



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/04897**  
Datum: 16.01.2023  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220  
Verfasser: FB Immobilien  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	07.02.2023	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	14.02.2023	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben	16.02.2023	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	22.02.2023	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Baubeschluss für die brandschutzgerechte Erneuerung der Aufzüge und die allgemeine Brandschutzertüchtigung im Verwaltungsgebäude Am Stadion 5, 06122 Halle (Saale)**

### Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die brandschutzgerechte Erneuerung der Aufzüge und zugehörigen Brandschutzmaßnahmen (1. Bauabschnitt) im Verwaltungsgebäude Am Stadion 5, 06122 Halle (Saale).
2. Der Stadtrat beschließt vorbehaltlich der Haushaltsplanung 2024 ff. die Erneuerung der Brandmeldeanlage und weitere Brandschutzmaßnahmen gemäß Brandschutzkonzept (2. Bauabschnitt) im Verwaltungsgebäude Am Stadion 5, 06122 Halle (Saale).

Dr. Judith Marquardt  
Beigeordnete für Kultur und Sport

## Darstellung finanzielle Auswirkungen

Für Beschlussvorlagen und Anträge der Fraktionen

Finanzielle Auswirkungen  ja  nein  
 Aktivierungspflichtige Investition  ja  nein

### Ergebnis Prüfung kostengünstigere Alternative

Eine Alternative wäre eine Umnutzung des Verwaltungsgebäudes. Dabei dürfte das Gebäude nur bis zur 7. Etage genutzt werden und die Beschäftigten wären auf andere Standorte zu verteilen. Dies ist wirtschaftlich nicht darstellbar.

### Folgen bei Ablehnung

Mit der Maßnahme ist schnellstmöglich zu beginnen, da hier Gefahr in Verzug ist. Im Brandfall ist es für die Feuerwehr nur unter erschwerten Bedingungen möglich, einen Brand zu bekämpfen und Personen zu retten. Massive Nutzungsuntersagungen ab der 7. Etage des vollbelegten Verwaltungsstandortes stehen im Raum.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag (gesamt)</b>			
	<b>Aufwand (gesamt)</b>			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen (gesamt)</b>			
	<b>Auszahlungen (gesamt)</b>	2022	1.250.000,00	8.11171036.700 1. BA
		2023	1.050.000,00	8.11171036.700 1. BA
		2024	1.000.000,00	8.11171036.700 1. BA
2024 ff		3.400.000,00	8.11171036.700 2. BA	

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)	2025 2028	357.219,84 494.531,07	9240.2002 9240.2002

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:  
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

## **Begründung:**

Das Gebäude Am Stadion 5 wurde 1970 errichtet und 1995/96 zum Verwaltungsgebäude umgebaut. Für den Umbau wurde 1995 eine Baugenehmigung auf der Grundlage der damals geltenden Landesbauordnung und Hochhausrichtlinie erteilt.

Das Gebäude besitzt 12 Vollgeschosse sowie ein Drempelgeschoss von 1,30 m Höhe. Es ist ca. 115 m lang, 11 m breit und 35,50 m hoch.

Der aktuelle Brandschutz des Verwaltungsgebäudes Am Stadion 5 entspricht nicht den geltenden Anforderungen an das Gebäude.

Auf Grundlage einer neuen Betriebssicherheitsverordnung erfolgte 2018 durch den TÜV Nord eine Prüfung der Aufzüge auf die Sonderfunktion „Feuerwehraufzug“. Die Prüfung ergab, dass die Aufzüge nicht die Funktion als Feuerwehraufzug erfüllen. Die bauseitigen sowie funktionellen Kriterien für die Nutzung als Feuerwehraufzug sind nicht gegeben. Dies betrifft z. B. spezielle Steuerungsfunktionen, die durch die Feuerwehr im Brandfall benötigt werden, sowie die Abmessungen der Kabinen. Da die Rohbaumaße größer als die vorhandenen Kabinen sind, ist der Einbau größerer Kabinen möglich.

Zur vollumfänglichen Nutzung der Feuerwehraufzüge sind flankierende brandschutztechnische Maßnahmen für Rettungswege und Alarmierung erforderlich. Die Umsetzung des Brandschutzkonzeptes, welches Bauleistungen in den Aufzugsvorräumen und Fluren, eine flächendeckende Brandmeldeanlage sowie Feuerwehraufzüge fordert, ist zwingend.

Eines Variantenbeschlusses bedarf es hier nicht, da es sich um ein Bauen im Bestand handelt und damit die baulichen Rahmenbedingungen vorgegeben sind.

## **1. Beschreibung der Baumaßnahme**

### **1.1. Bauliche Maßnahmen im 1. Bauabschnitt**

Von den Bauleistungen des 1. Bauabschnitts sind nur die Räume, die direkt an die Aufzugsvorräume grenzen, betroffen. Die Beschäftigten müssen kurzzeitig innerhalb des Gebäudes umgesetzt werden. Die Nutzung der Rettungswege wird jederzeit sichergestellt. Die Bauarbeiten werden so organisiert, dass die Beeinträchtigungen für die Beschäftigten möglichst gering bleiben und ein Leerzug des Gebäudes nicht erforderlich sein wird.

#### **1.1.1 Aufzugsvorräume**

Alle an die Aufzugsvorräume angrenzenden Wände müssen den Feuerwiderstand F 90 erfüllen. Die Trockenbauwände (jeweils ca. 20 m<sup>2</sup>) erfüllen diese Anforderung nicht und müssen erneuert werden. Die Feuerschutztüren entsprechen nicht den Anforderungen oder sind teilweise verschlissen. Je Aufzugsvorraum betrifft das 4 Türen. Nicht normgerechte Wände und Türen werden zurückgebaut und entsorgt.

#### **1.1.2 Sonstige bauliche Leistungen**

Die Technikräume für Aufzüge und Druckbelüftung sind mit neuen Feuerschutztüren auszustatten. Der Drempel wird durch Mauerwerkswände und T 90–Klappen in drei Brandabschnitte geteilt. Die beiden Zugänge zum Drempel erhalten F 90–Deckenlukern. Der Drempel muss unter Berücksichtigung von Arbeitsschutzmaßnahmen beräumt werden.

Malerarbeiten erfolgen in den von den Bauarbeiten betroffenen Bereichen, der Bodenbelag wird partiell ausgebessert.

Zur Ausführung der Leistungen sind umfangreiche Staubschutzmaßnahmen von Bauteilen und Einrichtungen sowie erhöhte Reinigungsarbeiten erforderlich.

### 1.1.3 Aufzugsanlagen und Druckbelüftung

Es sind 4 Personenaufzüge vorhanden. Diese werden durch neue, maschinenraumlose Aufzüge ersetzt. 2 Aufzüge werden technisch so ausgebildet, dass sie den Anforderungen an Feuerwehraufzüge entsprechen. Dazu gehört jeweils eine Überdrucklüftungsanlage. Die zwei weiteren Aufzüge müssen ebenfalls erneuert werden, da diese auf Grund der sehr hohen Freqüentierung nach mehr als 25 Jahren Nutzungszeit sehr stark verschlissen sind.

Für die Feuerwehraufzüge und die dazugehörigen Vorräume wird jeweils eine Überdrucklüftungsanlage vorgesehen. Diese sind gemäß Hochhausrichtlinie zwingend erforderlich und sind auch von der Feuerwehr Halle (Saale) ausdrücklich gefordert. Sie haben die Aufgabe, die Feuerwehraufzugsschächte und die angeschlossenen Vorräume rauchfrei zu halten. Die Zuluftgeräte werden im Kellergeschoss aufgestellt, die Ablufttechnik wird in den nicht mehr benötigten Aufzugsmaschinenräumen im Dachgeschoss installiert. Die Abströmung der Luft in den einzelnen Etagen erfolgt über elektrisch zu öffnende Türen und Fenster. Die vorhandenen Entrauchungsanlagen in den Aufzugsvorräumen werden nach entsprechender Anpassung und Ertüchtigung in das Druckbelüftungssystem integriert.

## **1.2 Bauliche Maßnahmen im 2. Bauabschnitt**

Im 2. Bauabschnitt sind lärmintensivere Arbeiten durch Bohr- und Stemmarbeiten in den Büroräumen über einen längeren Zeitraum unvermeidlich. Es ist vorgesehen, diese Arbeiten im Wesentlichen in der dienstfreien Zeit auszuführen, um einen Umzug zu vermeiden.

### 1.2.1 Baulicher Brandschutz

Gemäß Brandschutzkonzept sind zusätzlich zu den Leistungen des 1. Bauabschnittes weitere Feuerschutzwände und Feuerschutztüren in den Fluren in allen Etagen erforderlich. Dies betrifft vor allem den Einbau von Feuerschutztüren jeweils in den Stichfluren am nördlichen und südlichen Ende des Gebäudes. In Rettungswegen verlegte Kabelkanäle müssen brandschutzgerecht verfugt werden. Sämtliche Flure erhalten einen Überholungsanstrich, stellenweise ist Tapete zu ergänzen. Der Bodenbelag wird partiell ausgebessert. Zur Ausführung der Leistungen sind umfangreiche Staubschutzmaßnahmen von Bauteilen und Einrichtungen sowie erhöhte Reinigungsarbeiten erforderlich.

Die Flucht- und Rettungswegepläne sowie die Feuerwehrpläne werden aktualisiert.

### 1.2.2 Brandmeldeanlage

Das Gebäude weist brandschutztechnische Mängel auf, die auf Grund der konstruktiven Bestandssituation nicht behoben werden können. Dies betrifft zum Beispiel den Feuerwiderstand von Decken und Brandwänden sowie die Länge der Rettungswege. Daher ist der Schutzzumfang der vorhandenen Anlage nicht ausreichend und die Errichtung einer Brandmeldeanlage Kategorie 1 erforderlich. Das heißt, dass alle Räume mittels Rauchmelder überwacht werden müssen und zur Feuerwehr aufgeschaltet werden. Momentan sind nur in Technikräumen und Fluren Rauchmelder vorhanden. Weiterhin werden die Brandschutztüren mit Feststellanlagen und die Aufzugsanlagen in die Brandmeldeanlage integriert. Für das Gebäude ist eine Objektfunkanlage für Behörden und Organisationen mit Sicherheitsaufgaben (BOS) geplant.

### 1.2.3 Heizung und Sanitär

Sämtliche Wasserleitungen im Kellergeschoss werden komplett demontiert. Abwasserleitungen werden durch Kunststoffleitungen ersetzt, Trinkwasserleitungen werden in Edelstahl ausgeführt. Alle Wasser- und Heizleitungen in Flucht- und Rettungswegen erhalten Dämmungen aus nichtbrennbaren Baustoffen. In den anderen Bereichen wird DIN-gerechte Dämmung ausgeführt. Alle Rohrdurchführungen in Wänden und Decken mit Brandschutzanforderungen werden brandschutztechnisch ertüchtigt.

## 2. Zeitplan der Planung und des Bauablaufs

Für den 1. Bauabschnitt ergibt sich folgender Zeitplan:

11/2022 – 02/2023:	Ausführungsplanung Aufzüge/Lüftung
09/2022 – 01/2023:	Baugenehmigung
02/2023 – 04/2023:	Vergabe Aufzüge/Lüftung
02/2023 – 05/2023:	Ausführungsplanung Bauleistungen
05/2023 – 09/2023:	Lieferzeit Aufzüge/Lüftung
06/2023 – 08/2023:	Vergabe Bauleistungen
September 2023:	Baubeginn
Oktober 2024:	Fertigstellung

Für den 2. Bauabschnitt ist folgender Zeitplan vorgesehen:

11/2024 – 03/2025:	Ausführungsplanung
04/2025 – 07/2025:	Ausschreibung und Vergabe
August 2025:	Baubeginn
März 2027:	Fertigstellung

## 3. Finanzierung

Kosten für den 1. Bauabschnitt der Sanierungsmaßnahme, gegliedert nach Kostengruppen (KG):

KG 100 – Grundstück	0,00 €
KG 200 – Herrichten und Erschließen	0,00 €
KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	948.400,00 €
KG 400 – Bauwerk – Technische Anlagen	1.233.200,00 €
KG 500 – Außenanlagen	0,00 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerk	0,00 €
KG 700 – Baunebenkosten	600.000,00 €
<b>Zwischensumme:</b>	<b>2.781.600,00 €</b>
Risikozulage:	518.400,00 €
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>3.300.000,00 €</b>

Kosten für den 2. Bauabschnitt der Sanierungsmaßnahme, gegliedert nach Kostengruppen (KG):

KG 100 – Grundstück	0,00 €
KG 200 – Herrichten und Erschließen	0,00 €
KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	785.200,00 €
KG 400 – Bauwerk – Technische Anlagen	1.323.300,00 €
KG 500 – Außenanlagen	0,00 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerk	0,00 €
KG 700 – Baunebenkosten	432.000,00 €
<b>Zwischensumme:</b>	<b>2.540.500,00 €</b>
Risikozulage:	859.500,00 €
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>3.400.000,00 €</b>

Vorgesehene Haushaltsbewirtschaftung, 1. Bauabschnitt:

8.11171036.700	Ermächtigung aus Vorjahren in €	Plan 2022 in €	Plan 2023 in €	Plan 2024 in €	Gesamt in €
Auszahlung Hochbau (alt)	200.000	1.050.000	1.050.000	500.000	2.800.000
Auszahlung Hochbau (neu)	200.000	1.050.000	1.050.000	1.000.000	3.300.000

Vorgesehene Haushaltsbewirtschaftung, 2. Bauabschnitt:

8.11171036.700	Plan 2024 in €	Plan 2025 in €	Plan 2026 in €	Plan 2027 in €	Gesamt in €
Auszahlung Hochbau (alt)		0	0	0	
Auszahlung Hochbau (neu)	200.000	1.200.000	1.200.000	800.000	3.400.000

Der Finanzmittelbedarf wird in der Haushaltsplanung 2024 ff. berücksichtigt.

#### **4. Folgekosten**

Im Rahmen der Baumaßnahme werden verschiedene Leistungen ausgeführt, die in Summe keine Auswirkungen auf die Betriebskosten haben. Die Reduzierung der Betriebs- und Reparaturkosten durch Ersatz alter Technik (Aufzüge) gleicht den Aufwand für zusätzliche Technik aus.

#### **5. Barrierefreiheit**

Das Gebäude ist über eine Rampe am östlichen Eingang barrierefrei erreichbar. Das Erdgeschoss und die Obergeschosse sind durch Personenaufzüge barrierefrei zugänglich.

#### **6. Familienverträglichkeit**

Durch die Sanierungsmaßnahmen erfolgen keine konstruktiven Änderungen des Gebäudekomplexes. Die Familienverträglichkeit des Projektes ist gegeben.

**Anlagen:**

Anlage gesamt:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Grundriss KG
- Anlage 3 Grundriss EG
- Anlage 4 Grundriss 1. OG
- Anlage 5 Grundriss Drempel
- Anlage 6 Präsentation