



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2023/05587**
Datum: 27.04.2023
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Kulturausschuss	07.06.2023	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	13.06.2023	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	20.06.2023	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben	22.06.2023	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.06.2023	öffentlich Entscheidung

Betreff: Baubeschluss für die Brandschutzertüchtigung sowie allgemeine Sanierungsmaßnahmen im Konservatorium "Georg Friedrich Händel", Lessingstraße 13, 06114 Halle (Saale)

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, für die Brandschutzertüchtigung sowie für die allgemeinen Sanierungsmaßnahmen im Konservatorium „Georg Friedrich Händel“, Lessingstraße 13, 06114 Halle (Saale), auf einen Variantenbeschluss zu verzichten.
2. Der Stadtrat beschließt die Brandschutzertüchtigung sowie die allgemeinen Sanierungsmaßnahmen im Konservatorium „Georg Friedrich Händel“, Lessingstraße 13, 06114 Halle (Saale,) in einem Gesamtwertumfang von 3.495.600 €.

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 Gebäudes. Dabei dürften nur 10 Erwachsene je Etage das Gebäude nutzen. Eine Nutzung als Musikschule wäre somit ausgeschlossen. Dies ist gesellschaftlich und politisch nicht vertretbar.

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. Die Selbstrettung ist eingeschränkt. Massive Nutzungseinschränkungen stehen im Raum.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)	Vorjahre	184.900,00	8.26301012
		2023	891.500,00	8.26301012
		2024	1.100.000,00	8.26301012
2025		1.319.200,00	8.26301012	

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (ohne Abschreibungen)	2026	75.008,00	1.26301
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)	2026	105.937,50	1.26301

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Begründung:

Das heutige Konservatorium „Georg Friedrich Händel“ wurde 1888/89 als Knaben- und Mädchenschule gebaut. Das Schulgebäude war mit jeweils an der Lessing- und Schillerstraße liegenden Unterrichtsräumen und einem dazwischen gespannten Turnhallegebäude als Drei-Seiten-Anlage konzipiert und ist als typischer, spartanisch – schlichter Volksschulbau der Gründerzeit gestaltet.

Das Gebäudeensemble ist sowohl Baudenkmal als auch Bestandteil der Denkmalbereiche Lessingstraße und Schillerstraße und im Denkmalverzeichnis des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.

Das an der Schillerstraße gelegene Haus 2 wurde bereits in den Jahren 2009/2010 brandschutzgerecht und energetisch saniert. Mit der jetzigen Maßnahme sollen das Haus 1 und der Zwischenbau brandschutzgerecht ertüchtigt werden. Weiterhin sind auf Grund des baulichen Zustands und der veralteten technischen Standards allgemeine Sanierungsmaßnahmen notwendig.

Das Konservatorium „Georg Friedrich Händel“ ist heute eine der größten Musikschulen des Landes Sachsen-Anhalt. Die Angebote reichen von der frühkindlichen Förderung über musiktheoretische Ausbildung, Instrumental- und Vokalunterricht bis zum Ensembleunterricht, welcher Voraussetzung für die Landesförderung und die Verleihung des Titels „Staatlich anerkannte Musikschule im Land Sachsen-Anhalt“ ist. Das Konservatorium wird von ca. 2.400 Lernenden genutzt.

Das Haus 1 besitzt 5 Vollgeschosse inklusive Kellergeschoss. Der Zwischenbau ist eingeschossig. Die Sanitäranlagen befinden sich im Übergangsbereich zum Zwischenbau zwischen den Etagen von Haus 1 und sind daher auf den Grundrissen nicht ersichtlich.

Der aktuelle Brandschutz von Haus 1 und Zwischenbau entspricht nicht den geltenden Anforderungen an die Gebäude. Im Haus 1 fehlt zum Beispiel der 2. bauliche Rettungsweg. Erforderlich sind weiterhin unter anderem eine flächendeckende Brandmeldeanlage und eine Sicherheitsbeleuchtung der Rettungswege.

Eines Variantenbeschlusses bedarf es hier nicht, da es sich um ein Bauen im Bestand handelt und damit die baulichen Rahmenbedingungen vorgegeben sind. Es handelt sich um brandschutztechnische Maßnahmen zur Erreichung von Sicherheitsstandards ohne größeren Spielraum. Weitere Sanierungen beinhalten im Wesentlichen Instandsetzungen ohne Erhöhung von Qualitäten und ohne Raum-/Funktionsänderungen. Weitere Bauleistungen wären nicht finanzierbar, da es sich in den Fällen um freiwillige Leistungen (Kulturbereich) im Sinne der Gemeindeordnung handelt.

1. Beschreibung der Baumaßnahme

1.1 Bauleistungen in allen Bereichen

Gemäß Brandschutzkonzept ist eine Brandmeldeanlage der Kategorie 1 erforderlich. Alle Räume sowie die Zwischendecken müssen mit automatischen Rauchmeldern ausgestattet werden.

Dies ist vor allem wegen der vorhandenen Holzbalkendecken erforderlich, die lediglich eine feuerhemmende statt feuerbeständige Qualität erreichen. Die Alarmierung erfolgt flächendeckend über Sirenen mit integrierter Blitzleuchte. Die integrierte Blitzleuchte soll eine Alarmierung auch bei ungünstigen Bedingungen (z.B. Musikprobe) sicherstellen.

Die bestehende Anlage vom Haus 2 wird über ein Ringbusmodul integriert. Die Brandmeldeanlage wird auf die Feuerwehr der Stadt Halle (Saale) aufgeschaltet.

Eine Sicherheitsbeleuchtung ist in Anlehnung an die Schulbaurichtlinie Land Sachsen-Anhalt gemäß DIN EN 1836 und DIN VDE 0108-100 und gemäß TGA-Standards vom August 2020 vorgesehen.

Die Allgemeinbeleuchtung wird komplett erneuert, da sie abgängig ist und nicht dem aktuellen technischen Standard entspricht. Für die Räume kommen LED-Leuchten mit VDE- oder ENEC-Zeichen zum Einsatz. Die Anordnung erfolgt als parallel zu den Fenstern verlaufende Lichtbänder. Die Schaltung erfolgt klassisch per Hand und lichtbandweise. In Fluren und Treppenhäusern erfolgt die Steuerung der Beleuchtung über Bewegungsmelder mit integrierter Dämmerungsüberwachung. Verkabelungen aus Aluminium werden durch normgerechte Kabel ersetzt.

Es ist eine Blitzschutzanlage nach DIN VDE 0185 vorgesehen. Die Auslegung erfolgt nach der Blitzschutzklasse III (Maschenweite 15x15m). Alle metallischen Dachaufbauten erhalten Fangstangen oder werden mit der Blitzschutzanlage verbunden. Die Ableitungen verlaufen sichtbar auf der Fassade bzw. an den Regenfallrohren nach unten.

Alle Kabel- und Rohrdurchführungen in Wänden und Decken mit Brandschutzanforderungen werden brandschutztechnisch ertüchtigt.

Die Treppenhäuser erhalten Rauch- und Wärmeabzugs-Oberlichtkuppeln, es wird eine manuelle sowie automatische Auslösung vorgesehen. Im Zwischenbau wird die RWA über einem Fenster angeordnet.

Die Flucht- und Rettungswegepläne sowie die Feuerwehrpläne werden aktualisiert.

1.2 Bauleistungen Haus 1

Durch Einbau eines Treppenhauses wird der 2. Rettungsweg an der südlichen Giebelseite hergestellt. Nach Herstellen des erforderlichen Fundamentes und den Abbrucharbeiten wird eine Stahltreppe eingebaut.

Zahlreiche Wände und Decken werden brandschutztechnisch ertüchtigt. Dies erfolgt durch Verfüllen nicht mehr benötigter Luftschächte und Schornsteinzüge mit Beton, durch das Verkleiden von Stahlträgern sowie durch Trockenbauvorsatzschalen und Unterhangdecken in der notwendigen Brandschutzklassifizierung.

Zum Erreichen der Rauchdichtigkeit werden die Raumtüren überwiegend durch Einbau von Dichtungen ertüchtigt. Ein Teil der Türen muss wegen zu großer Undichtigkeiten komplett erneuert werden. Technikräume erhalten T 30-Stahlblechtüren. In den Fluren werden zur Sicherung der Treppenhäuser sowie der Rettungswege rauchdichte und selbstschließende Aluminiumtürelemente mit verglasten Oberlichtern eingebaut.

Im Kellergeschoss ist der Innenputz teilweise zu erneuern. Die Akustik-Wand- und Deckenelemente werden zum Teil erneuert. Verschlossene Bodenbeläge werden in Unterrichts- und Verwaltungsräumen durch Nadelfilzbeläge ersetzt. Das neue Treppenhaus sowie die Flure erhalten keramische Bodenbeläge.

Alle Wände und Decken werden malermäßig instandgesetzt. Die Dacheindeckung muss vollständig erneuert werden, da an mehreren Stellen Undichtigkeiten vorhanden sind.

1.3 Bauleistungen Zwischenbau

Der unsanierte Zwischenbau wurde ursprünglich als Turnhalle errichtet und wird seit 2005 für den Musikschulunterricht, vor allem für Proben mit Orchesterbesetzung, genutzt. Zur Sicherung dieser Nutzung sind zusätzlich zu den Brandschutzmaßnahmen energetische und akustische Sanierungen erforderlich. Durch Schallschutzmaßnahmen (z. B. Schallschutzsegel an der Decke) wird der Lärmpegel auf das zulässige Maß begrenzt.

Der Vorbau wird abgebrochen und somit der ursprüngliche Eingang/Ausgang der Halle wieder freigelegt. Es wird eine 2-flügelige Außentür eingebaut. Dies ist erforderlich, um die notwendigen Rettungswegbreiten zu erreichen.

Der Turnhallenboden wird komplett zurückgebaut und durch einen wärmegeprägten Fußboden ersetzt. Die Außenwände werden innenseitig gedämmt, z. B. mittels vorgeklebten Kalzium-Kalzit-Platten, welche gleichzeitig eine Verbesserung der Akustik bewirken. Auch die oben erwähnten Schallschutzsegel tragen zur Verbesserung der Akustik bei. Der Dachraum wird auf der Decke des Zwischenbaus gedämmt. Es erfolgt der Nachbau von historischen Fensteranlagen als Holzfenster mit Zweifachisolierverglasung. Die Farbgestaltung und andere denkmalpflegerische Details werden mit den Denkmalbehörden abgestimmt.

Die Dachabdichtung, Regentrinnen und Fallrohre werden instandgesetzt.

Die Raumheizungsanlage des Zwischenbaus wird komplett erneuert und an das vorhandene Heizsystem von Haus 2 (Gas-Brennwertkessel) angeschlossen. Die Heizleistung wird entsprechend den neuen Bedarfswerten (resultierend aus der energetischen-baulichen Sanierung) neu ausgelegt.

Die Stahlrohrleitungen werden im neuen Fußboden verlegt und isoliert. Als Heizkörper werden Röhrenradiatoren verwendet und unter den Fenstern angeordnet.

1.4 Ausweichobjekt

Von den Bauleistungen sind alle Räume des Gebäudes betroffen. Vor allem der Einbau eines neuen Treppenhauses und die Installation der Brandmeldeanlage verursachen eine hohe Staub- und Lärmbelastung. Das Gebäude muss daher freigezogen werden. Als Ausweichobjekt steht die Containeranlage in der Mötztlicher Straße zur Verfügung, welche momentan als Ausweichstandort der Grundschule „Hans Christian Andersen“ genutzt wird.

2. Zeitplan der Planung und des Bauablaufs

06/2023 – 08/2023:	Baugenehmigung
08/2023 – 11/2023:	Ausführungsplanung
10/2023 – 01/2024:	Vergabeverfahren Bauleistungen
Februar 2024:	Baubeginn
Dezember 2025:	Fertigstellung

3. Finanzierung

Kosten der Sanierungsmaßnahme, gegliedert nach Kostengruppen (KG):

KG 100 – Grundstück	0,00 €
KG 200 – Herrichten und Erschließen	0,00 €
KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	1.741.000,00 €
KG 400 – Bauwerk – Technische Anlagen	551.000,00 €
KG 500 – Außenanlagen	0,00 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerk	0,00 €
KG 700 – Baunebenkosten	621.000,00 €
Summe:	2.913.000,00 €
Risikozuschlag 20 %	582.600,00 €
Gesamtsumme:	3.495.600,00 €

Vorgesehene Haushaltsbewirtschaftung

8.26301012.700	Ergebnis aus Vorjahren in €	verfügbar 2023 in €	Plan 2024 in €	Plan 2025 in €	Gesamt in €
Auszahlung Hochbau (alt)	184.900	891.500	1.100.000	249.200	2.425.600
Auszahlung Hochbau (neu)	184.900	891.500	1.100.000	1.319.200	3.495.600

Der zusätzliche Finanzmittelbedarf wird in der Haushaltsplanung 2024 ff. berücksichtigt.

4. Folgekosten

Kostenart	Kosten in €/Jahr		Erläuterung Ermittlungsgrundlage
	vor Maßnahme	nach Maßnahme	
Wärmekosten	25.975 €	16.133 €	Kennwerte von Vergleichsobjekten, zustandsabhängig
Wasser / Abwasserkosten	1.173 €	1.173 €	Kennwerte von Vergleichsobjekten, zustandsabhängig
Stromkosten	29.196 €	20.662 €	Kennwerte von Vergleichsobjekten, zustandsabhängig
Hausmeisterkosten	4.968 €	4.968 €	Basierend auf TVÖD VKA, anteilig Objektverantwortung
Objektbewachung	0 €	0 €	Kennwerte von Vergleichsobjekten
Reinigungskosten	6.600 €	6.600 €	Kennwerte von Vergleichsobjekten, aufwandsabhängig
sonstige Betriebskosten	3.300 €	3.300 €	OSCAR Kennwert 1,5 €/m ²
Instandhaltungskosten	24.804 €	17.264 €	§28 der 2. Berechnungsverordnung, alters- & zustandsbereinigt
Wartung	5.302 €	4.909 €	OSCAR Kennwerte von JLL, zustandsbereinigt
Gesamtsumme	101.317 €	75.008 €	
Differenz (vorher/nachher)	-26.309 €		

5. Barrierefreiheit

Die unter Denkmalschutz stehenden Bestandsgebäude des Konservatoriums „Georg Friedrich Händel“ besitzen keine rollstuhlgerechten Zugänge. Die Herstellung solcher Zugänge wäre mit massiven Eingriffen in das statische System verbunden und würde zu weitreichenden Umbaumaßnahmen hinsichtlich der Grundrissgestaltung führen. Auf entsprechende bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit wird daher verzichtet.

6. Familienverträglichkeit

Durch die Sanierungsmaßnahmen erfolgen keine konstruktiven Änderungen des Gebäudekomplexes.

Die Familienverträglichkeit des Projektes ist unverändert gegeben.

7. Klimaverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wird die bestehende Beleuchtung durch LED-Leuchten mit VDE- oder ENEC-Zeichen ersetzt, die Heizungsanlage erneuert und die Dämmung verbessert.

Durch die Maßnahmen wird der Energieverbrauch der Kommune deutlich gesenkt. Die Klimawirkungsprüfung fällt somit positiv aus.

Anlagen:

Anlagen gesamt:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Grundriss KG Haus 1
- Anlage 3 Grundriss EG Haus 1 + Zwischenbau
- Anlage 4 Grundriss 1. OG Haus 1
- Anlage 5 Grundriss 2. OG Haus 1
- Anlage 6 Grundriss DG Haus 1
- Anlage 7 Schnitt Treppenhaus Haus 1
- Anlage 8 Ansicht Nord-Ost
- Anlage 9 Präsentation