



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **IV/2004/04309**
Datum: 01.09.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt:
Verfasser: Manfred Schumann

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	31.08.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL und HOAI	16.09.2004	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	21.09.2004	öffentlich Vorberatung
Hauptausschuss	22.09.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.09.2004	öffentlich Entscheidung

Betreff: Baubeschluss Innensanierung Objekt "An der Feuerwache 5"

Beschlussvorschlag :

Der Stadtrat beschließt die Durchführung der Innensanierung des Objektes „An der Feuerwache 5“ (Hauptfeuerwache Halle-Neustadt) vom Kellergeschoss bis einschließlich 4. Obergeschoss.

Die Innensanierung des 4. OG und des nördlichen Treppenraumes stehen unter dem Vorbehalt der zur Verfügung stehenden Städtebaufördermittel in Höhe von 466.700 €.

i. V.

Szabados
Bürgermeisterin

1. Allgemeine Erläuterungen

Das Objekt "An der Feuerwache 5" wird durch den Fachbereich 37 genutzt. Mit dem Auszug des Polizeireviers Halle-Neustadt ist das 4. Obergeschoss des Gebäudes mit 21 Büroräumen und einer Nutzungsfläche von 525 m², seit 1999 im Leerstand.

Im Zeitraum von 1997 bis 1999 erfolgte im Zusammenhang mit einer Substitution von asbesthaltigen Innenverbauungen der Ersatz der Fassade sowohl ost- als auch westseitig. Gleichfalls wurden der Nord- und Südgiebel fassadenseitig saniert. Der Kostenaufwand betrug 3.120.000 €.

Ein Gebäudeanbau zur Erweiterung der Fahrzeugstellfläche der Berufsfeuerwehr sowie der Unterbringung der Einsatzbekleidung wurde 2001 mit einem Kostenaufwand in Höhe von 695.000 € abgeschlossen.

Im Zusammenhang mit dem Bau der neuen Einsatzleitzentrale sowie der Schaffung von Arbeitsräumen für den Aufgabenbereich des Katastrophenschutzes erfolgten von 2001 bis 2002 eine Erweiterung der Gebäudenutzungsfläche durch Aufstockung als 6. Obergeschoss sowie die Komplettsanierung der 5. Etage. Die Stadt investierte hier 1.743.000 €.

Für die vorgenannten unaufschieb- und unabweisbaren Baumodernisierungsmaßnahmen wurden in das Objekt seit 1997

3.120.000 €	Substitutionen von asbesthaltigen Verbauungen
695.000 €	Anbau
+ 1.743.000 €	6. OG Neubau und Sanierung 5. OG
<u>5.558.000 €</u>	unter Inanspruchnahme von 1.747.450 € Fördermitteln des Landes investiert.

2. Begründung

Vom Keller bis zum 3. Obergeschoss erfolgten im Innenbereich sowohl an der haustechnischen Infrastruktur als auch in Büro-, Treppen-, Flur-, Sanitär- und Lagerbereichen lediglich unaufschiebbare Notreparaturen. Das 4. Obergeschoss ist unsaniert und nicht nutzungs- und funktionsfähig.

Mit Schreiben vom 03.07.1998 mahnt der TÜV Ostdeutschland an, dass die BauO LSA in Sachen des Brandschutzes nicht erfüllt ist. Eine Vorbildrolle der Stadt Halle (Saale) bei der Einhaltung von Brandschutzbestimmungen gegenüber Bürgern und Unternehmen ist argumentativ kaum möglich.

Eine am 10.04.2001 durchgeführte Arbeitstättenbegehung zeigt ebenfalls erhebliche Verstöße gegen die §§ 37 und 42 der BauO LSA und §§ 18, 19 und 28 UVV auf.

Mangelhafte haustechnische Anlagen verursachen einen erheblichen Wartungsaufwand.

Die Personalvertretung machte bereits mehrfach auf den überfälligen Investitionsbedarf aufmerksam und verwies dabei auf die derzeit unzumutbaren Bedingungen für das im 24 Stunden Dienst tätige Personal.

Um die gegebenen Mängel abzustellen, die rechtlichen Erfordernisse zu erfüllen und im Rahmen einer Flächenkonsolidierung das 4. Obergeschoss des Gebäudes einer Nutzung zuzuführen, ist das Vorhaben unabweisbar.

Unter Beachtung der Förderfähigkeit des Vorhabens, seiner zeitlichen Einordnung und der

Finanzlage des Landes Sachsen-Anhalt, wurde das Vorhaben in der mittelfristigen Finanzplanung bereits prioritär berücksichtigt.
Seit dem Jahr 2000 wurde die Innensanierung der genannten Geschossbereiche in die Haushaltsdiskussionen eingebracht. Eine Aufnahme in den Haushaltsplan erfolgte für das Haushaltsjahr 2004.

3. Eigentumsverhältnisse

Das Objekt "An der Feuerwache 5" ist Eigentum der Stadt Halle (Saale), eingetragen im Grundbuch von Halle-Neustadt, Blatt 73.

4. Derzeitige Nutzung

Geschossebene	Nutzung
Kellergeschoss	Haustechnische Anlagen, Schlauchwasch- und -pflegeanlage
Erdgeschoss	Stellflächen für Feuerwehreinsatz- und Rettungsmittel, 186 m ² Leerstand zur späteren Nutzung als Lehrrettungswache
1. Obergeschoss	Unterbringungs- und Bereitschaftsfläche für Personal im 24 h Dienst
2. Obergeschoss	Sozial-, Schulungs- und Aufenthaltsräume für feuerwehrtechnisches Personal, Team Vorbeugender Brandschutz
3. Obergeschoss	Team Technik, Rettungsdienstabrechnung, Dienststellenleitung FB 37, Teilstrukturen Ressort Organisation und Einsatz
4. Obergeschoss	Leerstand
5. Obergeschoss	Katastrophenschutzleitung, Ärztlicher Leiter Rettungsdienst, technische Infrastruktur Einsatzleitzentrale
6. Obergeschoss	Einsatzleitzentrale

5. Beseitigung des Leerstandes im 4. Obergeschoss

Die 101. Sitzung des Vergabeausschusses vom 04.12.2003 forderte den Eigenbetrieb Zentrales Gebäude Management auf, als weitere Planungsgrundlage für die fortführende Innensanierung des Objektes einen Nachnutzungsvorschlag für die freistehende 4. Etage zu unterbreiten.

Der Eigenbetrieb Zentrales Gebäude Management hat dem Ausschuss in seiner 103. Sitzung am 16.01.2004 empfohlen, weiteren Untersuchungen von Raumplanungsvarianten zuzustimmen. Unabhängig von der künftigen Nutzung der 4. Etage wird diese im Planungsprozess so berücksichtigt, dass sie ohne Folgekosten für Verwaltungsstrukturen gewidmet werden kann.

Eine Nutzung wird zurzeit durch das ZGM geprüft. Es wird angestrebt, anderweitig Mieteinsparungen damit zu realisieren. Deswegen ist ein Baubeschluss vor der endgültigen Raumnutzungsentscheidung unschädlich.

Eine abschließendes Ergebnis dieser Prüfung wird spätestens Januar/Februar 2005 vom ZGM vorgelegt.

6. Bauablauf

Die Umsetzung des Vorhabens erfolgt unter den Bedingungen des laufenden Betriebes. Das 4. Obergeschoss muss für Leitungs- und Verwaltungszwecke ohne Nutzung der dortigen Sanitärbereiche und unter Inkaufnahme weiterer Einschränkungen im arbeitsorganisatorischen und Kommunikationsbereich des FB 37 als vorübergehende Ausweichfläche bis zur Fertigstellung des 3. Obergeschosses dienen.

Noch schwieriger stellt sich die Lage im 1. und 2. Obergeschoss, in dem der Einsatzdienst untergebracht ist, dar. Hier wird in Abstimmung zwischen den Beteiligten der Bauablauf so organisiert, dass der abwehrende Brandschutz möglichst nicht eingeschränkt wird. Gleiches trifft für die Sanierung der haustechnischen Anlagen in bezug der Funktionalität der Einsatzleitzentrale (Alarmierung der Wachmannschaften) zu.

Zeitplan der Umsetzung des Vorhabens:

2004 / 2005	Abschluss der Planungsphasen
2005	Sanierung der haustechnischen Anlagen
2005	Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen vom Keller bis 3. Obergeschoss
2006	Sanierung des 4. Obergeschosses und des nördlichen Treppenraumes unter Vorbehalt der Fördermittelbewilligung (abteilbare Baumaßnahme).

6.1 Rahmenterminplanung

Vertragsabschluss für Planung:	09 2004
Ausführungsplanung Planungsphase 5:	09/10 2004
Vorbereitung der Vergabe Planungsphase 6:	10/12 2004
Ausschreibung und Vergabe Planungsphase 7:	01/03 2005
Bauausführung Planungsphase 8:	04/2005 bis 02/2006
Bauausführung Planungsphase 8, 4. OG:	03/06 2006

7. Finanzierungsplanung

Das Vorhaben wurde im Förderprojekt "Stadtumbau Ost" eingeordnet.

Für 2004 – 2005 sind mit Bescheid vom 14.07.2004 die nachfolgenden Mittel bewilligt.

Für die Förderung des Vorhabens in 2006 liegt derzeit noch kein Bescheid vor. Aus dem Programmjahr 2004 werden nach Aussage des Landesverwaltungsamtes vom 13.08.2004 (Eingang FB 61 25.08.2004) keine Fördermittel für 2006 zur Verfügung gestellt. Gleichwohl wird die Verwaltung hierfür im Oktober 2004 einen entsprechenden Antrag für das Programmjahr 2005 stellen. Eine Entscheidung hierüber ist ab August 2005 zu erwarten. Für den Fall, dass keine Städtebaufördermittel für das Jahr 2006 zur Verfügung stehen, müsste über die ausschließliche Verwendung von Eigenmitteln erneut entschieden werden.

Vorsorglich wird festgelegt, dass die Baumaßnahmen für die 4. Etage und den nördlichen Treppenraum unter dem Vorbehalt einer gesonderten Finanzierungsgenehmigung stehen.

Die nachstehende Finanzierungsübersicht geht von der Einstellung von Städtebaufördermitteln 2006 aus.

	2004	2005	2006	Gesamt
Einnahme in €				
Haushaltsstelle: 361020	133.300	922.000	466.700	1.522.000
Ausgabe in €				
2.1300.942000				
Umbau u. Verbesserung		1.300.000	700.000	2.000.000
2.1300.949000				
Planungsleistungen	200.000	0	0	200.000
2.1300.945000				
Technische Anlagen		83.000	0	83.000
Gesamtausgaben in €	200.000	1.383.000	700.000	2283.000
davon Eigenmittel:	66.700	461.000	233.300	761.000
davon Fördermittel:	133.300	922.000	466.700	1.522.000