



Beschlussvorlage

Betrifft:

4. Änderungsbeschluss Konrad-Adenauer-Platz 1 (KAP1)

Fachbereich:

41 - Kulturamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Miriam Koch

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bauausschuss	13.10.2026	Vorberatung
Kulturausschuss	15.10.2026	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	02.11.2026	Vorberatung
Rat	12.11.2026	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf (LHD) beschließt zur Fertigstellung der Mietflächen im KAP1 Mehrkosten gegenüber der bisherigen Beschlusslage in Höhe von 3.028.622 EUR.

Die Kosten für das Projekt steigen damit auf insgesamt 25.462.468 EUR. Die Mehrkosten umfassen Kosten für die Bauprogrammerweiterungen zur Fertigstellung und Anpassung der Mietbereiche an geänderte Nutzerbedarfe. Die jährlichen Folgekosten betragen dann 2.088.800 EUR.

Der Rat der Landeshauptstadt Düsseldorf beschließt die überplanmäßige Mittelbereitstellung gemäß Anlage 1 - Finanzierung - in Höhe von insgesamt 3.028.622 EUR im Haushaltsjahr [2025] **2026**, davon konsumtiv 1.921.201 EUR auf dem Produkt 2528101, Maßnahme 7.90000548.K0 und Konto 52413000 sowie investiv 1.107.421 EUR auf dem Produkt 2528101, Maßnahme 7.90000548.A0 und Konto 78310000. Die Mittelbereitstellung im Haushaltsjahr [2025] **2026** erfolgt überplanmäßig. Die Deckung erfolgt aus dem Gesamthaushalt. Die Zahlungsverpflichtung erfolgt im Jahr [2025] **2026**.

Beschlusslage

Gremium	Datum	Vorlagennummer mit Titel	Beschlussart
Rat	03.05.2018	41/60/2018-1	Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss
Rat	19.09.2019	KUA/003/2019	1. Änderungsbeschluss
Rat	16.09.2021	KUA/113/2021	Änderung der Flächen für das Theatermuseum neuer Nutzungszweck Änderungsbeschluss
Rat	07.04.2022	KUA/034/2022	2. Änderungsbeschluss
Rat	14.12.2023	KUA/088/2023	3. Änderungsbeschluss

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Im 3. Änderungsbeschluss wurde auf die Notwendigkeit zur Erstellung und Einreichung eines finalen 4. Änderungsbeschlusses hingewiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des 3. Änderungsbeschlusses waren noch nicht alle Vorgänge und Kosten zur Objektfertigstellung erfassbar und qualitativ hinreichend darstellbar. Seitens des Mieters LHD wurden zusätzliche bauliche Bedarfe angemeldet, die u.a. genehmigungspflichtige Anpassungen und Ergänzungen der vorhandenen baulichen Einrichtungen erforderlich machen. Die Anpassungen und Ergänzungen werden auf Basis der mit dem Vermieter vereinbarten, vertraglichen Grundlagen für Änderungsmaßnahmen durchgeführt und abgerechnet. Die operativen Umsetzungen der Maßnahmen sind aufgrund der terminlichen Notwendigkeiten [in Arbeit] **schon beauftragt** und [erfolgt zum Teil] **durchgeführt** im Vorgriff auf eine abschließende Bewilligung durch den 4. Änderungsbeschluss. **Durch die notwendige Abstimmung mit der Politik konnte die Vorlage nicht mehr im Jahr 2025 beschlossen werden. Im Jahr 2026 war eine ÜPL-Mittelbereitstellung vor dem Hintergrund der Haushaltsverfügungen bisher nicht möglich.**

2. Ausgangslage

Der Rat hat die Anmietung des KAP1 mit einer städtischen Gesamtmietfläche von [25.445 m²] **26.233,26 m²** über eine Vertragslaufzeit von 30 Jahren zu einem Mietzins von 9,90 EUR/m² zuzüglich voraussichtlicher Betriebskosten in Höhe von 4,50 EUR/m² von dem VZN am 18.05.2017 beschlossen. Für die Ausstattungsgegenstände der städtischen Ämter und der Bibliothek sowie den Einbau des Theaters wurde mit Ratsbeschluss ein sogenannter „Erweiterter Bedarfsbeschluss“ vom 18.5.2017 mit Gesamtkosten von 16.457.926 EUR (einschließlich einer prognostizierten Baukostensteigerung von 4%, ohne Kostenansatz für das zusätzlich mit Änderungsantrag aufgenommene Schaudepot für das Theatermuseum) getroffen.

Mit dem Ausführungs- und Finanzierungsbeschluss vom 03.05.2018 wurden Gesamtmittel in Höhe von gerundet 16.455.000 EUR (einschließlich einer prognostizierten Baukostensteigerung von 4%) beschlossen. Auf die Ausstattungsgegenstände entfielen davon 8.391.700 EUR und auf den Einbau des Theaters 8.063.300 EUR.

Die Eröffnung der Bibliothek und dem Forum Freies Theater (FFT) erfolgte am 06.11.2021. Es wurde ein Ort für Kunst und Publikum am Konrad-Adenauer-Platz 1 geschaffen, zentral direkt am Düsseldorfer Hauptbahnhof. Die neue Zentralbibliothek mit 8.000 Quadratmetern Publikumsfläche verzeichnet über 1 Million Besucher pro Jahr und wurde mit der Auszeichnung zur Bibliothek des Jahres 2023 geehrt.

Die hier vorgelegte Vorlage zum 4. Änderungsbeschluss enthält die Kosten für die Gesamtheit der LHD-seitig zu zahlenden Planungs- und Bauaufgaben am KAP1.

3. Geplante Maßnahmen

Fertigstellung und der Ergänzung des Bauprogramms der städtischen Einrichtungen

Die durchgeführten notwendigen Bauaufgaben [dienen] **dienten** der Fertigstellung und vollständigen Inbetriebnahme der angemieteten Flächen durch die LHD. Die Anpassung an die veränderten Nutzerbedarfe wurde in der untenstehenden Auflistung zusammengefasst, nach Themenbereichen gegliedert und mit Kostenangaben versehen.

Literaturbüro

3.1.1 Pantryküche 25.546 EUR
Das Literaturbüro [benötigt] **benötigte** eine Pantryküche mit einfacher technischer Ausstattung. Die technischen Vorrichtungen und raumbildenden Ausbauten [werden] **wurden** durch den Vermieter / VZN auf Kosten der LHD installiert, die Beschaffung und Aufstellung der Küchenzeile [erfolgt] **erfolgte** durch das Kulturamt.

Bibliothek

3.1.2 Lufthandrockner 36.431 EUR
Zur Optimierung der betrieblichen Prozesse und nachhaltigen Vermeidung von Papiermüll [werden] **wurden** in den WC-Einheiten Lufthandrockner installiert.

3.1.3 Dauerhafte Offenhaltung Türen Aufzugvorräume 16.254 EUR
Zur Optimierung der Verkehrswege und Betriebsabläufe [werden] **wurden** in den Aufzugvorräumen der Zentralbibliothek 3 Feststellanlagen zur automatischen Offenhaltung an den Zugangstüren installiert.

3.1.4 Entfall Lamellendecke in der Bibliothek 33.243 EUR
Im Zuge der Projektbearbeitung wurde der Entfall der Lamellendecke im Eingangsbereich der Bibliothek entschieden. Daraus resultierten Änderungen und Anpassungen an der deckeninstallierten Anlagentechnik.

3.1.5 Zusammenlegung Alarmierungsbereiche 67.948 EUR
Im Betrieb entstandener Optimierungsbedarf der Entfluchtung im Brand- und Evakuierungsfall. Durch organisatorische Verbesserungen für den Notfall, [werden] **wurden** Anpassungen von sicherheitstechnischen Einrichtungen [notwendig] **durchgeführt**.

3.1.6 Umbau Reallabor in der Bibliothek 362.908 EUR
Der Bereich des Reallabors [wird] **wurde**, aufgrund einer Bedarfsänderung des Nutzers, für einen regelmäßigen und uneingeschränkten Veranstaltungsbetrieb (bis zu 199 Personen) umgebaut. Hierzu [sind] **waren** umfangreiche Anpassungen der raumlufttechnischen Anlagen und die Errichtung einer Glaswandabtrennung erforderlich. Die raumlufttechnischen Anlagen [müssen] **mussten** u.a. über große Entfernungen durch tangierende Bereiche geführt werden. Durch den Eigentümer [wird] **wurde** ein Bauantrag zur Vorlage bei der Bauaufsicht erstellt. [Aus der Genehmigung resultierende Auflagen sind daher unberücksichtigt und können, sofern erforderlich, erst zu einem späteren Zeitpunkt wirtschaftlich bewertet werden.]

3.1.7 Bibliothek Veranstaltungssaal Anpassungen Technik 186.246 EUR
Das fahrbare Bühnenportal [muss] **musste** aufgrund brandschutztechnischer Vorgaben hinsichtlich der Befahr-Anlage eingeschränkt werden. Die sicherheitstechnischen Einrichtungen und die Saalbeleuchtung [bedürfen] **bedurften** einer Anpassung und Ergänzung.

3.1.8 Veranstaltungssaal Anpassungen Bühnentechnik 48.769 EUR
Das Nutzungsprofil des Veranstaltungssaals wurde geändert und an die Bedürfnisse der Bibliothek angepasst. Der Veranstaltungssaal [soll] **wird** im Wesentlichen für Vorträge und Lesungen genutzt [werden]. Der bisher vorgesehene Veranstaltungscharakter wurde dadurch verändert und [macht] **machte** eine Anpassung der benötigten technischen Peripherie und Neuplanung der Bühnentechnik erforderlich. Hierzu gehören u.a. die Licht- und Tontechnik, welche durch einen Fachplaner an die neue Bedarfsformulierung angepasst [werden] **wurden**.

3.1.9 Sonstiges Kleinmaßnahmen unter 15.000 EUR 65.998 EUR

Archive

3.1.10 Archive Einbruchmeldeanlage 897.605 EUR

Die Archivnutzer und deren Einlagerungswerte haben sich partiell gegenüber den Ursprungsannahmen verändert, wodurch eine Anpassung der Einbruchmeldeanlage und anderer sicherheitsrelevanter Einrichtungen [erforderlich] **notwendig** [wird] **war**. Die sicherheitstechnischen Einrichtungen (z.B. Brandmeldeanlage und Entrauchung) [werden] **wurden** in geringem Umfang an die umgebende technische Infrastruktur angepasst.

3.1.11 Archive Kühlzelle Stadtmuseum 72.413 EUR

[Die Kühlzelle für das Stadtmuseum soll zukünftig die fotografische Sammlung beherbergen.]

Die eingebaute Kühlzelle beherbergt für das Stadtmuseum die fotografische Sammlung der LHD. Aufgrund baulicher Verzögerungen und Marktpreis Anpassungen sind Mehrkosten für die Planung und Errichtung der Kühlzelle entstanden.

3.1.12 Archive sonstige Kleinmaßnahmen unter 15.000 EUR 22.498 EUR

Amt für Schule und Bildung

3.1.13 Amt für Schule und Bildung - Barrierefreiheit 33.684 EUR

Zur Erlangung eines barrierefreien Zugangs für Mitarbeiter*innen und Besucher*innen des Amt 40 [werden] **wurden** die beiden vorhandenen Türelemente gegen barrierefreie Zugangstüren ausgetauscht.

3.1.14 Austausch Türanlage Amt für Schule und Bildung 65.287 EUR

Zur Optimierung der barrierefreien Zugänglichkeit zum Amt für Schule und Bildung [wird] **musste** die vorhandene Türanlage im 4.OG (linksseitig) gegen eine motorisierte Tür ausgetauscht **werden**.

Planungsleistungen

3.1.15 Diverse Planungsleistungen unter 15.000 EUR 19.204 EUR

3.2 Management- und Gutachterleistungen

3.2.1 Externer Dienstleister 934.406 EUR

Zur Unterstützung der komplexen und zeitintensiven Projektaufgaben wurde durch das Kulturamt die IPM in das Projekt involviert. Die umfangreichen Management- und Steuerungsaufgaben im Rahmen der Umzugs- und Dekontaminationsmaßnahmen sowie zur Fertigstellung des Projektes KAP1 wurden separat dokumentiert.

3.3 Archivumzüge

3.3.1 Umzüge 406.492 EUR

Stadtmuseum, Heinrich-Heine-Institut und Theatermuseum zum KAP1

Die Umzüge der Archivgüter des Stadtmuseums, des Theatermuseums und des Heine-Instituts in die Archivräume des KAP1 [werden] **wurden** im Zuge der Projektfertigstellung durch die Immobilien Projekt Management Düsseldorf GmbH (IPM, eine 100%-P Stadtochter), im Auftrag der LHD koordiniert und operativ durchgeführt. Die Umzugsmaßnahmen wurden mit den Instituten und den übrigen Beteiligten intensiv abgestimmt und über die IPM an ein spezialisiertes Umzugsunternehmen beauftragt. Die Umzüge wurden sukzessiv abgewickelt.

Umzug Theatermuseum vom Vogelsanger Weg zur Benzenbergstraße

Da die Objekte des Theatermuseums partiell unter einem Schädlings- und Schimmelbefall leiden, [müssen] **mussten** sie mittels spezieller Dekontaminationsmaßnahmen für die Umzüge vorbereitet werden. Der Umzug der Archivgüter des Theatermuseums in die

Archivräume an der Benzenbergstraße wurde im Zuge der Projektfertigstellung durch die IPM im Auftrag der LHD koordiniert und operativ durchgeführt. Die Umzugsmaßnahmen wurden mit dem Theatermuseum und den übrigen Beteiligten intensiv abgestimmt und über die IPM an ein spezialisiertes Umzugsunternehmen beauftragt. Die Umzüge wurden sukzessiv abgewickelt.

3.4 Mietbereich Forum Freies Theater (FFT)

3.4.1 Ertüchtigung Lagercontainer FFT 33.412 EUR

Der Bereich der Containeraufstellfläche [wird] **wurde** genehmigungstechnisch und baulich ertüchtigt [werden müssen], um eine dauerhafte Lagernutzung durch das FFT zu gewährleisten. Der Vermieter [wird] **hat** zuständigkeitshalber einen Nachtrag zur Baugenehmigung inkl. der notwendigen Nachweise [einreichen] **eingereicht, der genehmigt wurde**. Die sicherheitstechnischen Ertüchtigungsmaßnahmen (z.B. BMA und Sprinklerung) [werden] **wurden** ebenfalls durch den Vermieter / VZN auf Kosten der LHD [durchgeführt.] **umgesetzt**. [Etwasige Auflagen aus der Baugenehmigung können zum jetzigen Zeitpunkt nicht berücksichtigt werden.]

3.4.2 Luftbefeuchtungsanlage FFT 295.435 EUR

Im Theatersaal und den Probebühnen 1 und 2 des Forum Freien Theaters wird eine Raumlufftfeuchte von 45 – 50% benötigt. In den Wintermonaten wird eine Raumlufftfeuchte von ca. 36% erreicht. Dieses hat zur Folge, dass die Böden der Bühnen Risse bekommen und die Akustikwände sich verzogen haben. Aus diesem Grund ist eine Befeuchtungsanlage in der Lüftungsanlage erforderlich.

3.4.3 Sonstiges Kleinmaßnahmen unter 15.000 EUR 7.012 EUR

4. Finanzielle Auswirkung

4.1 Kosten brutto für Ausstattungskosten städt. Einrichtungen

KG	Kosten- Bezeichnung	1.ÄB 2019 EUR brutto	2.ÄB 2022 EUR brutto	3.ÄB 2023 EUR brutto	4.ÄB [2025] 2026 EUR brutto	Mehr-/Minder kosten EUR brutto
300 400 600	1.1 Innenausstattung Zentralbibliothek einschl. Veranstaltungssaal	5.858.938	5.957.000	6.173.496	6.976.700	803.204
300 400 600	1.2 Innenausstattung Archive (einschl. ehem. Schaudepot)	1.829.000	1.024.000	1.159.801	2.181.300	1.021.499
300 600	1.3 Amt f. Schule u. Bildung	409.000	144.000	178.938	178.938	0
300 400	1.4 Allgemeiner Mieterausbau	1.868.800	1.784.800	0	0	0
700	1.5 Planungsleistungen	1.014.200	1.059.200	1.183.932	1.167.300	-16.632
	1.6 Umzüge	452.500	423.500	327.327	258.200	-69.127
	1.7 Entsorgung	98.400	24.400	22.280	21.730	-550
	1.8 Allgemeiner Ausbau städtische Nutzung	0	0	696.157	576.260	-119.897
	Zusätzliche Maßnahmen	720.600	422.100	295.392	301.750	6.358
	IPM-Projektsteuerung	0	0	0	1.340.900	1.340.900
	Abzüglich Budgets Mieterereinbauten 2,5 Mio. EUR	-2.500.000	-2.500.000	-715.200	-715.200	0
	Externe juristische Beratung	0	50.000	76.369	106.400	30.031
	Summe brutto	9.751.438	8.389.000	9.398.492	12.394.278	2.995.786
	Abzgl. Minderkosten ÄB 2019	-400.000	0	0	0	0
	Zwischensumme brutto	9.351.438	8.389.000	9.398.492	12.394.278	2.995.786
	Bauprogrammerweiterung städt. Institutionen	0	630.000	592.487	517.890	-74.597
	Zuzüglich Budget Mieterereinbauten	0	0	715.200	715.200	0
	Summe brutto ÄB / 3.ÄB	9.351.438	9.019.000	10.706.179	13.627.368	2.921.189

Gegenüber dem 3. Änderungsbeschluss vom 14.12.2023 ergeben sich somit Mehrkosten in Höhe von 2.921.189 EUR.

4.2 Kosten brutto für Ausbaurkosten des Mietbereichs FFT

KG	Kostenbezeichnung	1.ÄB 2019 EUR brutto	2.ÄB 2022 EUR brutto	3.ÄB 2023 EUR brutto	4.ÄB [2025] 2026 EUR brutto	Mehr-/Minder- kosten (EUR brutto)
300	Hochbau	2.834.341	3.546.000	3.403.100	3.302.400	-100.700
400	Technische Gebäudeausstattung	2.217.230	3.117.000	3.220.198	3.440.100	219.902
400	Theatertechnik	2.284.916	2.538.000	2.554.958	2.522.800	-32.158
600	Ausstattung	171.400	70.000	70.000	70.000	0
700	Baunebenkosten	1.738.200	2.084.000	2.326.090	2.375.100	49.010
	Zwischensumme brutto	9.246.087	11.355.000	11.574.346	11.710.400	136.054
	Bauprogrammerweiterung FFT- Nebelnutzung	0	100.000	153.321	124.700	-28.621
	Summe brutto ÄB/3.ÄB	9.246.087	11.455.000	11.727.667	11.835.100	107.433

Gegenüber dem 3. Änderungsbeschluss vom 14.12.2023 ergeben sich somit Mehrkosten in Höhe von 107.433 EUR.

4.3 Gesamtkosten städt. Einrichtungen und Mietbereich FFT

	ÄB 1 2019 EUR brutto	ÄB 2 2022 EUR brutto	ÄB 3 2023 EUR brutto	4.ÄB [2025] 2026 EUR brutto	Mehr-/Minder- kosten EUR brutto
Ausstattung städtischer Einrichtungen	9.351.438	9.019.000	10.706.179	13.627.368	2.921.189
Mietbereich FFT	9.246.087	11.455.000	11.727.667	11.835.100	107.433
Gesamt	18.597.525	20.474.000	22.433.846	25.462.468	3.028.622
jährliche Nettofolgekosten					2.088.799

Die Gesamtkosten des Projekts erhöhen sich von 22.433.846 EUR um 3.028.622 EUR auf einen Gesamtbetrag von 25.462.468 EUR brutto. Die Mittelbereitstellung soll konsumtiv und investiv gemäß Anlage 01 erfolgen.

5. Sachdarstellung zur Mietfläche Forum Freies Theater

[Die unter Punkt 3.4.1 benannten Lagercontainer des FFT befinden sich derzeit im sogenannten Ladehof (Innenhof des Gebäudes im KAP 1) auf angemieteten Stellflächen des VZN und wurden bislang vom Vermieter VZN als temporäre Einrichtung geduldet. Da nunmehr eine dauerhafte Aufstellung und Nutzung dieser Lagercontainer beabsichtigt ist, ist eine Anpassung der entsprechenden mietvertraglichen Vereinbarungen erforderlich.]

Die unter Punkt 3.4.1 benannten Lagercontainer des FFT befinden sich im sogenannten Ladehof (Innenhof des Gebäudes im KAP 1) auf bereits angemieteten und genehmigten Stellflächen des VZN.

Anmietungsbeschluss FFT Archiv Ladehof

[Das FFT hat einen erhöhten Lagerbedarf angemeldet und bekommt daher den Archivraum SM002 im Ladehof zur Verfügung gestellt. Der Rat beschließt mit dem vorliegenden Änderungsbeschluss die Anmietung der vorgenannten Räumlichkeiten.]

Das FFT hat einen erhöhten Lagerbedarf angemeldet und hat daher den Archivraum SM002 im Ladehof zusätzlich zur Verfügung gestellt bekommen. Eine entsprechende Vertragsanpassung zwischen FFT und Kulturamt wird vorgenommen.

6. Terminplanung

Beginn Baumaßnahmen	August 2023
Bauzeit	[52] 29 Monate
Fertigstellung Baumaßnahmen	Dezember 2025

Anlagen:

Anlage 01 Mittelabfluss Bau

Anlage 02 Ausstattungskosten städt. Einrichtungen

Anlage 03 Ausbaukosten FFT und Gesamtkosten städtische Einrichtungen und FFT