durch den Musikbunker wurde gleichzeitig weiter präzisiert und zur Erfüllung aller baurechtlichen Anforderungen im Innen- und Außenbereich durch umfangreiche akustische Messungen im Gebäude konkretisiert. Das Hauptaugenmerk liegt in dem möglichst störungsfreien Parallelbetrieb der verschiedenen Nutzer Eurogress, Musikbunker und Mieter der 3. Nutzungseinheit.

Es ist grundsätzlich festzuhalten, dass die Begrenzung auf 99 dB keinen baulichen, technischen oder baurechtlichen Bezug hat. Sie basiert auf einer Empfehlung der Gesundheitsministerkonferenz aus dem Jahr 2005, die den Schutz der Gesundheit der Nutzer und Besucher zum Ziel hat. Hieran orientierte sich das weitere Vorgehen.

Bei der schalltechnischen Betrachtung müssen zwei Aspekte untersucht und nachweislich auf ein gesetzlich vorgeschriebenes Maß begrenzt werden.

- die Schallübertragung zu anderen Nutzungseinheiten innerhalb des Gebäudes
- die Schallübertragung zu benachbarten Gebäuden und Außenbereichen.

Seit Ende 2022 laufen die Abstimmungen mit dem Musikbunker sowie die Untersuchungen der baulichen, technischen Möglichkeiten im Gebäude unter Beteiligung der weiteren Fachbereiche.

Weiteres Vorgehen:

Die Aufgabenstellung ist so definiert, dass für die beschlossene Clubnutzung mit einem festgelegten Schalldruckpegel von max. 99 dB bauliche, technische und konzeptionelle Lösungen gefunden werden, durch die sowohl eine baurechtliche Genehmigungsfähigkeit als auch ein weitestgehend störungsfreier Betrieb anderer Nutzungen im Gebäude gewährleistet wird - und dies möglichst wirtschaftlich umsetzbar.

Diese Aufgabenstellung ist hoch-komplex und führt zu aufwendigen iterativen Denk-, Planungs- und Abstimmungs-schleifen

Es wurden (immer wieder) alle baulichen und technischen Gebäudeteile auf den Prüfstand gestellt, neu bewertet und bei Bedarf umgeplant.

Der Club wird mit schallhemmend gestaltetem Eingangsbereich ausgestattet, spezielle Vorsatzschalen und Abhangdecken verhindern die Schallübertragung innerhalb und außerhalb des Gebäudes.

Nach planerischer Präzisierung des Clubbereiches und Festlegung von Eingangsbereich, Hauptraum, Technik- und Nebenräumen wurde der baurechtlich relevante Hauptraum des Clubs auf unter 200 qm begrenzt.

Dies führt zu einer geringfügig geringeren Besucherzahl (max. 400 Pers.), jedoch zu erheblichen baurechtlichen Vereinfachungen und dadurch zu ebenso erheblichen Planungsvereinfachungen, die sich kostenreduzierend auswirken.

Wesentliche Herausforderungen bei der Clubnutzung bilden die notwendigen technischen Systeme wie Lüftungsanlage, Entrauchung, Sprinklerung u.ä., sowie alle damit verbundenen Durchdringungen der Trennwand zwischen Club und Hauptgebäude, die den Schalltransport maßgeblich begünstigen. Technische Lösungen wie Schalldämpfer etc. sind entweder nicht zulässig (Entrauchung) oder in den beengten Platzbedingungen (Raumhöhen) räumlich und wirtschaftlich nicht zu verorten (Lüftung).

Diese Systeme wurden daher den neuen Bedingungen angepasst und wesentlich umgeplant.

Hierbei wurden weitere Einsparpotentiale konsequent genutzt.

Alle jetzt vorgenommenen Änderungen in Planung und Ausführung konnten in die Bau- und Vergabeabläufe noch rechtzeitig integriert werden. Es werden hierdurch keine weiteren terminlichen Verzögerungen erzeugt.

Trotz erforderlicher Anpassungen in der Erschließung und Grundrissgestaltung wird die Barrierefreiheit vollumfänglich gewährleistet.

Kosten

Der Kostenanteil für den nutzungsneutralen „veredelten Rohbau“ wurden bereits im Juli 2019 (also vor Zuschlag an den Musikbunker) mit ca. 1.390.000 € beziffert und sind im Gesamtbudget für die Sanierung des Neuen Kurhauses bereits berücksichtigt. Die Anpassung des Gesamtbudgets durch die multiplen Krisen und Preissteigerungen der letzten Jahre beinhalten bereits die anteiligen gestiegenen Kosten für diesen sogenannten „veredelten Rohbau“.

Es ist aus Sicht des E 26 unabdingbar, zukunftsorientiert auch eine allgemeingültige Nutzung jenseits des Musikbunkers in den „Clubräumen“ zu gewährleisten, falls ein entsprechender Vertrag entweder nicht zustande kommt oder dieser irgendwann auslaufen sollte.

Durch die oben beschriebenen Änderungen und Anpassungen, aber auch durch das zähe Ringen des Projektteams mit den zahlreichen externen Fachplanern und Sonderfachleuten und das beharrliche Einsetzen für die Projektziele konnten die angenommenen Kostenkorridore immer stärker nach unten reduziert werden.

Mit Stand 29. KW sind die sich ergebenden Mehrleistungen zur Verwirklichung der vorgesehenen Nutzung als „Club“ mit Kosten i.H.v. rd. 575.000 € verbunden. Diese sind hinreichend verifiziert.

Die Betriebsleitung des Gebäudemanagement hält dies für eine herausragende Leistung der fachlich Beteiligten und verzeichnet dies als Erfolg einer professionellen Projektsteuerung!