



Beschluss-Vorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: VI/2014/00258
Datum: 13.11.2014
Bezug-Nummer. 4070 - 005
PSP – Element: 7.510050.700.200
Sachkonto: 78510200
Verfasser: Fachbereich Bildung

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	04.12.2014	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	17.12.2014	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Baubeschluss - Umbaumaßnahme mit Sanierung Gebäude
Radeweller Weg 13/14**

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Planung und Sanierung der leer stehenden Kindertagesstätte Radeweller Weg 13 als Verwaltungsgebäude und des Gesamtkomplexes Radeweller Weg13 /14.

Tobias Kogge
Beigeordneter
für Bildung und Soziales

Wolfgang Neumann
Beigeordneter
für Wirtschaft und Wissenschaft

Finanzielle Auswirkung:

Auszahlungen 2009 - 2014

PSP – Element	Baubeschluss v. 20.08.2009	mod. Baubeschluss
2.4070-005/7.510050	960.000€	1.257.700€

Davon 2014 : **500.000,00 €**

Abwägende Zusammenfassung

Pro:

Mit der Fertigstellung des Objektes Radeweller Weg 14 werden Arbeits- und Brandschutzmängel behoben und die Gebäudesicherung hergestellt. An die bereits getätigten Investitionen im Verwaltungsstandort des FB Bildung wird sinnvoll angeknüpft und es kann die dringend notwendige Standortoptimierung realisiert werden, da mit der Fertigstellung der Verwaltungsstandort Stendaler Str. 07 durch den FB Bildung aufgegeben und für die erweiterte Betreuungsbehörde / FB 53 zu Verfügung gestellt werden kann. Anforderung von Bürger- und Familienfreundlichkeit der Verwaltungsstandorte des FB Bildung wird damit besser entsprochen.

So kann aktuell im Objekt Radeweller Weg 14 der Arbeits- und Brandschutz sowie die Sicherung des Objektes für Bürger und Mitarbeiter im Rahmen der Fürsorgepflicht nicht gewährleistet werden.

Durch die derzeitige Nicht-Fertigstellung können deshalb z.T. weitere Umzüge innerhalb des Fachbereiches Bildung nicht erfolgen. Eine effiziente Nutzung der vorhandenen Räumlichkeiten ist nicht möglich.

Die Bürger- und Familienfreundlichkeit ist am Standort derzeit nicht gegeben, da u. a. keine Wartezonen für Bürger existieren und keine Spielecken für Kinder zur Verfügung stehen.

Für eine effektive Zusammenarbeit ist es weiterhin erforderlich, dass eine Zusammenführung der Teams der Abteilung 51.2 an einen Standort forciert wird.

Die vollständige Fertigstellung des Objektes wird in Kauf genommen, da die fertigzustellenden Räumlichkeiten dringend benötigt werden.

Contra:

Durch Nicht- Fertigstellung des Verwaltungsgebäudes Radeweller Weg 13 / 14 kann durch den Fachbereich Bildung die Optimierung der Standorte nicht umgesetzt werden.

Sofern diese Baumaßnahme nicht in vollem Umfang realisiert wird, wäre für die volle Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums Süd ein neuer Standort in der erforderlichen Größenordnung, ggf. auch durch eine Fremdanmietung notwendig.

1. Begründung:

Mit Stadtratsbeschluss III/2002/02388 wurde die sozialräumliche Orientierung des Amtes für Kinder, Jugend und Familie beschlossen. In der Umsetzung dieses Beschlusses wurden Stadtteilzentren in den Sozialräumen gebildet.

Der Radeweller Weg 14 wurde 2006 der Sitz des Stadtteilzentrums Süd. Darüber hinaus sind am Standort Radeweller Weg die räumlichen Kapazitäten zur Umsetzung des Sozialraumkonzeptes nicht ausreichend, daher war von Beginn an die Nutzung des zweiten Gebäudeteils Radeweller Weg 13 geplant.

Bei dem Gebäude im Radeweller Weg 13/14 handelt es sich um einen im Jahre 1973 errichteten Plattenbau, bestehend aus einem 2-geschossigen Gebäudeteil, zwei Verbindern und einem Flachbau. Das Hauptgebäude ist voll unterkellert, während die Verbinder und der Flachbau nur Kriech- bzw. Installationskeller haben. Das Gebäude wurde ursprünglich als Kindergarten gebaut und genutzt.

Der linke Gebäudeteil (Nr. 14) wurde 2005 einer Innensanierung unterzogen und wird seitdem durch den Fachbereich Bildung (Stadtteilzentrum Süd) genutzt.

Ziel der unbedingt erforderlichen weiteren Sanierungen am und im Gebäude sind u. a. eine Erweiterung der bestehenden Raumkapazitäten für die Mitarbeiter des FB 51, die Gewährleistung der Beratung von Bürgern sowie die Sicherstellung der Erreichbarkeit der oberen Etage für Menschen mit Behinderungen durch den Einbau eines Personenaufzuges.

Die ersten Beratungen zum Vorhaben des Gebäudekomplexes haben im Jahr 2008 mit dem Eigenbetrieb Zentrales Gebäudemanagement stattgefunden. In 2009 wurde der Baubeschluss (IV/2009/07847) gefasst.

Die dort geplanten Bauphasen sind **unter 2. Kurzdarstellung der Bauphasen** dargestellt.

Gemäß Baubeschluss war eine Fertigstellung des Vorhabens für Mai 2011 vorgesehen. Die in diesem Beschluss ausgewiesenen Gesamtkosten belaufen sich auf 960.000 EUR. Eine energetische Sanierung sollte realisiert und eine Umgestaltung der Raumstruktur vorgenommen werden, die den veränderten Anforderungen an die Nutzung Rechnung trägt.

Wegen einer notwendigen Auslagerung einer Kindertagesstätte, die im Zuge des KII-Programms saniert werden sollte, ist ein großer Teil des Gebäudes durch den Eigenbetrieb Kita während der Zeit genutzt worden, die ursprünglich für die Ausführung der Umbauarbeiten im Radeweller Weg 13/14 vorgesehen war. Das hat letztlich dazu geführt, dass nicht nur die Ausführungsfristen verändert werden mussten, auch die Kostenberechnung für die anstehenden Bauleistungen musste den veränderten Marktbedingungen angepasst werden.

Die zuletzt aktualisierte Kostenberechnung mit Stand 2011 beläuft sich nach Aussagen des Eigenbetriebes Zentrales Gebäudemanagement auf ca. 1.257.700 EUR. Darin sind Leistungen in Höhe von ca. 297,7 TEUR enthalten, die in der ursprünglichen Kalkulation nicht bzw. nicht in voller Höhe enthalten waren. Es handelt sich insbesondere um die vollständige Erneuerung der Telefonanlage sowie die Klimatisierung des Serverraumes.

Diese zusätzlichen Leistungen in Verbindung mit der Preisentwicklung während der Zeit (in der das Vorhaben wegen der zeitweiligen Unterbringung der Kindertagesstätte im Gebäude Radeweller Weg 13/14 zurückgestellt worden ist) ergeben die veränderten Gesamtbaukosten. Der finanzielle Mehrbedarf gegenüber den Gesamtbaukosten aus dem Jahr 2009 beziffert sich auf 500.00 TEUR. Die Höhe des finanziellen Mehrbedarfs ergibt sich aus Angaben des Fachbereiches Immobilien und Bewirtschaftungsmanagement.

Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden folgende bauliche Vorhaben realisiert:

- Erneuerung der Fenster und Außentüren im Gesamtgebäude
- Klimatisierung Serverraum
- Erneuerung der Heizkörper und Verrohrung im Radeweller Weg 14
- Erneuerung der Blitzschutzanlage des Gesamtgebäudes
- Fassadensanierung am gesamten Gebäude
- Anbindung der Telefonanlage an das Stadtnetz 221- 0
- Vorbereitung aller Medien für die Gesamtauslastung des Gebäudes/Objektes
- Herrichtung eines Archivraumes im Kellergeschoss
- Entkernung des Gebäudeteiles Radeweller Weg 13

2. Beschreibung des Vorhabens

Bei dem Gebäude im Radeweller Weg 13/14 handelt es sich um einen im Jahre 1973 als Kindertagesstätte errichteten Plattenbau, bestehend aus einem 2-geschossigen Gebäudeteil, zwei Verbindern und einem Flachbau. Das Hauptgebäude ist voll unterkellert, während die Verbinder und der Flachbau nur Kriech- bzw. Installationskeller haben.

Der linke Gebäudeteil (Haus-Nr. 14) wurde bereits in 2005 einer Innensanierung unterzogen und wird seitdem durch den FB 51 als Stadtteilzentrum Süd genutzt.

Der rechte Gebäudeteil wurde bis zum I. Quartal 2011 als Ausweichobjekt für die Neubaumaßnahme KITA Der Kleine Rabe genutzt.

Ziel der unbedingt erforderlichen Sanierungen am und im Gebäude waren und sind die Erweiterung der bestehenden Raumkapazitäten für die Mitarbeiter des FB 51 und den zu betreuenden Familien. Die gesamte Erneuerung der maroden Fenster und Außentüren und die Fassadensanierung, mit dem Aufbringen eines Wärmeverbundsystems, ist bereits in 2011/2012 realisiert worden. Als weitere Maßnahme zur Verringerung des Heizwärmebedarfes wird die Erneuerung der Raumheizung weiter geführt.

Der Gebäudeteil (Haus-Nr. 13) wurde nach dem Auszug der KITA bereits entkernt. Die Innensanierung soll entsprechend der Nutzung den Belangen eines Büro- und Verwaltungsgebäudes mit Öffentlichkeitscharakter angepasst werden. Neben Personal-, Besucher- und behindertengerecht ausgestatteten WC's entsteht auch ein Still- und Wickelraum.

Mit der geplanten Sanierung wird auch den Anforderungen des § 49 (2) BauO LSA Rechnung getragen, nach dem für alle öffentlich zugänglichen Gebäude eine barrierefreie Erschließung und zweckentsprechende Nutzung ohne fremde Hilfe ermöglicht werden soll.

Mit der geplanten Innensanierung werden alle brandschutztechnischen Anforderungen umgesetzt, so werden z. B. die 2. Rettungswege zur Entfluchtung geschaffen.

Neben der Erneuerung der Heizungs- und Sanitäranlagen werden auch Elektro- und Fernmeldetechnik nutzerspezifisch angelegt. Neben der bereits realisierten Neuansbindung an das städtische Telefonnetz wurden Datennetz, Brand- und Einbruchmelde-, sowie die Beleuchtungsanlage erneuert und werden entsprechend der Sanierung erweitert. Benötigte Archivräume im Kellergeschoß wurden bereits hergerichtet.

3. Kurzdarstellung der Bauphasen

2009 **Planung** der Gesamtsanierung des Objektes Radeweller Weg 13/14.
Umnutzungsantrag

2009 / 2010 **1. Bauabschnitt**
Innensanierung Radeweller Weg 14
Erneuerung Fenster und Außentüren Radeweller Weg 14
Serverraum: Klimatisierung u. Kapazitätserhöhung

2010 / 2011 **2. Bauabschnitt**
Erneuerung Fenster und Außentüren im Radeweller Weg 13
Erneuerung Heizkörper incl. Verrohrung,
Fassadensanierung/Wärmedämmfassade Radeweller Weg 13/14
Erneuerung Blitzschutz

2014 / 2015 **3. Bauabschnitt**
Innensanierung Radeweller Weg 13

4. Kosten

Gesamtkosten	1.257.700,00 EUR
Kosten 1. Bauabschnitt gesamt - Kassenwirksam	690.480,16 €
Kosten 2. Bauabschnitt	567.200,00 €

Kosten nach Kostenberechnung

Kostengruppen		1./2. Bauabschnitt Kassenwirksam	3. Bauabschnitt
KG 100	Grundstück	0	0
KG 200	Herrichten und Erschließen	0	0
KG 300	Bauwerk - Baukonstruktionen	466.257,41	266.015,60
KG 400	Bauwerk - Technische Anlagen	104.275,74	268.384,40
KG 500	Außenanlagen	0	0
KG 600	Ausstattung Kunstwerke	0	0
KG 700	Baunebenkosten	119.947,04	32.800,00
	Summe	690.480,19	567.200,00
	Gesamtkosten	1.257.680,19	

5. Finanzierungsplan

In den Jahren 2009 – 2011 wurden für die Bauabschnitte insgesamt 959.776,20 €
(960T€) seitens der Stadt Halle zur Verfügung gestellt.

Die finanziellen Mittel wurden mit dem damaligen Baubeschluss dem EB ZGM zur Realisierung der Maßnahme zur Verfügung gestellt.
 Mit der Beschlussvorlage V/2012/10838 vom 21.06.2012 wurde in der Beigeordnetenkonferenz der Baubeschluss (IV/2009/07487) ausgesetzt.
 Es wurde vereinbart, finanzielle Mittel aus der Bereitstellung für den Ausbau des Objektes Radeweller Weg für die dringlich erforderliche Maßnahme der brandschutztechnischen Ertüchtigung des Stadtmuseums - Christian Wolf Haus - zu verwenden.
 Zur Sicherung der weiteren Nutzung wurde hier ein zweiter Rettungsweg realisiert.
 Mit der Haushaltsanmeldung 2013 sollten Mittel zweckgebunden für die Sanierung des Objektes Radeweller Weg 13/14 wieder eingestellt werden.
 Bisher wurden für das Vorhaben 690.480,19 € kassenwirksam verausgabt.
 Nur mit Fertigstellung der gänzlichen Baumaßnahme kann eine allseitige Nutzung als Bürgerzentrum in diesem Stadtteil gesichert werden.
 Zur Sicherung der Gesamtfertigstellung werden unter Berücksichtigung der noch vorhandenen zweckgebundenen Mittel im Rahmen einer Verwahrauszahlung wie beschrieben daher 500.000€ benötigt. (Kosten 2. BA 567.200€)

Im Haushaltsjahr 2014 sind 500.000€ (7.510050.700.200) im Haushaltsplan veranschlagt.

6. Geplanter Bauablauf

Phase 4, Genehmigungsplanung (Antrag auf Nutzungsänderung)	48.KW
Bearbeitung FB Bauen	ca. 12 Wochen
Parallel Aktualisierung der vorhandenen Planungs- und Ausschreibungsunterlagen	
Vergabe/Ausschreibung der einzelnen Lose	ca. 8-12 Wochen
Bauzeit	ca. 5 Monate

Nach Zustimmung durch den Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergabe nach VOB, VOL, HOAI und VOF und dem Stadtrat wird umgehend das Ausschreibungsverfahren eingeleitet. Der Baubeginn ist für das 1. Quartal 2015 avisiert. Die Fertigstellung und somit der Beginn der Nutzung ist für das 4. Quartal 2015 vorgesehen.

7. Folgekostenbetrachtung

Es werden Betriebskosten von ca. 82.608,83 €/Jahr für das Gesamtobjekt entstehen.
 Im Jahr 2013 waren es für den bereits sanierten Gebäudeteil (Nr. 14) und den leerstehenden Gebäudeteil (Nr. 13) 61.375,32 €.
 Die Kostenerhöhung ergibt sich aus der Nutzung des bisherigen Leerstandes. Aufgrund von Standortoptimierungen werden diese Mehrkosten aus den zur Verfügung stehenden Betriebskosten gedeckt. Folglich ist keine gesamtstädtische Aufweitung zu verzeichnen.

Detaillierte Darstellung der Folgekosten:

Kostenart	Gesamtfolgekosten Kalkulation Aufwand in €/a	Radeweller Weg 14 Aufwand in 2013	Leerstand Radeweller Weg 13 Aufwand in 2013
Wasser	1.855,18	927,59	0
Abwasser	2.292,44	1.146,22	0
Niederschlagswasser	2.004,34	936,11	1.068,23
Heizung	39.089,62	19.544,81	0
Müll	2.911,86	1.455,93	0
Reinigung	20.752,08	10.376,04	0
Grünflächenpflege	413,48	96,56	110,18
Strom	11.788,00	5.894,00	0
Datenfernauslesung/Telefon	541,20	541,20	0
Gebäudeversicherung	579,83	270,80	309,03
Wartung Klimaanlage Server	380,80	380,80	0
Hausmeister	ab 2014 FB 10	8.621,87	8.945,90
Summe BK	82.608,83	50.941,98	10.433,34
		Gesamt BK in 2013	61.375,32

8. Familienverträglichkeitsprüfung

Da es sich um einen Baubeschluss für eine öffentliche Einrichtung handelt, sind Belange von Familien berührt. Die Grundsätze einer familienfreundlichen Stadtentwicklung haben sich somit in der Beschlussvorlage widerzuspiegeln.

Hervorzuheben ist hier insbesondere, dass sich die Bedingungen für die Mitglieder des in diesem Teil der Stadt agierenden Kinder- und Jugendrates verbessern und sich somit als Ergebnis auch die Möglichkeiten der Partizipation von jungen Menschen und deren Familien in Halle verbessern.

Mit der Einrichtung eines Wickel- und Stillraumes wird das Stadtteilzentrum Süd familiengerecht gestaltet.

Der Zugang zum Erdgeschoß des bisherigen Gebäudes ist barrierefrei und mit der Sanierung des zweiten Gebäudetraktes wird auch hier auf die Belange von Menschen mit Behinderungen und an junge Familien mit Kinderwagen geachtet. Das Obergeschoss ist nach der Baumaßnahme über einen Personenaufzug für dieses Klientel ebenfalls barrierefrei erreichbar.