



öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage zur Herbeiführung eines Ausführungs- und Finanzierungsbeschlusses

Betrifft:

Grabbeplatz 4, Kunsthalle Düsseldorf - Gesamtanierung mit Schwerpunkt auf energetischer Optimierung

Fachbereich:

41 - Kulturamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Miriam Koch

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bauausschuss	23.09.2025	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	29.09.2025	Vorberatung
Kulturausschuss	29.09.2025	Vorberatung
Rat	09.10.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt die Ausführung und Finanzierung des Projektes Grabbeplatz 4, Kunsthalle Düsseldorf - Gesamtanierung mit Schwerpunkt auf energetischer Optimierung - mit Gesamtkosten in Höhe von 43.109.000 EUR.

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf stimmt zu, dass weitere Mittel in Höhe von 16.004.796 EUR aus dem Klimaschutzetat, im Produkt 2525206 (Museen und Sammlungen), Konto 78510000, Maßnahme 701900045 (Kunsthalle, Grabbeplatz 4, Gesamtanierung) bereitgestellt werden.

Die zusätzlich zu den bisher genehmigten 1.400.000 EUR aus dem Gesamthaushalt erforderlichen Mittel in Höhe von 16.204.204 EUR sollen im Produkt 2525206 (Museen und Sammlungen), Konto 78510000, Maßnahme 790000659 (Gesamtanierung Kunsthalle Grabbeplatz 4) bereitgestellt werden.

Die im Jahr 2025 für die Fortführungen der Planungen benötigten Mittel in Höhe von [1.623.519 EUR] **923.519 EUR** werden aus dem Budget des Dezernats für Kultur und Integration zur Verfügung gestellt.

Die Bereitstellung der Mittel für die Jahre 2026 ff erfolgt im Rahmen der Mittelanmeldung gemäß Mittelabflussplan (Anlage 01). Die Deckung erfolgt aus dem Gesamthaushalt.

Beschlusslage:

Gremium	Datum	Vorlagennummer mit Titel	Beschlussart
HFA	25.01.2021	RAT/380/2020 Identifizierung der 20 energetisch schlechtesten Gebäude im städtischen Gebäudebestand	Informationsvorlage
Rat	05.02.2021	RAT/075/2021 Klimaneutral 2035: Modernisierung städtischer Gebäude	Haushaltsantrag Ratsfraktionen CDU und B90/DIE GRÜNEN
Rat	07.04.2022	KUA/017/2022 Grabbeplatz 4, Kunsthalle, Gesamtanierung der Kunsthalle mit energetischem Schwerpunkt	Bedarfsbeschluss

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung:

Die denkmalgeschützte Kunsthalle am Grabbeplatz ist eines der wichtigsten Kulturzentren der Landeshauptstadt Düsseldorf. Es beherbergt neben der Kunsthalle selber auch den Kunstverein der Rheinlande und Westfalen, die Kabarettbühne Kom(m)ödchen, den Salon des Amateurs, eine Buchhandlung, eine Café-Bar und eine an einen externen Betreiber vermietete Tiefgarage. Im Rahmen der Gesamtanierung sollen die Gebäudehülle ertüchtigt, die technische Gebäudeausrüstung größtenteils erneuert und die Voraussetzungen zur stärkeren Nutzung regenerativer Energie geschaffen werden. Mit diesen Maßnahmen sollen außerdem eine räumliche Optimierung und die Verbesserung der Barrierefreiheit einhergehen. Zentraler baulicher Bestandteil des Projekts ist hier die Anbindung des Foyers an den Aufzug durch den Bau einer internen Brücke über der Tiefgarage. Zur Unterbringung der verschiedenen in der Kunsthalle ansässigen Nutzern müssen während der Bauphase Interimsstandorte eingerichtet werden.

2. Ausgangslage:

Die fünfgeschossige Kunsthalle ist ein markantes, im Stil brutalistischer Architektur erbautes Ausstellungsgebäude für moderne und zeitgenössische Kunst am Rande der Düsseldorfer Altstadt. Das Gebäude wurde Ende 2024 unter Denkmalschutz gestellt. Neben Ausstellungsflächen der Kunsthalle und des Kunstvereins sind die Kabarettbühne Kom(m)ödchen, die Buchhandlung König, der als Café und Bar genutzte Salon des Amateurs und ein zweigeschossiges öffentliches Parkhaus im Gebäude untergebracht.

Das Gebäude wurde im Jahr 1967 erbaut und umfasst rund 8.800 Quadratmeter Brutto-Grundfläche. Im Laufe seiner Nutzung haben am Gebäude immer wieder partiell Umbau- und Sanierungsmaßnahmen stattgefunden. Die letzte große Sanierung der Ausstellungsräume und des Foyers fand 2001 statt, es folgten die Ergänzung der Buchhandlung und der Einbau eines zweiten Rettungsweges für den Salon des Amateurs. Zuletzt wurden immer wieder notwendige technische Maßnahmen durchgeführt, wie beispielsweise die Erneuerung der Kälteanlage oder der Anschluss an das Fernwärmenetz.

Mithilfe dieser Maßnahmen und regulärer Instandhaltungsarbeiten konnte der erfolgreiche Betrieb der Kultureinrichtung über lange Jahre gewährleistet werden. Nach beinahe 60 Jahren ist aber nun ein Zustand erreicht, der eine umfassende Sanierung des Objekts zwingend erforderlich macht. Das betrifft in erster Linie die abgängige Haustechnik, darüber hinaus geht es aber auch um baukonstruktive Schäden und Mängel beim vorbeugenden Brandschutz. Schließlich haben sich im Laufe der Zeit auch die funktionalen Anforderungen an ein zeitgemäßes Ausstellungsgebäude und an eine barrierefreie Nutzbarkeit geändert.

Den konkreten Anlass für die Durchführung eines ganzheitlich ausgelegten Sanierungsprojekts bietet 2021 die Aufnahme der Kunsthalle in die Liste der zwanzig städtischen Gebäude, die das größte energetische Sanierungspotential haben.

3. Geplante Maßnahmen

Energetische Verbesserung der Gebäudehülle

Um den typischen Charakter der denkmalgeschützten, rund 2.500 Quadratmeter großen Fassadenfläche zu bewahren, wird zur Energieeinsparung in den klimatisierten oder beheizten Bereichen eine Dämmung auf die Innenseite der Außenwände aufgebracht werden. Auch in der Tiefgarage werden alle Flanken der beheizten Bauteile (rund 1.500 Quadratmeter Fläche) gedämmt.

Der Umgang mit den nicht gedämmten Stahlrahmen-Fenstern, als zusätzlichem Schwachpunkt in der Gebäudehülle, variiert je nach Denkmalwert und baulichem Zustand. Bauzeitliche Bestandsfenster bleiben erhalten und werden energetisch ertüchtigt. Nicht bauzeitliche und energetisch schlechte Bestandsfenster werden ausgetauscht. Neuere, energetisch bessere Fenster werden aus Gründen der Ressourcenschonung erhalten und später bei Bedarf sukzessive ausgetauscht. Die großflächige, nicht bauzeitliche Verglasung des Foyers mit einem zu Anlieferungszwecken 3 Meter breiten und 6,5 Meter hohen Schiebefenster wird erneuert. Auch der Windfang wird gegen eine barrierefreie Rotunde mit elektrisch zu öffnenden Türen ausgetauscht. An fast allen Fenstern wird Sonnenschutz nachgerüstet.

Auf dem Dach ist die Sanierung der rund 950 Quadratmeter großen Sheddachanlage vorgesehen. Die schadhafte, rund 450 Quadratmeter umfassende Bestandsverglasung wird durch eine Sonnenschutzverglasung mit 250 Scheiben ersetzt. Zusätzlich werden Verdunklungsanlagen vorgesehen. Auf den rund 500 Quadratmeter großen geschlossenen Südseiten der Sheddächer wird eine Photovoltaikanlage installiert. Eine zusätzliche Konstruktion ermöglicht dabei den Erhalt der denkmalgeschützten Kupferdeckung der Sheddächer. Die übrigen, insgesamt rund 1.000 Quadratmeter großen Einzelflächen des Flachdaches werden gedämmt, saniert und begrünt. Die grob 450 Quadratmeter Begrünung dient der Gebäudekühlung, sie trägt zur Verbesserung der Luftqualität und zur Reduktion der Wärme in der Altstadt insgesamt bei.

Energetische Sanierung und Erneuerung der abgängigen Technik

Zu den Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Aufrechterhaltung des Gebäudebetriebes gehört der Austausch des veralteten und maroden Leitungsnetzes für Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektrotechnik im gesamten Gebäude. Im Rahmen der zur Vorbereitung der Planung durchgeführten Gebäudesondierungen wurden Bauschäden an Kanalanschlüssen, Stromanschlüssen, Grundleitungen und Schadstoffproblematiken entdeckt. Die Erneuerung der Sanitärstränge zieht auch eine Sanierung der Toilettenanlagen nach sich.

Abgängige raumluftechnische Anlagen werden durch Anlagen mit einer modernen Wärmerückgewinnungstechnik ersetzt. Dies ermöglicht eine Wärmerückgewinnung von rund 80 Prozent. Die neue raumluftechnische Anlage sowie die Raumheizflächen werden durch energieeffiziente Anlagen ersetzt.

Die Ausstattung der Klima- und Anlagentechnik mit einer modernen Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik für Temperatur-, Feuchte- und CO₂-Reduzierung ermöglicht eine bedarfsoptimierte Regelung des Gebäudes. Zusammen mit der modernen Gebäudeleittechnik wird der Einsatz der technischen Anlagen so optimiert, dass möglichst viel CO₂ eingespart werden kann. Da die Brandmeldeanlage und die Einbruchmeldeanlage inklusive aller Melder und Überwachungssonden nicht aktuellen gesetzlichen Vorschriften entsprechen, müssen sie ebenfalls erneuert werden. Das gilt auch für die Grund- und die Sicherheitsbeleuchtung sowie alle Alarmmelder inklusive Leitungsführung. In diesem Zuge wird die komplette Beleuchtung auf das Leuchtmittel LED umgestellt. Im Bereich der Sheddächer erhält die Beleuchtung sowohl eine Tageslicht- als auch eine Lichtfarbsteuerung, um den Anforderungen an eine zukunftsfähige Ausstellungstechnik gerecht zu werden. Lichtleisten sollen im gesamten Ausstellungsbereich flexiblere Möglichkeiten der Beleuchtung ermöglichen. Die Spots können in Zukunft elektronisch angesteuert und genau an die Eigenart des Exponats angepasst werden. Unterschiedliche Bestückungen der Lichtleisten mit Leuchtkörpern erlauben eine auf die jeweilige Ausstellung zugeschnittene Gestaltung.

Nutzung regenerativer Energien

Die Wärmeerzeugung ist im Jahr 2022 durch den dringend erforderlichen Austausch der defekten gasbefeuerten Heizkessel auf Fernwärme umgestellt worden. Die Fernwärmeinstallation wird aber erst durch den Umbau des Leitungsnetzes vollständig energetisch wirksam: Der Fernwärmebedarf kann durch die Sanierung um die Hälfte reduziert werden. Der Anteil an regenerativ erzeugter Energie an der Fernwärmeproduktion der Stadtwerke wird in den nächsten Jahren sukzessive steigen. Auch der Strom für die Liegenschaften der Landeshauptstadt Düsseldorf wird zunehmend aus erneuerbarer Energie bestehen.

Für den Eigenbedarf der Kunsthalle wird eine rund 400 Quadratmeter große Photovoltaikanlage auf den Südseiten der Sheddächer installiert. Die Anlage wird eine Leistung von rund 73 kWp (Kilowatt höchstwert) haben. Somit können im Mittel 13 Prozent des Energieverbrauchs der Kunsthalle gedeckt und rund 22 Tonnen CO₂ pro Jahr eingespart werden.

Bauliche Maßnahmen, Modernisierung und räumliche Optimierung

Das Projekt Gesamtsanierung Kunsthalle soll in erster Linie die Energiebilanz des Gebäudes verbessern. Gleichzeitig wird mit der Umsetzung dieser Maßnahmen und der damit einhergehenden Schließung des Gebäudes, die Chance genutzt eine Modernisierung und räumliche Optimierung des Bestandsgebäudes zu ermöglichen. Der Bedarf der Kunsthalle nach einem Vortragsraum und einem Pädagogikraum wird durch eine neue Aufteilung des Foyers erfüllt. Der durch Verlegung der Kasse mögliche, an das Foyer angrenzende Multifunktionsraum kann als Vortragsraum, Erweiterungsbereich der Ausstellung oder Open Space genutzt werden. Es entsteht ein so genannter ‚Dritter Ort‘ für die Stadtgesellschaft, der auch an heißen Tagen als klimatischen Schutzbereich nutzbar ist.

Der neue Empfangsbereich wird mittig im Foyer als Dreh- und Angelpunkt des Erdgeschosses ausgebildet. Das Kassenmöbel mit Präsentationsregal wird am Gang zum Besucheraufzug positioniert. Hier finden die Schließfächer und eine Sitzbank mit Blickbeziehung in die Tiefgarage ihren Platz.

Erst die Brückenkonstruktion im Erdgeschoss ermöglicht diese räumlichen Optimierungen. Sie erweitert das Gebäude im Inneren um eine Fläche von rund 150 Quadratmetern.

In den neu gewonnenen Räumlichkeiten findet neben dem Gang zum Aufzug die Haupt-Toilettenanlage und einige Nebenräume der Kunsthalle Platz.

Durch Ausstattung des Foyers auf allen Ebenen mit mehr Türen mit Verglasungen werden Blickbeziehungen zwischen den Kultureinrichtungen geschaffen, die zudem als Präsentationsflächen für das Programm der jeweils anderen Einrichtung dienen können. Durch die somit geschaffenen Durchgänge und Sichtbeziehungen wird das Gebäude als Kulturzentrum räumlich vernetzt. Synergien und Möglichkeiten einrichtungsübergreifende Veranstaltungen stattfinden zu lassen werden gestärkt. Der Austausch der Stadtgesellschaft wird gefördert, es entsteht ein Kulturzentrum der Zukunft.

Auch der Grabbeplatz wird durch mehr öffentliche Räume im Erdgeschoss belebt. Das äußere Erscheinungsbild der Kunsthalle wird durch die neue Eingangssituation mit Fenster zum Open Space Bereich, neue Fassade mit Drehtüranlage und die Reinigung der kompletten Außenfassade verbessert. Die sanierungsbedürftigen Fenster der Südfassade werden erneuert und die Außenbeleuchtung verbessert. Ein entsprechendes Beleuchtungskonzept ist beauftragt und umfasst eine ganzheitliche Betrachtung der Beleuchtungssituation am Standort.

Im Gebäudeinneren sollen aufgrund der weitreichenden Eingriffe zur Sanierung der technischen Gebäudeausrüstung nahezu alle Bekleidungen von Decken und Wänden zurückgebaut werden. Neben den Ausstellungsräumen sind davon auch der rückseitig angeschlossene Verwaltungsbereich, Nebenräume des Museums mit Lagerflächen und Werkstätten und Teilbereiche der Buchhandlung, des Kom(m)ödchens, des Salons des Amateurs und der Tiefgarage betroffen. Für die bessere Inszenierung der Ausstellungsgegenstände werden in den Ausstellungsflächen moderne Lichtkonzepte realisiert und Verdunklungsmöglichkeiten geschaffen. Durch die Verlegung von Lagerflächen in das Untergeschoss können zusätzliche Büros im Verwaltungsbereich eingerichtet werden, sodass Kosten für externe Mieten entfallen.

Im Jahr 2018/2019 wurden die Flächen des Salons des Amateurs modernisiert, daher beschränkt sich der Eingriff in die Flächen des Salons des Amateurs auf Versetzung der Thekenanlage um rund 50 cm für die Schaffung einer Öffnung zum Multifunktionsraum und auf die Erneuerung der Raumluftechnischen Anlage mit den notwendigen Arbeiten an der reversiblen Wandverkleidung zum Multifunktionsraum.

Der Oberboden muss größtenteils erneuert werden (rund 3.000 Quadratmeter), da alte Wasserschäden in den Bodenbelägen der Ausstellungsräume existieren und der Boden den Transportgewichten der auszustellenden Kunst nicht mehr standhält.

Brandschutz

Durch die Sanierung werden auch notwendige brandschutztechnische und baurechtliche Verbesserungen erreicht. Zentrale Maßnahme zur Verbesserung ist die Anbindung des ersten Rettungsweges an das rückseitige Treppenhaus. Durch diese Änderung kann die Nutzung des Foyers als Ausstellungsbereich ermöglicht werden. Aktuell sind die Ausstellungsräume nur über das Foyer angebunden. Zukünftig erhält jeder Ausstellungsraum zur Entfluchtung einen zweiten Ausgang zum rückwärtigen Treppenhaus. Damit wird insbesondere bei Ausstellungseröffnungen mit zugelassenen 600 Personen in Kunsthalle und Kunstverein eine erhebliche Verbesserung des vorbeugenden Brandschutzes erreicht. Nach genauerer Untersuchung des Bestandes müssen gemäß Brandschutzgutachten nahezu alle Brandschutztüren im Gebäude ausgetauscht werden. Der Brandschutz des

Kabaretttheaters Kom(m)ödchen mit 199 Besuchern pro Vorstellung und des ‚Salon des Amateurs‘ wird verbessert, indem die Brandmeldeanlage zukünftig flächendeckend aufgeschaltet wird. Durch bauliche Änderungen kann zudem ein besserer organisatorischer Brandschutz ermöglicht werden.

Tiefgarage

Im Bedarfsbeschluss war als einzige Maßnahme in der zweigeschossigen Tiefgarage die Dämmung der Bauteile geplant, die die beheizten Räume flankieren. Im Planungsprozess wurde deutlich, dass weitere Maßnahmen notwendig sind. Da viele Abmessungen nicht mehr der heutigen Garagenverordnung entsprechen, sind Korrekturen der Parkplatzabmessungen notwendig, durch die rund ein Viertel der Stellplätze entfallen werden.

Zusätzlich wurde festgestellt, dass die Abwasserleitungen der Garage defekt sind. Da eine Instandsetzung technisch nicht möglich ist, werden als wirtschaftliche Alternativlösung Verdunstungsrinnen im Boden der beiden Tiefgaragenebenen ausgebildet. Dadurch muss auch der Bodenbelag der Tiefgarage auf beiden Ebenen überarbeitet und beschichtet werden. Des Weiteren steht aufgrund statischer Erkenntnisse eine Betonsanierung an und die Brandschutztüren müssen ausgetauscht werden.

Durch die Sanierung wird die Tiefgarage zu einem modernen Parkhaus. Es werden E-Ladesäulen, Frauenparkplätze und ein Bereich mit gesichertem Fahrradparken für die Mitarbeitenden aller im Gebäude untergebrachten Nutzungseinheiten eingerichtet.

Barrierefreiheit

Um eine barrierefreie Zugänglichkeit des Erdgeschosses zu ermöglichen, wird zukünftig eine barrierefreie Rampe auf die Terrasse der Kunsthalle führen. Gehbeeinträchtigte Personen werden das Gebäude über den Haupteingang betreten können.

Zentraler Bestandteil des Konzepts ist die Anbindung des Foyers an den vorhandenen Aufzug durch den Bau einer internen Brücke über der Tiefgarage. Der Aufzug wird erneuert, um zukünftig alternativ als Personen- oder Lastenaufzug zu dienen. Hierfür wird der vorhandene Aufzugsschacht vergrößert. Ziel ist es, alle Geschosse barrierefrei über das Foyer der Kunsthalle erreichen zu können. Das rückseitige Treppenhaus wird aus diesem Grund in Zukunft in den Ausstellungsetagen auch für Besucher benutzbar sein.

Im Kassenbereich wird barrierefreies Arbeiten ermöglicht. Auf verschiedenen Etagen werden barrierefreie Sanitärräume eingerichtet. Die Bestandssituation erlaubt aufgrund der Wegeführung mit Rampen und Sackgassen keinen barrierefreien Parkplatz in der Tiefgarage. Derzeit wird eine Lösung in der Nähe der Kunsthalle im Außenbereich angestrebt.

Das Konzept wurde am 24.02.2025 im Runden Tisch Bauen vorgestellt. Dieser hat den Planungen zugestimmt und gleichzeitig die Einrichtung von zwei barrierefreien Stellplätzen und die Verbesserung der Beleuchtung am Grabbeplatz zur Vermeidung von Angsträumen empfohlen. Dies fließt in die weitere Planung mit ein.

Nachhaltigkeit und Förderung

Durch die Sanierungsmaßnahme in Kombination mit der bereits erfolgten Installation des Fernwärmeanschlusses kann mit einer Einsparung von Primärenergie von rund

78 Prozent gerechnet werden. Die CO₂-Emissionen werden um rund 80 Prozent reduziert und die Energiekosten der Kunsthalle ungefähr halbiert.

Nach Untersuchung möglicher Förder- und Zertifizierungsprogramme und unter Berücksichtigung der Anforderungen des Denkmalschutzes kann fest mit dem Zuschuss für ein KfW-Effizienzhaus Denkmal in Höhe von 1.738.800 EUR gerechnet werden.

Es wird jedoch angestrebt, die Voraussetzungen einer KfW-Förderung für ein Effizienzhaus 70 in Höhe von 2.173.500 EUR zu erreichen. Das setzt die energetische Ertüchtigung von zwei denkmalgeschützten Fensteranlagen voraus, deren genaue Planung und Abstimmung Bestandteil der im 3. Quartal 2025 beginnenden Ausführungsplanung ist.

Von einer DGNB-Zertifizierung wurde durch Unsicherheiten der Förderung im Denkmalsbereich und die für den Zertifizierungsprozess anfallenden hohen Kosten abgesehen. Stattdessen wird, um die Nutzung nachhaltiger und möglichst kreislauffähiger Materialien zu gewährleisten, eine Nachhaltigkeitsberatung beauftragt.

Interimslösungen

Zum Bedarfsbeschluss wurde davon ausgegangen, dass die Sanierung im zum Teil laufenden Betrieb einzelner Einrichtungen, die bereits saniert sind, erfolgen kann. Im Zuge der Planung wurde jedoch zwischenzeitlich ersichtlich, dass die verschiedenen Nutzungen für die umfassenden baulichen Maßnahmen nicht oder nur kürzer als gedacht im Gebäude verbleiben können. Ein Großteil der Nutzenden soll von Mitte 2026 bis voraussichtlich Mitte 2029 ausziehen. Nur die Schließung der Tiefgarage soll sich auf zwei Jahre beschränken.

Die hier angenommenen Kosten für Interimslösungen dienen zur Kompensation der aufgrund notwendiger Standortverlegungen, bzw. voraussichtlicher Betriebsunterbrechungen entstehenden Zusatzkosten für die Nutzenden. Es handelt sich hierbei insbesondere um Kosten für Anmietungen, Umzüge, Umsatzausfälle und – sofern erforderlich – technische/bauliche Maßnahmen für eine Betriebsfortführung am Interimsstandort. Diese Kosten sind in die Kostengruppe 252 integriert. Konkrete Anmietungen und Beauftragungen können nach Beschlussfassung und Bereitstellung der notwendigen Mittel erfolgen. Vorbereitende Maßnahmen für die Nutzung des Ibach-Saals wurden bereits angegangen.

Folgende Interimsflächen werden für die Nutzenden erforderlich:

- Kunsthalle: Die Kunsthalle wird bis zum Sanierungsbeginn Büros in der Altstadt beziehen. Zurzeit wird die Anmietung geeigneter Lagerflächen geprüft. Ausstellungen sollen in den Räumen des KIT und dezentral in den Stadtteilen stattfinden.
- Kunstverein: Der Kunstverein kann ab 01.01.2026 das vom Kulturamt angemietete Objekt in der Kapuzinergasse 24 für Ausstellungszwecke nutzen. Interimsflächen für Büro und Lager werden derzeit identifiziert und geprüft.
- Kom(m)ödchen: Für das Kom(m)ödchen mit Vorführsaal, Bar, Garderoben, WCs und Backstage Bereich wird der Ibach-Saal im Stadtmuseum genutzt. Die regelmäßigen im Ibach-Saal stattfindenden Veranstaltungen des Stadtmuseums finden in dieser Zeit im Felix-Saal (Erdgeschoss Altbau links) statt. Des Weiteren werden Flächen für die vorübergehende Einlagerung von vorhandenen Betriebsvorrichtungen benötigt und müssen, falls keine geeigneten städtischen Flächen zur Verfügung stehen, gegebenenfalls angemietet werden.
- Tiefgarage: Die Tiefgarage soll für die Baumaßnahmen geschlossen werden. In der Schließungszeit wird kein Interim gestellt. Die Gespräche über notwendige Kompensationsmaßnahmen laufen derzeit.

- Buchhandlung König: Die Buchhandlung König zieht zwischenzeitlich aus. In Absprache mit den Mietenden wird kein Interimsstandort bezogen. Es wird derzeit über eine Vereinbarung im Rahmen des bestehenden Mietvertrages verhandelt.
- Salon des Amateurs: Für den Salon des Amateurs werden derzeit verschiedene Interimsstandorte geprüft, die Verhandlungen laufen.

Finanzielle Auswirkungen (personell und finanziell)

Die Beschlusssumme des Bedarfsbeschlusses belief sich auf 10,9 Mio. EUR. Davon wurden Kosten in Höhe von 9,5 Mio. EUR über den Klimaschutzetat gedeckt. Für weitere Maßnahmen, hauptsächlich zur Barrierefreiheit, wurden 1,4 Mio. EUR aus dem Gesamthaushalt zur Verfügung gestellt.

Nach der Konkretisierung der Planung in der HOAI-Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung und Kostenberechnung) belaufen sich die Kosten nun auf 43.109.000 EUR. Das Umweltamt kann davon für die energetisch wirksamen Maßnahmen aus dem Klimaschutzetat zusätzlich 16.004.796 EUR bereitstellen, insgesamt also Mittel in Höhe von 25.504.796 EUR. Für Maßnahmen, die nicht oder nur zum Teil klimarelevant sind, aber zwingend umgesetzt werden müssen, um die Funktionsfähigkeit des Gebäudes langfristig zu sichern, werden neben den bereits beschlossenen 1.400.000 EUR weitere 16.204.204 EUR aus dem Gesamthaushalt finanziert.

Nach Kostengruppen aufgeschlüsselt stellen sich die Kosten folgendermaßen dar:

Kostengruppe		Kosten Bedarfsbeschluss 07.04.2022 EUR brutto	Kosten- berechnung 28.02.2025 EUR brutto	Mehrkosten 28.02.2025 EUR brutto
200	Herrichten und Erschließen	0	147.000	147.000
300	Bauwerk – Baukonstruktion	5.500.000	19.984.000	14.484.000
400	Bauwerk – Technische Anlagen	3.000.000	8.651.000	5.651.000
500	Außenanlagen	0	1.121.000	1.121.000
600	Ausstattung und Kunstwerke	0	200.000	200.000
700	Baunebenkosten	2.400.000	8.893.000	6.493.000
	Zwischensumme	10.900.000	38.996.000	28.096.000
252	Auslagerungen/ Interimskosten	0	4.113.000	4.113.000
	Gesamtkosten	10.900.000	43.109.000	32.209.000
	Mittel Klimaschutzetat	9.500.000	25.504.796	16.004.796
	Finanzierungsbedarf	1.400.000	17.604.204	16.204.204
Fördermittel KfW Effizienzhaus 70				2.173.500
Vorläufige jährliche Nettofolgekosten				1.256.750

Die Kostenermittlung hat die Qualität einer Kostenberechnung.

Nach der energetischen Sanierung des Gebäudes werden sich die Betriebskosten für Strom und Wärme um ca. 215.000 EUR pro Jahr reduzieren.

Zurzeit wird noch geprüft, ob neben den Fördermitteln für den Klimaschutz auch Zuwendungen für Maßnahmen im Bereich Denkmalschutz beantragt werden können.

Erläuterung der Kostensteigerung

Abweichend von dem in der GA Bau definierten Planungs- und Entscheidungsprozess war die Grundlage für den Bedarfsbeschluss im Jahr 2022 nicht die Planungsleistung Vorplanung mit Kostenschätzung, sondern ein Konzept der Verwaltung mit Untersuchung von Energieeinsparmöglichkeiten an verschiedenen Gebäuden der Landeshauptstadt Düsseldorf. Das Energieeinspargutachten erlaubte seinerzeit nur eine Kostenermittlung mit der Qualität eines groben Kostenrahmens. Aus der Vertiefung der Planung hat sich eine in ihrer Komplexität vorher nicht erkennbare Bauaufgabe mit entsprechend höheren Kosten ergeben. Diese lassen sich im Wesentlichen auf die nachfolgend dargestellten, nach Ursachen unterschiedenen, baulichen Maßnahmen zurückführen.

Die Konkretisierung der Planung ab Grundlagenermittlung mit intensiver Untersuchung der Bausubstanz sowie neue rechtliche Vorgaben machen folgende Arbeiten notwendig:

- Sanierung von Bauschäden an Kanalanschlüssen, Stromanschlüssen, Grundleitungen und Schadstoffunde
- Konkretisierung der Anforderungen an Brandschutz, Bauphysik, Denkmalpflege und Tragwerk, zum Beispiel Verlegung des ersten Rettungsweges zum rückseitigen Treppenhaus
- Schadstoffsanierung (rund 1 Mio. EUR)
- Anpassung von Parkplatzgrößen und Fahrbahnabmessungen in der Tiefgarage durch Änderung der Genehmigungslage, Integration der Sanierung der rund 3.000 qm großen Tiefgarage in das Projekt aufgrund von Brandschutzvorgaben und Betonschäden (rund 3,8 Mio. EUR)
- Einhaltung von Zielvorgaben der KfW-Förderung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, zum Beispiel bei der energetischen Qualität der Innendämmung und der Fenster

Anforderungen an eine technische Gebäudeausrüstung und ein Sicherheitskonzept auf dem Stand der Technik sowie Vorgaben zur Aufrechterhaltung des Gebäudebetriebes bedingen folgende Maßnahmen:

- Exponatbeleuchtung in Form von Spots und steuerbaren Leuchten in den hohen Räumen der Kunsthalle (rund 900.0000 EUR)
- Sanierung der Kanalanschlüsse und des Stromanschlusses (rund 115.000 EUR)
- Erneuerung verschiedener raumlufttechnischer Anlagen (rund 700.000 EUR)
- Anpassung der Mess-, Steuer- und Regelungstechnik an das neue Gebäudeenergiegesetz (rund 200.000 EUR)
- Erneuerung elektrotechnischer Anlagen, beispielsweise der Sicherheitsbeleuchtung und der Niederspannungshauptverteilung
- Anpassung der Sicherheitstechnik an neue Richtlinien, zum Beispiel Einbau einer Gebädefunkanlage für die Feuerwehr (rund 250.000 EUR)

Die Optimierung der räumlichen Situation im Gebäude aufgrund spezifischer Bedarfe der Nutzenden und vertraglicher Abstimmungen mit den Pächtern erfordert folgende zusätzliche Leistungen:

- Herstellung einer baulichen Verbindung (Brücke) zwischen dem Foyer und dem rückwärtigen Bereich, dadurch Vergrößerung der Erdgeschossfläche um rund 150 qm
- Verlegung von Toiletten und Nebenräumen ins Zentrum des Gebäudes, Umbau der alten Toiletten und Nebenräume in einen Pädagogikraum
- Schaffung von zusätzlichen Büroflächen durch Umbau von Lagerräumen zu Büros
- Erstellung von neuen Lagerräumen in der Tiefgarage
- Einrichtung eines Besprechungs- und Pausenraums mit Küchenzeile für Mitarbeitende gemäß Arbeitsstättenrichtlinien
- Einbau Elektroladesäulen Tiefgarage (rund 65.000 EUR)
- Außenanlagen mit Umgestaltung der Treppe bzw. Integration einer barrierefreien Rampe in die Treppenanlage, Fahrradstellplätzen, einem barrierefreien Stellplatz, Absperrmöglichkeiten auf der Terrasse, Erneuerung von defekten Abwasserleitungen, Wiederherstellung des Pflasters (rund 1.100.000 EUR)
- Ausstattung mit Beschilderungen, Werbetafeln und Wegweisern (rund 200.000 EUR)

Analog zur Erhöhung der anrechenbaren Baukosten steigen auch die Baunebenkosten um rund 6,5 Mio. EUR.

Die Gesamtanierung der Kunsthalle ist das Pilotprojekt des Kulturamtes für die Anwendung der Planungsmethode Building Information Modeling (BIM). Außerdem nimmt die Stadt Düsseldorf mit dem Projekt an einem Forschungsprojekt der Universität Bochum zum digitalen Bauantrag teil. Aufgrund der dafür erforderlichen zusätzlichen Fachplanungsleistungen und der Einrichtung einer Projektsteuerungsplattform entstehen Kosten von rund 250.000 EUR

Die Kosten für die beispielhaft benannten, zusätzlich erforderlichen Bauleistungen berücksichtigen ebenso wie die im Bedarfsbeschluss ausgewiesenen Kosten eine Baupreissteigerung von ungefähr 25% seit 2022.

Seit dem Bedarfsbeschluss wurden auch die Überlegungen zur Auslagerung der verschiedenen Nutzungseinheiten während der ungefähr dreijährigen Bauphase vertieft. Wie oben beschrieben, sind nun Interimsstandorte gefunden bzw. Konzepte zur Aufrechterhaltung des Betriebs erarbeitet worden. Die Kosten für die Anmietung fremder oder den Umbau eigener Objekte belaufen sich auf rund 4.100.000 EUR. Diese Kosten werden vollständig dem Projekt zugeordnet. Die mit den Mitteln finanzierten Maßnahmen führen aber teilweise auch zu einer Verbesserung der baulichen Situation im Interimsstandort und haben insofern über das Projekt hinaus einen nachhaltigen Nutzen.

Risiken

Risiken bestehen aufgrund der konjunkturellen Lage im Baugewerbe, durch das Bauen im Bestand und die bisher geplante teilweise Umsetzung im laufenden Betrieb einzelner Einrichtungen. Das betrifft in erster Linie die Tiefgarage, die nach jetzigem Planungsstand nur für zwei Jahre nicht in Nutzung ist.

Des Weiteren bestehen Risiken im Zusammenhang mit den erforderlichen Interimslösungen. Aufgrund der bauzeitabhängigen Bemessung der oben genannten

nutzerbedingten Interimskosten (z. B. Vertragslaufzeiten, Mieten) werden diese für die voraussichtlichen Bauzeiten angenommen. Bei einer Verzögerung der Bauzeit können entsprechenden Mehrkosten in diesem Bereich anfallen.

5. Weiteres Vorgehen:

Der Bauantrag soll gemäß Zeitplan bei Einbringung der Beschlussvorlage in den Rat bereits eingereicht worden sein. Der weitere geplante Ablauf des Projekts stellt sich wie folgt dar:

Ausführungs- und Detailplanung	3. – 4. Quartal 2025
Ausschreibung und Vergabe	1. und 2. Quartal 2026
Baubeginn	2. Quartal 2026
Fertigstellung	2. Quartal 2029

Erläuterung zur zeitlichen Anpassung des Projektablaufs

Die oben dargestellte Zeitplanung hat sich gegenüber dem Zeitplan aus dem Bedarfsbeschluss KUA/017/2022 verschoben. Dies ist unter anderem auf die bereits zuvor beschriebene Maßnahmenenerweiterung und die damit einhergehende tiefergehende Planung zurückzuführen. Zudem hat die Suche nach Interimsflächen für alle Nutzungseinheiten während der gesamten Bauzeit ebenfalls weitere Zeit in Anspruch genommen.

Erfüllung der Voraussetzungen des § 13 KomHVO

BIC-Empfehlung	RPA geprüft	Kämmerei geprüft	Zustimmung der Kämmerin
am: 26.05.2025	am: 11.06.2025	am: 12.06.2025	am: 27.06.2025

Anlagen:

Anlage_01_Mittelabflussplan
Anlage_02_Entwurfsplanung