



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2018/04637**
Datum: 06.12.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.01/58110220
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Bildungsausschuss	08.01.2019	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	22.01.2019	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	24.01.2019	öffentlich Entscheidung

Betreff: Baubeschluss - Stärkung des Mehrgenerationenhauses und der Stadtteilbibliothek als integrative Bildungs- und Begegnungsstätte räumliche Erweiterung, Zur Saaleaue 51a, in 06122 Halle (Saale).

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach VOB, VOL, HOAI und VOF beschließt die Planung und Realisierung von Bauprojekten zur Stärkung des Mehrgenerationenhauses und der Stadtteilbibliothek als integrative Bildungs- und Begegnungsstätte - räumliche Erweiterung, Zur Saaleaue 51a, in 06122 Halle (Saale).

Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen ja nein
 Aktivierungspflichtige Investition ja nein

Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Es wurden Fördermittel über das Förderprogramm „Förderung von Maßnahmen des Integrationspakts Soziale Integration im Quartier“ beantragt und bereits bewilligt. Die Förderquote liegt bei 90 %. Andere Fördermittel stehen nicht zur Verfügung

Folgen bei Ablehnung

Der vom Fördermittelgeber vorgegebene Zeitplan ist bei Ablehnung nicht einzuhalten. Demzufolge wären die weitere Planung, die Ausführung, die dringlich erforderliche Nutzung der Räume zum Jahresbeginn 2021 und die Arbeitsaufgaben, die eine/ein mitgeförderte Integrationsmanagerin/ Integrationsmanager leisten soll, nicht möglich. Diese Leistung ist hier finanziell nicht erfasst, da diese Stelle im kommenden Jahr extern ausgeschrieben wird. Die Förderzusage würde erlöschen und die bewilligten Fördermittel verfallen.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)	2017 - 2021	865.500,00	8.51108098.705
	Auszahlungen (gesamt)	2018 - 2021	933.900,00	8.51108098.700

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)	2021 ff	46.400,00	1.11171.03
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)	2021 ff	37.100,00	1.11171.03

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Inhaltsverzeichnis

1.	Begründung der Baumaßnahmen	5
1.1	Aufgabenstellung	5
1.2	Veranlassung	5
2.	Baubeschreibung	5
2.1	Allgemeine Baubeschreibung	5
2.2	Voraussetzungen	6
2.3	Beschreibung der baulichen Maßnahmen	6
2.4	Haustechnische Maßnahmen	7
3.	Bauablauf	8
4.	Kosten	8
4.1	Kosten und Finanzierung	8
5.	Folgekosten	9
6.	Beteiligung der Beauftragten	9
6.1	Barrierefreiheit	9
6.2	Familienverträglichkeit	9
7.	Eigentumsverhältnisse	9

1. Begründung der Baumaßnahmen

1.1 Aufgabenstellung

Das Mehrgenerationenhaus (MGH) Pustebume befindet sich im Stadtteil Neustadt, Zur Saaleaue 51a. Es ist eine wichtige Institution für soziales und interkulturelles Leben in der Stadt Halle (Saale). Die Stadtteilbibliothek West ist die größte Zweigstelle der Stadtbibliothek Halle (Saale). Die Familienbibliothek im Stadtteil Neustadt ist durch viele Veranstaltungen für Kindergärten und Schulen sowie beliebte Abendveranstaltungen für Erwachsene bekannt.

1.2 Veranlassung

Das Mehrgenerationenhaus ist derzeit zu 100 % ausgelastet. Zusätzliche Kapazitäten können nur durch eine Erweiterung des Gebäudes geschaffen werden. Im Quartier gibt es kein größeres Gebäude, in welchem die Einrichtung des Mehrgenerationenhauses einschließlich der Stadtteilbibliothek untergebracht werden könnte.

Das Mehrgenerationenhaus Pustebume und die Stadtteilbibliothek in Neustadt befinden sich in einer ehemaligen Kindertagesstätte. Die Bibliothek besitzt zurzeit keinen Veranstaltungsraum und muss zum Beispiel Buchvorstellungen und Lesenächte auf den Publikumsflächen durchführen. Im Mehrgenerationenhaus befindet sich ein größerer Veranstaltungsraum, der jedoch schon vollständig ausgelastet ist.

2. Baubeschreibung

2.1 Allgemeine Baubeschreibung

Im Mehrgenerationenhaus entsteht ein neuer Veranstaltungssaal mit einer Größe von ca. 140 m², der nach Fertigstellung ebenfalls von beiden Einrichtungen genutzt werden kann.

Der Veranstaltungssaal ist mit einer mobilen Wand teilbar, so dass auch kleinere Veranstaltungen zeitgleich stattfinden können.

Durch kleine bauliche Veränderungen wird es am Veranstaltungssaal einen dringend benötigten Lagerraum geben, der auch als Stuhllager für den Saal genutzt wird. Der Zugang vom Saal zur Küche ist direkt möglich.

Um dem in den letzten Jahren gestiegenen Bedarf an Flächen für integrative Projektarbeit im Mehrgenerationenhaus zu entsprechen, werden durch einen weiteren Anbau zusätzlich 75 m² Bürofläche geschaffen. Hier werden sowohl 4 Arbeitsplätze, die durch den ersten Erweiterungsteil (Saal) verloren gehen, sowie weitere zusätzliche 4 Arbeitsplätze untergebracht. Unter anderem soll hier auch die/der im Rahmen des Programms Investitionspakt Soziale Integration (InvPSI) beantragte Integrationsmanagerin/Integrationsmanager arbeiten.

Der Eingangsbereich wird durch kleine Umbaumaßnahmen zu einem Foyer mit Wartebereich und Sekretariat umgestaltet. Das Sekretariat übernimmt im Mehrgenerationenhaus eine zentrale Lotsenfunktion für die zahlreichen Projekte und Angebote im Haus.

Ein weiterer Teil der geförderten Maßnahme ist das Integrationsmanagement, welches von einer/einem Integrationsmanagerin/Integrationsmanager vor Ort realisiert werden soll. Diese/dieser wird nach Abschluss der Baumaßnahme einen Sitz im Mehrgenerationenhaus haben. Das Integrationsmanagement unterstützt das Mehrgenerationenhaus und die Stadtteilbibliothek bei der passgenauen Ansprache der Zielgruppen und plant gemeinsam mit diesen neue Veranstaltungsformate und Aktivitäten.

2.2 Voraussetzungen

Baurechtliche Bedingungen

Im Sinne der BauO des Landes Sachsen-Anhalt handelt es sich um Gebäudeklasse 3. Das Vorhaben ist im bauordnungsrechtlichen Sinne genehmigungspflichtig. Die Genehmigungspflicht erstreckt sich nur auf die Erweiterung. Die bestehende Nutzung gilt als aktueller Bestand. Der Bauantrag muss sich daher lediglich auf die Erweiterung beziehen. Diese Sachverhalte wurden in Gesprächen mit der Bauaufsichtsbehörde bestätigt.

Statische Bedingungen

Die bestehende Bausubstanz ist – soweit sie von der Maßnahme betroffen ist – in gutem Zustand. Da das Kellergeschoss durch die Erweiterung in Teilbereichen überbaut werden soll, sind statische Maßnahmen zur Ertüchtigung der Kellerdecke notwendig. Eingriffe in die Bestandskonstruktionen werden durch den Fachplaner begleitet.

Energetische Bedingungen

Für das Bestandsgebäude liegt keine energetische Berechnung vor. Die nachträglich angebrachte Außenwanddämmung wird durch die Baumaßnahme nur im Bereich der Erweiterungen berührt. Die Erweiterungsbaukörper werden nach gültigen Vorschriften der EnEV hergestellt und entsprechend nachgewiesen.

Brandschutz

Für das Bestandsgebäude liegt ein Brandschutzkonzept vor. Für die Erweiterung wird das Konzept ergänzt und angepasst, insbesondere hinsichtlich der Rettungswege und deren Ausstattung.

2.3 Beschreibung der baulichen Maßnahmen

Die Erweiterungsbauten werden gemäß beiliegenden Zeichnungen in Holzrahmenbauweise mit Flachdach hergestellt. Diese Bauweise ermöglicht eine geringere statische Belastung der Bestandskonstruktionen.

Die Dachabdichtung der Anbauten wird bituminös ausgeführt. Auf der Dachabdichtung ist eine extensive Begrünung mit einem möglichst geringen Flächengewicht vorgesehen. Diese Begrünung sorgt für besseren sommerlichen Wärmeschutz. Die bestehenden Dächer bleiben unberührt. Die Dachentwässerung kann an das bestehende System angeschlossen werden. Hierfür steht ein geeigneter Anschlusschacht in unmittelbarer Nähe zur Verfügung.

Das vorhandene Wärmedämmverbundsystem wird in den bearbeiteten Bereichen angepasst und ergänzt. Die Wärmedämmung der neuen Wände und Dächer wird mit Mineralfasermatten ausgeführt. Die Dämmung der Kellerdecke erfolgt unter Verwendung des Bestandes. Alle Dämmmaßnahmen entsprechen der Energieeinsparverordnung.

Der Terrassenbelag über der Kellerdecke wird in den zu bearbeitenden Bereichen entfernt. Die Dämmung wird erhalten und die darauf befindliche Abdichtung erneuert.

Die Kellerwände werden im gekennzeichneten Bereich bis zur Unterkante der Fundamente freigelegt. Die Abdichtung wird erneuert. Am Fuß der Kellerwände ist eine Drainage vorgesehen, die über einen Pumpenschacht entwässert werden kann.

Der Terrassenbelag wird unter Verwendung vorhandenen Materials neu verlegt. Für diese Abdichtungsmaßnahmen sind verschiedene landschaftsbauliche Arbeiten notwendig. Bäume werden geschützt, soweit sie nicht im Baufeld stehen. Die von den Baumaßnahmen betroffenen Grünflächen werden erneuert.

Die vorhandenen Fenster im Anbaubereich werden entfernt. Die Fensteröffnung im Bürobereich wird mit Mauerwerk verschlossen. Die Brüstung im Saalbereich wird abgebrochen. Im Kreativraum wird eine neue Fensteröffnung hergestellt.

Im Bereich des Veranstaltungsraumes und im darunterliegenden Keller erfolgen Änderungen des Tragwerks durch den Einbau von Stützen, Unterzügen und tragenden Innenwänden.

Im Erdgeschoss erfolgt im an die Erweiterungen anschließenden Bereich eine Anpassung der Raumstruktur durch den Einbau von Trennwänden in Leichtbauweise entsprechend dem Grundriss. Hierzu werden auch Türöffnungen im Bestand geschlossen bzw. hergestellt. Im Kellergeschoss wird in einem kleinen Teilbereich durch den Einbau von massiven Trennwänden, neuem Fußbodenaufbau und Türen ein Serverraum geschaffen.

In der Kelleraußenwand muss im Zuge der Baustelleneinrichtung eine temporäre Öffnung für Materialtransporte hergestellt und wieder verschlossen werden. Damit wird störender Transport durch das Gebäude vermieden.

In die vorhandenen und hergestellten Öffnungen erfolgt der Einbau von Fenstern und Türen entsprechend aktuellen Anforderungen aus Wärmeschutz, Sicherheit und Brandschutz.

Im Saal ist der Einbau eines mobilen Schiebetür- oder Trennwandsystems vorgesehen, um eine flexible Nutzung dieses Raumes zu ermöglichen.

Bei allen Türen sowie bei den Fenstern im Saal, die als Rettungsweg dienen, wird auf einen stufenlosen und damit barrierearmen Durchgang geachtet.

Die Fußbodenaufbauten auf der bestehenden Kellerdecke werden im Bereich der Erweiterung unter Verwendung der vorhandenen Dämmung erneuert. In den betroffenen Räumen des Bestandes wird nur der Bodenbelag erneuert. Es ist ein geeigneter Bodenbelag aus Linoleum oder PVC mit Kunststoffsockelleisten vorgesehen. Für den Saal gelten erhöhte Anforderungen.

Wände und Decken erhalten einen Anstrich aus Silikatdispersion auf Tapete im Bestand bzw. auf Malervlies im Neubaubereich.

2.4 Haustechnische Maßnahmen

Basierend auf den STANDARDS TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG FÜR BAUVORHABEN DER STADT HALLE (SAALE) werden nachfolgende Maßnahmen durchgeführt:

Die elektrische Anlage wird durch die Erweiterung des Hausnetzes nach aktuellen Anforderungen und Vorgaben der Fachplanung hergestellt. In den neu geschaffenen Bereichen wird eine geeignete Beleuchtung installiert.

Der vorhandene Server wird vom jetzigen Standort in den neuen Serverraum umgesetzt. Die informationstechnischen Anlagen werden im beplanten Bereich erweitert und angepasst.

Die Rettungswegbeleuchtung wird gemäß Brandschutzkonzept ergänzt und angepasst.

Die Raumheizungsanlage wird durch die Erweiterung des Hausnetzes für den Neubaubereich ertüchtigt. In den Büroräumen kommen Plattenheizkörper zum Einsatz, im Saal sind Röhrenradiatoren vorgesehen. Arbeiten an der Heizzentrale sind nicht erforderlich.

Im Saal und im Kreativraum wird eine Lüftungsanlage mit Einzelraumlüftern gemäß Vorgabe aus der Fachplanung vorgesehen.

Die Sanitäranlagen sind ohne Änderungen für die geplante Nutzung geeignet.

3. Bauablauf

Mit dem derzeitigen Planungsstand ist bei Beschluss der Maßnahme folgender zeitlicher Ablauf vorgesehen:

Erarbeitung der Genehmigungsplanung:	11/2018 - 02/2019
Baugenehmigung:	03/2019
Erarbeitung der Ausführungsplanung	03/2019 - 05/2019
Vorbereitung der Vergabe:	06/2019 - 07/2019
Ausschreibungsverfahren:	07/2019 - 09/2019
Auftragserteilung an Firmen:	10/2019
Realisierung der Maßnahme:	11/2019 - 11/2020
Rechnungsabschluss und Verwendungsnachweis:	11/2020 - 02/2021

4. Kosten und Finanzierung

Mit Zuwendungsbescheid vom 21.11.2017 im Rahmen der Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von Maßnahmen zur Verbesserung der sozialen Integration, des sozialen Zusammenhalts im Quartier und zur Sicherung sozialer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen in den Gemeinden des Landes Sachsen-Anhalt - Investitionspakt Soziale Integration im Quartier - wurden Mittel in Höhe von 1.073.666,67 EUR bewilligt. Diese beinhalten neben den Baukosten auch die Kosten für das Integrationsmanagement, welches von einer/einem Integrationsmanagerin/Integrationsmanager vor Ort realisiert werden soll. Die Maßnahme wird zu 90 % gefördert.

Der Bewilligungszeitraum läuft entsprechend dem Zuwendungsbescheid von 2017 bis Dezember 2021.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden mittels Kostenberechnung die Gesamtkosten für die Maßnahme in Höhe von 933.900 € (brutto) ermittelt. Diese werden wie folgt gegliedert:

KG 100 - Grundstück:	0 €
KG 200 - Herrichten und Erschließen:	0 €
KG 300 - Bauwerk-Baukonstruktion:	517.700 €
KG 400 - Bauwerk-Technische Anlagen:	159.500 €
KG 500 - Außenanlagen:	65.100 €
KG 600 - Ausstattung und Kunstwerke:	0 €
KG 700 - Baunebenkosten:	191.600 €
Summe:	<u>933.900 €</u>

Vorgesehene Finanzierung:

8.51108098	IST Vorjahre (in €)	Haushalts- jahr 2018 verfügbare Mittel (in €)	Haushalts- jahr 2019 Plan (in €)	Haushalts- jahr 2020 Plan (in €)	Gesamt (in €)
68115400 Zuweisung vom Land	25.200	100.800	236.100	503.400	865.500
78510000 Auszahlungen für Hochbaumaß- nahmen	0	112.100	262.400	559.400	933.900
Eigenanteil Stadt	-25.200	11.300	26.300	56.000	68.400

5. Folgekosten

Ergebnishaus- halt	Unterhaltung Grundstücke und bauliche Anlagen	Kosten bisher in €/Jahr	Kosten nach Sanierung in €/Jahr
	Instandhaltung	45.000	46.400
Gesamtsumme		45.000	46.400
Differenz (neu-alt)		1.400	

6. Beteiligung der Beauftragten

6.1 Barrierefreiheit

Die Planungen berücksichtigen einen stufenlosen und barrierearmen Zugang für den Neubauteil, ebenso stufenlose Übergänge zum Bestand. Eine behindertengerechte Toilette ist im Bestand bereits vorhanden, eine Erweiterung ist nicht notwendig. Die übrigen diesbezüglichen Bedingungen im Bestand sind nicht Gegenstand des Vorhabens.

6.2 Familienverträglichkeit

Mit der geplanten Maßnahme am Mehrgenerationenhaus und der Stadtteilbibliothek, Zur Saaleaue 51a , in 06122 Halle (Saale) werden die Bedingungen für Nutzerinnen und Nutzer des Gebäudes in der oben beschriebenen Weise verbessert. Damit ist die Familienverträglichkeit der Baumaßnahmen gegeben.

7. Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Halle (Saale) ist Eigentümerin des Gebäudes und des Grundstückes.

Anlagen:

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: Grundriss Kellergeschoss
- Anlage 3: Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 4: Schnitt
- Anlage 5: Ansichten B und C
- Anlage 6: Checkliste Barrierefreies Bauen Teil 1
- Anlage 7: Checkliste Barrierefreies Bauen Teil 2
- Anlage 8: Baubeschreibung mit Flächen- und Kostenberechnung