

**Mitteilung der Verwaltung  
Nr.: 20251017**

**Status:** öffentlich

**Datum:** 16.04.2025

**Verfasser/in:** Stephan Schotte, Ulf Schmiedeberg

**Fachbereich:** Zentrale Dienste - Technische Betriebsleitung (K. Brandt)

Bezeichnung der Vorlage:

Sachstand zum Umbau des Landesbehördenhauses zur Musikschule „Haus der Musik“

Bezug:

Bitte erfassen Sie hier den Text (Vorlage).

**Beratungsfolge:**

Gremien:	Sitzungstermin:	Zuständigkeit:
Ausschuss für Kultur und Tourismus	07.05.2025	Kenntnisnahme
Betriebsausschuss für die Eigenbetriebe	03.06.2025	Kenntnisnahme
Ausschuss für Schule und Bildung	01.07.2025	Kenntnisnahme
Haupt- und Finanzausschuss	03.07.2025	Kenntnisnahme
Rat	10.07.2025	Kenntnisnahme

**Kurzübersicht:**

Die Planung des Umbaus des Landesbehördenhauses zum „Haus der Musik“ ist kurz vor dem Abschluss. Die Ausschreibung der Baumaßnahmen wird dann im Anschluss erfolgen. Die Realisierung und Finanzierung müssen ohne Fördermittel umgesetzt werden.

**Wortlaut:**

Begründung

Mit Beschluss vom 13.07.2017 (Nr. 20170745) hat der Rat der Stadt Bochum die Beteiligung am Interessenbekundungsverfahren des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW –BLB– zum Ankauf des Landesbehördenhauses, Marienplatz 2-4, zur dauerhaften Nutzung durch die Musikschule beschlossen. Entsprechend diesem Beschluss wurde das Gebäude Marienplatz 2-4 in 2018 aus Mitteln des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes (KInvFG Kapitel 1) erworben.

Mit Beschluss vom 05.05.2022 (Nr. 20220387) hat der Rat die Ergebnisse der Leistungsphase 2 HOAI (Vorplanung Architektur/Entwurf), die Kostenschätzung und die Bauzeitenplanung zur Kenntnis genommen und die Verwaltung mit der Umsetzung des Projektes auf Basis des vorgelegten Entwurfs beauftragt.

Im Verlauf der konkretisierenden Planung musste die ursprüngliche Kostenschätzung von 18,0 Mio. EUR auf 29,5 Mio. EUR nach oben korrigiert, so dass am 14.12.2023 (Nr. 20232586) eine erneute Beschlussfassung zur Realisierung des Haus der Musik erfolgen musste. Ursache waren insbesondere die Baupreisentwicklung/Inflation (4,3 Mio. EUR), Mehrkosten durch Schadstoffbefunde im Bestandsbau (0,9 Mio. EUR), Anpassungen im Bereich der Technischen Gebäudeausstattung (2 Mio. EUR) und eine Kostenvarianz von 10% (2,7 Mio. EUR)

Für die Umsetzung hatte sich die Verwaltung ein ehrgeiziges Ziel gesetzt. Die Beauftragung sämtlicher Fachplaner sollte bis Mitte des 4. Quartals 2022 abgeschlossen sein. Nach Abschluss der vertiefenden Entwurfsplanung und der anschließenden Genehmigungsverfahren sollten die Ausschreibungen, Vergaben und sukzessiven Beauftragungen der ausführenden Firmen bis Sommer 2024 folgen, so dass mit der Schadstoffsanierung und Entkernung des Gebäudes ab Anfang 2024 begonnen werden sollte. Nach Abschluss aller Baumaßnahmen wurde ein Einzug der Musikschule für die zweite Hälfte 2027 angenommen.

Zur Finanzierung war beabsichtigt auf das Förderprogramm „EFRE progres.nrw – energieeffiziente öffentliche Gebäude zurückzugreifen. Leider ließ der ursprünglich für das 1. Quartal 2023 angekündigte Veröffentlichung des Förderaufrufes jedoch auf sich warten.

Um die Zeitplanung nicht weiter zu gefährden hat die Verwaltung am 03.04.2023 zunächst lediglich die Planungsleistungen an den Generalplaner vergeben.

Nach Veröffentlichung der Förderrichtlinie am 15.09.2023 wurde mit Datum vom 19.10.2023 umgehend einen Förderantrag für die Sanierung des Landesbehördenhauses zum Haus der Musik im Rahmen des EFRE-Förderaufrufs „energieeffiziente öffentliche Gebäude“ gestellt. Der Fördergeber hat jedoch nun mit Bescheid vom 22.11.2024 die Förderung mit Verweis auf die bereits angefangene Planung abgelehnt, da die veröffentlichte Förderrichtlinie lediglich eine Beauftragung der Planungsleistungen bis zu Leistungsphase 6 vorsieht. Die Verwaltung hat daraufhin gemeinsam mit der Bezirksregierung nach Lösungsmöglichkeiten gesucht, um die gewünschte Förderung doch noch zu ermöglichen. Letztlich hat die Bezirksregierung jedoch keinen Interpretationsspielraum gesehen.

Die gesamte und frühzeitige Beauftragung des Generalplaners war aufgrund der Größe des Projektes die wirtschaftlichste Vorgehensweise. Eine „Zug um Zug“ Beauftragung wäre wegen der späteren einzelnen Ausschreibungs- und Beauftragungszeitpunkte viel kostenintensiver gewesen. Die Planung bis einschließlich Leistungsphase 9 war darüber hinaus eine wesentliche Voraussetzung, um das Projekt zügig voranzubringen und dabei die Kosten genau im Blick zu behalten. Schlussendlich sollte durch die Beauftragung des Generalplaners ggü. dem Bund dokumentiert werden, dass das Projekt voranschreitet, um so möglichen Rückzahlungsverpflichtungen von erhaltenen Bundesmitteln nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes, Kapitel 1 (KInvFG) zu entgehen.

Die im aktuellen Haushaltsplan berücksichtigten Fördermittel von 6,3 Mio. EUR können – wie oben beschrieben – leider nicht generiert werden. Nach Prüfung der ursprünglichen Kosten werden aber aus heutiger Sicht die erwarteten Kosten geringer ausfallen, im Wesentlichen aus folgenden Gründen:

- In letzter Zeit haben vergleichbare Bauprojekte bei den Vergaben positive Ergebnisse ergeben. Auch die erste Ausschreibung dieses Bauvorhabens für die Schadstoffsanierung lag deutlich unter den ursprünglich geschätzten Kosten. Hier konnten Vergabegewinne von ca. 400.000 EUR erzielt werden. Die Baukostenindex-Steigerungen werden daher geringer ausfallen als zunächst angesetzt. Von dieser positiven Entwicklung wird das Haus der Musik profitieren. Dennoch ist es wichtig, auf mögliche Schwankungen und unvorhergesehene Ereignisse hinzuweisen, die in den vergangenen Jahren zu einem Anstieg der Baukosten geführt haben.
- Angesichts der schwierigen Abstimmungen mit den genehmigenden Stellen der Bezirksregierung hat ZD gemeinsam mit Planern und Projektsteuerer bereits Möglichkeiten der Kosteneinsparung untersucht und intern abgestimmt. Mit vertretbaren Optimierungen sowie Reduzierung der Qualitäten von Bau und Ausstattung können die Kosten reduziert werden. Wesentliche Optimierungen sind:

- Der gesamte Gebäudeteil entlang der Humboldtstraße weist eine insgesamt gute Substanz auf. Allerdings erforderten bisher die strengen Vorgaben des genannten Förderantrags eine umfassende Sanierung der Fassade, Fenster und Dachhaut auch in diesem Bereich. Die aktuellen Planungen und Kostenberechnungen berücksichtigten diese aufwendigen Sanierungsmaßnahmen. Die aber vor einigen Jahren bereits mit WDVS gedämmten Fassaden sowie die Fenster mit Isolierverglasungen befinden sich in einem guten Zustand und entsprechen den gesetzlichen Vorgaben. Auch die Dacheindeckung ist nicht zwingend zum jetzigen Zeitpunkt zu erneuern. Bei deren Erhalt sind weitreichende negative Auswirkungen auf die energetische Gesamtbilanz des Gebäudes nicht zu erwarten. Die bewährte Bauweise und die solide Substanz des Objektes bieten daher eine gute Grundlage, die durch moderne Innenausstattungen und nachhaltige Energiekonzepte ergänzt werden. Auf diese Weise kann ein angenehmes und zeitgemäßes Lern- und Arbeitsumfeld, das den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer gerecht wird, geschaffen werden, während gleichzeitig Ressourcen effizient genutzt und Kosten optimiert werden.

In dem Zusammenhang entfällt zudem die rein architektonische Glasfuge zwischen den beiden Gebäudeteilen.

- Die Gestaltung des Innenhofs wird vereinfacht. Das primäre Ziel der Schaffung einer begrünten und bepflanzten Außenfläche, die hohe Aufenthaltsqualitäten bietet und das Stadtbild insgesamt verbessert, bleibt erhalten. Durch die Implementierung von großzügigen Rasenflächen anstelle von aufgekanteten Pflanzbeeten wird ein offenes und einladendes Ambiente geschaffen, das Raum für spannende Aktivitäten schafft. Die gezielte Anpassung der Bepflanzung erleichtert die Pflege und bringt den Innenhof optimal zur Geltung. Diese Maßnahmen tragen dazu bei, eine harmonische und ansprechende Gesamtgestaltung zu fördern, die im Ergebnis sowohl ästhetisch, funktional als auch kosteneffizient ist.
- Für einzelne Ausstattungen, z. B. aus dem Bereich Veranstaltungstechnik und Bewirtung kann Budget aus anderen Quellen generiert werden, welches auch erst nach 2026 benötigt wird.
- Reduzierte Kosten der Ausführung führen auch zu reduzierten Baunebenkosten bei Planern und Projektsteuerer. Diese haben sich beim Haus der Musik inzwischen als leistungsstarke Partner herausgestellt, die eigenständig und zielorientiert arbeiten. ZD wird seine BuV-Leistungen nicht im üblichen Umfang benötigen.

- Der Reifegrad und die Qualität der Planung lassen Stand heute eine Reduktion des Risikopuffers zu.

Insgesamt ergibt sich daraus ein Mittelbedarf von 23,5 Mio. EUR, siehe auch Anlage Kostenaufstellung 17.02.2025. Der Mittelbedarf kann deshalb ohne überplanmäßige Bereitstellung zur Verfügung gestellt werden. Die Photovoltaikanlagen werden über das Budget in Höhe von 175.000 EUR finanziert.

Das Raum- und Funktionsprogramm bleibt uneingeschränkt erhalten, so dass die Musikschule ihre Neuausrichtung des Angebots auch mit den aktuellen Planungsänderungen realisieren kann. Bei Beibehaltung der technischen Ausstattung des Gebäudes wird die Musikschule den Nutzer\*innen in Zukunft deutlich mehr Möglichkeiten zum selbstbestimmten und digitalen Lernen anbieten können. Die Grundkonzeption als offenes, einladendes Haus der Musik mit diversen pädagogischen Möglichkeiten bleibt durch die Veränderungen unberührt.

Aus haushaltswirtschaftlicher Sicht stehen Eigenmittel i. H. v. 23,3 Mio. EUR zur Verfügung. Zusätzlich müssen im nächsten Haushalt für Veranstaltungs- und Medientechnik sowie Möblierung der „Modernen Arbeitswelten“ rd. 1,5 Mio. EUR bereitgestellt werden.

**Anlage(n):**

1. [2025-04-09\\_politischerBeirat](#)

# Haus der Musik

Politischer Beirat – 09. April 2025



# Inhaltsübersicht

---

- 1** Vorstellung Einsparmaßnahmen
- 2** Aktueller Stand der Baumaßnahme
- 3** Musikschule im Haus der Musik

# 1

## Einsparmaßnahmen

---

- Ratsbeschluss 2023: **29,5 Mio. EUR** vorbehaltlich einer Förderung von **6,3 Mio. EUR**
- November 2024: Der Förderantrag für das Haus der Musik wurde **abgelehnt**.
- Daher stehen nur Eigenmittel in Höhe von **23,2 Mio. EUR** zur Verfügung
- Zur Realisierung des Projektes müssen **Einsparoptionen** umgesetzt werden:
  - Der Risikopuffer wird angesichts des Planungsfortschritts reduziert.
  - Die Baukostenindex-Steigungen werden aufgrund der letzten positiven Erfahrungswerte geringer angesetzt; z.B. Vergabegewinn Schadstoffsanierung ca. 400.000 EUR
  - Es können bauliche Kosten eingespart werden (siehe folgende Seiten)

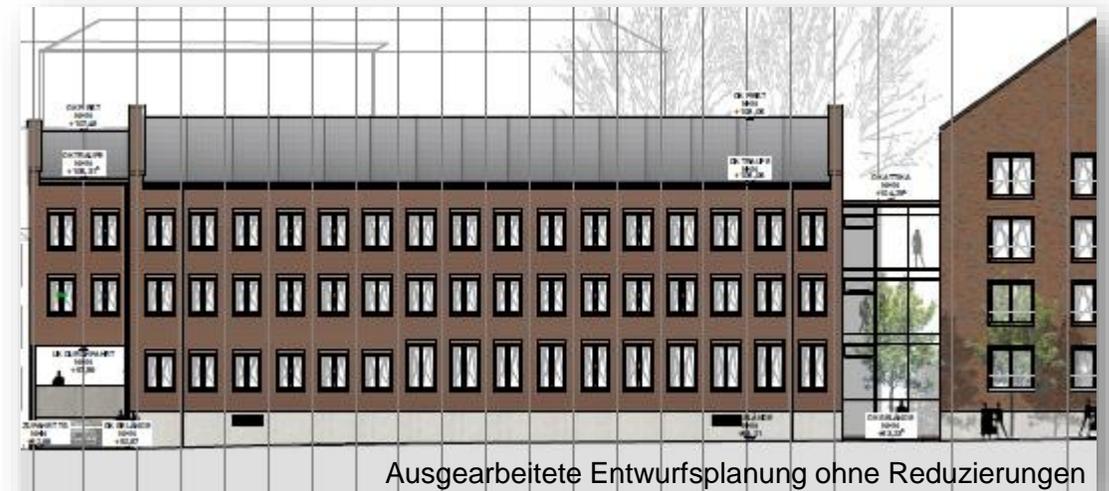
# 1

## Einsparmaßnahmen

Die Außenhaut des Gebäudeteils entlang der Humboldtstraße bleibt weitestgehend unverändert:

- Die Dachhaut wird nicht saniert
- Die Fassade bleibt erhalten, erfährt aber Ausbesserungen und einen frischen Anstrich
- Die Fenster werden nicht getauscht

In dem Zuge entfällt die architektonische Glasfuge. Der alte Übergang bleibt erhalten.



# 1

## Einsparmaßnahmen

---

Der Innenhofgarten wird reduziert:

- Rasenfläche statt Pflanzbeete
- Keine integrierten Sitzbänke
- Vereinfachter pflegeleichter Bewuchs



# 1

## Einsparmaßnahmen

---

- Reduzierte Nebenkosten aufgrund reduzierter Baukosten
- Durch die sehr gute Leistung des externen Projektsteuerungsbüros wird ZD zudem seine BuV-Leistungen nicht im üblichen Umfang benötigen
- Kosten für die Ausstattungen wie moderne Arbeitswelten oder Veranstaltungs- und Medientechnik werden aus anderen Quellen generiert.

Unter Bezugnahme der aufgeführten Kosteneinsparungen endet die aktuelle Kostenschätzung bei **23,5 Mio. Euro**.

Das Raum- und Funktionsprogramm der Musikschule bleibt uneingeschränkt erhalten.



# 2

## Aktueller Stand der Baumaßnahme

---

- Die Baugenehmigung ist erteilt. Ein Nachtrag für die Anpassung ist erforderlich.
- Die ersten Gewerke sind beauftragt:
  - Start Schadstoffsanierung, Bauwasser und Baustrom im Mai 2025
- Umsetzung Trafo im Juni/Juli 2025
- Start Rohbauarbeiten Ende des Jahres

# 3

## Musikschule im Haus der Musik

---

Wie wird sich Musikschule im Haus der Musik ändern?

- Von einer Musikschule zum Haus der Musik – einem 3. Ort
- Selbständig lernen, selbständig Musik machen – alleine oder mit Anderen
  - Im Klärungsprozess: Ausstattung, einfache Buchungs- und Zugangsmöglichkeiten, ggf. mit digitaler Lösung



# 3

## Musikschule im Haus der Musik

---

- Musik **erleben**: mehr musikalische Präsentationen in offener Form, z.B. durch Bühne im Erlebnisraum
- Musik **entdecken**: mehr offene sehr kurze Angebote, möglichst ohne Anmeldung und Bezahlung
- Musik **erlernen**: Ergänzung des regelmäßigen Unterrichts durch flexible Unterrichtsformen und -inhalte



# 3

## Musikschule im Haus der Musik

---

- Digitale Musikschule
  - Digitaler Selbstlernraum mit „silent instruments“
  - Digitallab für das Produzieren digitaler Musik, auch in Kombination mit analoger Technik und Videoproduktion
  - Online-Unterrichtsräume, die auch für hybrides Musizieren geeignet sind



**Herzlichen Dank  
für Ihre Aufmerksamkeit**

