



Dringlichkeitsvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2015/00913**
Datum: 02.06.2015
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto:
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

| Beratungsfolge | Termin | Status |
|--|---------------|----------------------------|
| Ausschuss für Planungsangelegenheiten | 09.06.2015 | öffentlich Vorberatung |
| Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF | 10.06.2015 | öffentlich Entscheidung |

Betreff: Baubeschluss für das Vorhaben Technisches Halloren- und Salinemuseum – Bauliche Sicherung des Saalhornmagazines 2. BA

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF beschließt die Durchführung der im Sinne des § 9 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes LSA notwendigen baulichen Sicherungsmaßnahmen am historischen Saalhornmagazin der halleschen Saline.

Dr. Judith Marquardt
Beigeordnete für Kultur und Sport

Finanzielle Auswirkung:

| | |
|--|------------------|
| Planungsleistung | 138.000 € |
| Bauleistung | 524.600 € |
| Auszahlung | 662.600 € |
| Zuweisungen vom Land (Fördermittel) | 662.600 € |
| Einzahlung | 662.600 € |

Begründung:

Im Jahre 1845/46 wurde es vom Saalhorn bei Breitenbach nach Halle (Saale) transloziert. Das Saalhornmagazin ist ein historischer Fachwerkbau des Denkmalensembles Saline und wurde hier als Salzspeicher Nr. III wiedererrichtet. Hier war es, mit Verladeeinrichtungen ausgestattet, unmittelbar an die Saaleschiffahrt angebunden. Heute bildet das Gebäude, in Verbindung mit dem Sichtergebäude und dem Großsiedehaus, den nördlichen Abschluss der geschlossenen Hofanlage um das Museum und nimmt als technikgeschichtliches Monument einen besonders hohen denkmalpflegerischen Stellenwert ein.

Am Saalhornmagazin haben die letzten Entwicklungsphasen der Saline 1933 - 1964 eine Vielzahl von Eingriffen an der Bausubstanz hinterlassen. Die wohl massivsten Eingriffe erfolgten durch den Bau der Sichteranlage 1936, wodurch das Saalhornmagazin an der Westseite um ca. 8,65 m rückgebaut wurde, sowie durch den Einbau einer Eisenbahndurchfahrt. Auch im Inneren des Fachwerkspeichers erfolgten für eine technologische Einlagerung des Salzes konstruktive Eingriffe, die die Lastableitung des Tragwerks beeinträchtigen. Dies führte bereits zur Absenkung und zum Einbruch des Dachs.

Die daraus resultierenden Schäden am Gebäude und die Folgen der sehr mangelhaften Baupflege der letzten Jahrzehnte erfordern die Sicherung des konstruktiven Gefüges des Objektes. Die vorhandenen gravierenden baulichen Mängel stellen eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit dar.

Mit Schreiben vom 12. Oktober 2004 wurde die Stadt Halle (Saale) als Eigentümerin durch das Landesverwaltungsamt aufgefordert, ihrer Erhaltungs- bzw. Instandsetzungspflicht gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LSA) nachzukommen.

Resultierend daraus erfolgte im Zeitraum 2009/2011 die Realisierung und somit die Sicherung des ersten Bauabschnittes, dies ist der östliche Gebäudeteil. Die damals ausgeführten Leistungen sind mit denen vom 2. Bauabschnitt identisch. Im ersten Bauabschnitt wurden insgesamt ca. 423.000 € umgesetzt. Die Sanierung wurde über das Förderprogramm „Stadtumbau Ost“ finanziert und zu 100 % gefördert.

Inzwischen hat sich der Zustand des westlichen Gebäudeteils deutlich verschlechtert und es besteht dringender Handlungsbedarf. Dieser ist der zweite Bauabschnitt (2. BA).

2. Beschreibung des Vorhabens

Das Saalhornmagazin hat im heutigen Zustand eine Grundfläche von ca. 66,00 x 12,50 m (Traufhöhe 3,25 m, Firsthöhe ca. 10,00 m). Auf einem Sockelmauerwerk erhebt sich eine klar gegliederte Fachwerkkonstruktion. Auf den Fachwerkwänden liegt ein einfaches Kehlbalkendach mit Krüppelwalm. Die vertikalen Lasten aus den Kehlbalkenlagen werden durch Pfetten und doppelt stehende Stuhlsäulen mit Kopfbändern in die Gründung abgeleitet. Im Inneren wurden zum Teil Holzverschalungen als Schutz des Fachwerks vor den Salzeinlagerungen eingebaut. Die Konstruktion des Gebäudes ist in ihrer Grundsubstanz ausreichend dimensioniert und gut ausgebildet.

Die hauptsächlichen Schäden, die in größeren Bereichen eine akute Einsturzgefahr signalisieren, sind ursächlich auf die damalige intensive Nutzung als Salzlager und mangelnde Baupflege zurückzuführen. Der derzeitige Zustand des noch nicht gesicherten Teils des Saalhornmagazins ist von Vandalismus im Umfeld und am Objekt geprägt und stellt somit in den letzten Jahren eine zusätzliche Gefährdung des Bestandes dar. Es besteht für den Bereich des 2. Bauabschnitts akute Einsturzgefahr.

Der erste Bauabschnitt (östlicher Teil) wurde in den Jahren 2009/2011 ausgeführt. Hier wurden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt, die im Wesentlichen den unten beschriebenen Leistungen entsprechen. Es bestand hier ebenfalls akute Einsturzgefahr und die Aufforderung vom Landesverwaltungsamt, zum Erhalt des Baudenkmals (§ 9 Abs.2 DenkmSchG. LSA). Die Finanzierung der Baumaßnahme erfolgte zu 100% aus dem Förderprogramm „Stadtumbau Ost“.

Der erste Schritt zum Erhalt des Saalhornmagazins (2. BA) hat ausschließlich die Sicherung des Gebäudes zum Ziel. Es sollen substanzsichernde Maßnahmen wie die statisch konstruktive Sicherung des Fachwerks und der Dachkonstruktion einschließlich der Erneuerung der Dacheindeckung ausgeführt werden. Die Ausführung erfolgt so, dass eine spätere Sanierung des Objekts nicht beeinträchtigt wird. Die vorhandene desolante Konstruktion wird durch die Demontage der alten Haustechnik und durch Absteifungen entlastet. Der erste Bauabschnitt wurde bereits in dem soeben beschriebenen Umfang realisiert.

Die Sicherungsmaßnahmen sind so konzipiert, dass eine spätere Sanierung der Fachwerkwände und des Gebäudeinneren erfolgen und auf Teile der Sicherungsarbeiten (insbesondere im Gründungsbereich) unproblematisch wieder aufgebaut werden kann. Ziel der Sicherung ist es, den gewachsenen Zustand einschließlich der Umbauten aus den Jahren 1932/36 zu erhalten.

Die Maßnahmen umfassen folgende Einzelleistungen:

- Abriss der vorhandenen Dielung und der Innenverschalung der Dachkonstruktion, Abbruch der Betonfläche im Fußbodenbereich
- Einbau von Betonbanketten
- Bohrpfehlgründung eines Pfeilers (Durchfahrt, nord-west-seitig)
- Einbau einer hölzernen Abfangkonstruktion
- Sicherungsmaßnahmen an Wänden und umfangreiche Maßnahmen an der Dachkonstruktion
- Dacheindeckung mit Ziegeln, Dachentwässerung
- Sanierung und Ergänzung des Porphysockels
- Demontage der alten Haustechnik

3. Kosten

2015/ 2016

| Kostenberechnung nach DIN 276 | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|-----------------|---------------------|
| Nr. | Kostenart | Summe Kostenart | Gesamtsumme |
| 300 | | | |
| 320 | Gründung | 59.955,00 € | |
| 330 | Außenwände | 156.065,00 € | |
| 350 | Decken und Treppen | 32.160,00 € | |
| 360 | Dächer | 168.918,00 € | |
| 390 | Sonst. Maßn. 2014 | 13.696,68 € | |
| 390 | Sonst. Maßn.für Baukonstr. | 93.730,00 € | |
| | | | 524.524,68 € |
| 700 | | | |
| 730 | Architekten/Tragw. 2014 | 6.950,00 € | |
| 730 | Architekten/Tragw. 2015 | 15.841,01 € | |
| 730 | Architekten/Tragwerk | 108.900,65 € | |
| 740 | Gutachten 2015 | 4.285,78 € | |
| 740 | Gutachten u. Beratung | 2.000,00 € | |
| | | | 137.977,44 € |
| Brutto Gesamtkosten | | | 662.502,12 € |

4. Finanzierung

Finanzierung nach Bauablauf

| PSP-Elemente | Kostenberechnung | HHJ 2014 | HHJ 2015 | HHJ 2016 | Gesamt |
|---|--|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Auszahlung | | | | | |
| 1.51108.06 | Planungsleistung bis Lph. 3 Gutachten | 7.000,00 | | | 7.000,00 |
| 1.51108.06 | sonstige Bauleistung | 13.700,00 | | | 13.700,00 |
| 8.51108xxx.700 | Planungsleistung bis Lph. 4 - 8 | | 90.100,00 | 40.900,00 | 131.000,00 |
| 8.51108xxx.700 | sonstige Bauleistung | | | 510.900,00 | 510.900,00 |
| Gesamt | | 20.700,00 | 90.100,00 | 551.800,00 | 662.600,00 |
| Einzahlungen | | | | | |
| 1.51108.06 | Zuweisungen vom Land | 20.700,00 | | | 20.700,00 |
| 8.51108xxx.705.105 | Zuweisungen vom Land | | 90.100,00 | 551.800,00 | 641.900,00 |
| Gesamt | | 20.700,00 | 90.100,00 | 551.800,00 | 662.600,00 |
| Eigenmittel der Stadt Halle/ Saale | | | | | 0,00 |

Im Haushaltsjahr 2014 wurden Planungsmittel auf dem PSP-Element 1.51108.06 für eine Kostenermittlung und diverse Gutachten bereitgestellt.

Im Nachgang zur Sicherung sollen am Saalhornmagazin noch weitere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgenommen werden, so dass das Vorhaben im investiven Haushalt der Stadt Halle neu veranschlagt werden muss. Daher wird das Objekt ab 2015 im Finanzplan unter einem neu einzurichtenden PSP-Element 8.51108xxx fortgeführt.

Die Mittel werden 2015 mit einem überplanmäßigen Haushaltsantrag zur Finanzierung des weiteren Planungsablaufs bereitgestellt. Der Mittelansatz für das Folgejahr erfolgt mit der Haushaltsplanung für 2016 auf einem neu einzurichtenden PSP-Element 8.51108xxx. Zur Sicherung des Bauablaufs wird eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 551.800 € beantragt.

5. Terminierung

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Baubeschluss | 10.06.2015 |
| Einreichung Baugenehmigung | 08/2015 |
| Erteilung Baugenehmigung | 11/2015 |
| Planungsbearbeitung Phase 5 und 6 | 12/2015 - 02/2016 |
| Ausschreibung und Vergabe | 02/2016 - 03/2016 |
| Realisierung | ab 03/2016 |
| Fertigstellung | 09/2016 |

6. Ausblick

Bei den auszuführenden Leistungen handelt es sich ausschließlich um die Sicherung der baulichen Hülle des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes (Saalhornmagazin). Aus dieser Maßnahme erfolgen keinerlei Erhöhungen der laufenden Folgekosten. Der weitere Ausbau und die Darstellung der Kosten zur Herstellung der Nutzungsfähigkeit und somit die Einstellung in den Haushaltsplan, kann erst auf Grundlage eines bestätigten Konzepts erfolgen. Eine Sanierung des Gebäudes ist als 3. Bauabschnitt geplant. Aufbauend auf die durchgeführten Sicherungsmaßnahmen kann eine Sanierung des Saalhornmagazins erfolgen. Für weitere Sanierungsmaßnahmen wurde für die Gesamtmaßnahme Halloren- und Salinemuseum (Saalhornmagazin, Großsiedehallen, Kaue, Siede- und Uhrenhaus), ein Kostenvolumen von 1,95 Mio Euro Gesamtwertumfang mit einer Förderung von 1,3 Mio. Euro mit Programmjahr 2015 im Städtebauförderprogramm „Stadtumbau Ost“ beantragt. Es ist vorgesehen, mit der Haushaltsplanung 2016 diese Maßnahme in den Haushalt einzustellen.

7. Familienvertäglichkeit

Ziel der Maßnahme nach erfolgten Sicherungs- und späteren Sanierungsarbeiten ist es, ein funktionierendes Salinemuseum zu präsentieren, wo die Entstehung der Salzproduktion dokumentiert und dargestellt wird. Hierbei kann den Museumsbesuchern, wie Kindern, Jugendlichen, Erwachsenen und Familien, die historische Entwicklung der Stadt in Bezug auf die Salzgewinnung erläutert werden.