

Kleine Anfragen

der Bezirksverordnetenversammlung Steglitz-Zehlendorf von Berlin

II. Wahlperiode

Nr. der Kleinen Anfrage:	KA 77 / II
Eingangsdatum:	27.05.2002
Weitergabedatum:	27.05.2002
Fällig am:	10.06.2002
Beantwortet am:	28.06.2002
Erledigt am:	03.07.2002

Kay Heinz Ehrhardt FDP
Antragsteller/in

Kleine Anfrage

Betr.: Grundsanierung / Umbau der Grabertstraße 4 für die Leo-Borchard-Musikschule

Ich frage das Bezirksamt

1. Werden von Seiten der Bauaufsicht das Turmzimmer bzw. die im Kellergeschoss liegenden zwei Räume als Unterrichtsräume zugelassen? Insbesondere ist zu prüfen, ob die Deckenhöhe und Lux-Zahl für die Nutzung als Unterrichtsraum baurechtlichen Bestimmungen genügen. (Das ist wichtig für die Kosten-/Nutzungsbeurteilung.)
2. Welche Kosten entstehen schätzungsweise für die notwendige Grundsanierung des Gebäudes? Welche Maßnahmen sind umgehend erforderlich, welche könnten in späteren Jahren erfolgen? (Hier wäre eine Kostenaufstellung nach Jahren wünschenswert.)
3. Welche Kosten müssen für die Deckenverstärkung, Schallschutzmaßnahmen zwischen den Durchgangszimmern, Renovierung und Instandsetzung des Parketts im Musiksaal angesetzt werden?
4. Ist die Deckenverstärkung im Raum 26 und 27 erforderlich, wenn dort Kurse der musikalischen Früherziehung mit ca. 10 - 15 Kindern im Alter von 4 - 7 Jahren stattfinden, bei denen auch rhythmische Übungen zum Programm gehören? (Hierzu gab es unterschiedliche Aussagen.)
5. Für die kostenmäßige Beurteilung des Objekts wäre wichtig zu wissen, wie hoch der Anteil der wertverbessernden Arbeiten wäre, da diese Kosten nicht im laufenden Jahr verbucht werden, sondern in die Abschreibung gehen.
6. Wann kann die Finanzierung der Maßnahme durch das Bezirksamt realisiert werden?

Ehrhardt

Antwort des Bezirksamts

Zu den Fragen der o. g. Kleinen Anfrage wird wie folgt Stellung genommen:

zu Frage 1:

Nach Auskunft der Bauaufsicht gilt für das hier angesprochene Turmzimmer (Grundfläche von ca. 17,5 m²) Folgendes:

Sollte die Fensterfläche insgesamt über ca. 2,2 m² groß sein, könnte dieses Zimmer als Unterrichtsraum zugelassen werden. Die Raumhöhe muss aber mindestens 2,50 m betragen.

Die Kellergeschossräume sind gemäß Baugenehmigung Nr. 874 vom 20.03.1964 nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet und können deshalb nicht als Unterrichtsräume zugelassen werden.

zu Frage 2:

Die Kosten für die Grundinstandsetzung wurden durch den Fachbereich Hochbau im Oktober 2000 nach den damals vorliegenden Unterlagen auf ca.

1.000.000 DM (rd. 511.000 €) eingeschätzt. Da nur einige Wünsche der Fachabteilung bekannt waren und es sich um eine grobe Konzeptionierung handelte, kann dieser Betrag nur als eine erste, äußerst ungenaue Kosteneinschätzung angesehen werden. Dieser liegen lediglich Erfahrungswerte zugrunde, da bis heute ein durchgeplantes Gesamtkonzept für das Gebäude (innen und außen) fehlt.

Um eine relativ hohe Kostensicherheit zu erhalten, muss im ersten Schritt ein detaillierteres Gesamtkonzept insbesondere in enger Zusammenarbeit mit der Musikschule, der unteren Denkmalschutzbehörde, der Bauaufsicht und der Planungsgruppe der Entwurfsabteilung des Fachbereichs Hochbau (oder ein mit zusätzlichen Kosten zu beauftragendes Architekturbüro) erarbeitet werden. Hinzu kommt auch, dass seit Anfang 2002 eine neue Energie-Einsparverordnung zu berücksichtigen ist. Mit einem Kostenrahmen über den bisher genannten 511.000 € ist mit Sicherheit zu rechnen.

Umgehend erforderliche Maßnahmen sind u.a. immer substanzerhaltende Maßnahmen wie Dach- und Fassadensanierung, Isolierung der Keller gegen eindringende Feuchtigkeit, Instandsetzung bzw. Erneuerung von Fenstern, Terrassen, Balkone und vergleichbare Arbeiten. In einem zweiten Schritt wären dann, z.B. Umbauwünsche zu betrachten. Da aber o.g. Gesamtkonzept noch aussteht und dies in viele Bereiche (auch in den der Substanzerhaltung) Auswirkungen hat, kann eine Kostenaufstellung nach Jahren zum heutigen Zeitpunkt nicht erfolgen.

zu Frage 3:

Nach den damaligen Einschätzungen belaufen sich die Kosten für eine Instandsetzung des Parketts im Musiksaal auf ca. 25.500 €.

Kosten für eine Deckenverstärkung wurden nach den bisher vorliegenden Wünschen und Absprachen nur für den Raum 26 eingeschätzt. Hier belaufen sich diese einschl. einer normalen Trittschalldämmung auf ca. 23.000 €.

zu Frage 4:

Ja. Die konkrete Ausführung kann allerdings noch nicht verbindlich benannt werden.

Es handelt sich hierbei um eine Schwingungsbelastung für die ein statisches Gutachten erstellt werden müsste. Die Verkehrslast von 200 kp/m² darf ohne eine neue Decke mit höherer Verkehrslast nicht überschritten werden.

zu Frage 5:

Eine Beantwortung der Frage ist erst sinnvoll möglich, wenn das bereits in Antwort zu Frage 2 angeführte Gesamtkonzept vorliegt.

zu Frage 6:

Bei der Finanzierung des angesprochenen Projektes ist zunächst grundsätzlich zwischen Unterhaltungsmaßnahmen und solchen Maßnahmen zu unterscheiden, die eine Substanzerweiterung bzw. -verbesserung darstellen (AV 1.1.3 § 24 LHO).

Unterhaltungsmaßnahmen sind aus 42 11 / 519 00 zu finanzieren, während Substanzerweiterungen bzw. -verbesserungen als sog. "kleine" Investitionsmaßnahmen zu finanzieren sind, wenn ihre Gesamtkosten 1 Mio € im Einzelfall nicht übersteigen (AV1.1.2 § 24 LHO).

Beide genannten Finanzierungsquellen werden von der Abteilung Bauen, Stadtplanung und Naturschutz bewirtschaftet.

Im Rahmen der z. Zt. zur Verfügung stehenden Mittel im Kapitel 42 11 / Titel 519 00 mit 4.276 T€ bzw. im möglichen Titel 519 25 (Maßnahmen mit Wertverbesserung) mit 0 € ist eine Finanzierung aus diesen Finanzierungsquellen ohne eine Ansatzserhöhung auf absehbare Zeit nicht realistisch. Eine Beschlussfassung für das Vorhaben im Sinne einer Prioritätensetzung ohne gleichzeitige Ansatzserhöhung würde zu einer weiteren Verschärfung in der baulichen Unterhaltung, derzeit bereits eine überwiegend auf Gefahrenstellenbeseitigung zielende, führen.

Mit freundlichen Grüßen

Stäglin
Bezirksstadtrat