



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03113**
Datum: 07.08.2017
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.09.2017	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	21.09.2017	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.09.2017	öffentlich Entscheidung

Betreff: Baubeschluss Sanierung des Verwaltungsgebäudes "Jenastift"
Rathausstraße 15, 06108 Halle (Saale)

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Innen- und Fassadensanierung (Hofseite) des Verwaltungsgebäudes „Jenastift“.

Finanzielle Auswirkungen

Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen

PSP-Element / Sachkonto: 8.11171013.700 / 78510000

Zeitraum: 2014-2016

Betrag: 153.600,00 €

PSP-Element / Sachkonto: 8.51108015.700 / 78510000

Zeitraum: 2017-2020

Betrag: 2.062.400,00 €

Gesamtbetrag: 2.216.000,00 €

Eine Änderung der Unterhaltungs- und Betriebskosten infolge der Sanierungsmaßnahme wird nicht erwartet.

Begründung:

Das Verwaltungsgebäude „Jenastift“ gehört zu den heute noch vorhandenen eindrucksvollsten Patrizieranwesen aus der Zeit der Renaissance in Halle (Saale).

Das Haupthaus in der Rathausstraße 15 wurde Ende des 16. Jahrhunderts als dreigeschossiges Gebäude mit reich profilierten Fenstern und steilem Satteldach erbaut. In den Obergeschossen waren große Säle und Kamine angeordnet. Tür- und Fenstergewände schmücken das Gebäude. Hofseitig wurde neben der Tordurchfahrt ein achteckiger Wendelstein mit Schweifhaube errichtet, welcher über eine steinerne Wendeltreppe der Haupteinschließung des Gebäudes diente. Weitere Treppenhäuser befinden sich in den Seitenflügeln, die Anfang des 18. Jahrhunderts entstanden.

Der Kurator der ersten Hallenser Universität, Gottfried von Jena, stiftete das Haus für alleinstehende adlige Damen. Das „Jena'sche Fräuleinstift“ bestand von 1703 bis in die 1970er Jahre. Seit 1976 wird das Haus als städtisches Verwaltungsgebäude genutzt.

Das über dreihundert Jahre (Seitenflügel) bis über 430 Jahre alte Gebäude wurde in der Vergangenheit mehrfach im Innenbereich umgebaut, nicht immer fachgerecht. Im 19. Jahrhundert wurden vor allem zusätzliche Trennwände eingebaut und leichte Fachwerkwände durch Mauerwerkwände ersetzt.

Aus Gründen der Standsicherheit wurde 1951 das Steildach des Ostflügels abgerissen und durch ein flaches Pultdach ersetzt. Weiterhin wurden im vorigen Jahrhundert die Holzkonstruktionen der Treppenhäuser in den Seitenflügeln durch massive Konstruktionen ersetzt sowie umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt. Ziel war dabei vor allem, die Benutzbarkeit der Räume zu sichern; echte Sanierungsarbeiten erfolgten nicht. Durch das Verkleiden von Wänden und Decken wurde der optische Eindruck verbessert, Schäden wurden jedoch nur kaschiert. In den Jahren 1995/1996 erfolgten statisch-konstruktive Sicherungsmaßnahmen an verschiedenen Bauteilen.

Nachdem Schäden an verschiedenen Deckenbereichen sichtbar wurden, erfolgten ab dem Jahr 2000 holzschutztechnische Untersuchungen. Diese ergaben, dass in großem Umfang die Balkenköpfe der Holzbalkendecken geschädigt (Braunfäule) und teilweise zerstört sind. In einigen Bereichen mit starker Schädigung ist die Tragfähigkeit der Decken eingeschränkt.

Nach den erforderlichen Planungen bis zur Baugenehmigung begannen 2002 Sanierungsmaßnahmen an den Decken. Aus finanziellen Gründen wurden trotz der dringenden Notwendigkeit die Bauleistungen im Jahr 2004 wieder abgebrochen. Somit wurde nur ein sehr geringer Teil der geschädigten Decken (183 m² von 988 m²) saniert.

Der Ostflügel ist seitdem nicht nutzbar, weil die Fußböden bereits zurückgebaut waren. Ebenso sind Räume im Erdgeschoss nicht nutzbar, weil das Mauerwerk durchfeuchtet und mit Pilz befallen ist. Der Zustand der genutzten Büroräume entspricht bei weitem nicht den Anforderungen an Computerarbeitsplätze. Kabel verlaufen quer über den Fußboden und bilden somit eine ständige Gefahrenquelle. Zwischen den Räumen und zu den Fluren sind größere Höhenunterschiede zu verzeichnen. Die Fenster sind undicht und stellen somit ein Gesundheitsrisiko dar. Hohe Heizkosten sind eine weitere Folge.

Die Brandschutzanforderungen der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt sind nicht erfüllt. Defizite sind vor allem bei den Rettungswegen zu verzeichnen.

Spätestens seit Vorliegen des „Holzschutztechnischen Untersuchungsberichts“ im Jahr 2000 ist der desolate Zustand der Holzbalkendecken bekannt. Ursache sind Fäulnissschäden, welche schon vor sehr langer Zeit entstanden sind.

Die aktuellen Untersuchungen aus den Jahren 2014 und 2015 haben gezeigt, dass keine Verschlechterung des Zustandes eingetreten ist. Der Fäulnisprozess des Holzes stagniert. Dies bedeutet jedoch nicht, dass kein Handlungsbedarf besteht. Die Schäden an den tragenden Holzbauteilen (Balkenköpfen) sind irreversibel und lassen sich nur durch Sanierungsmaßnahmen nach Vorgaben eines Tragwerksplaners beseitigen. Die brandschutztechnische Sicherheit von Personal und Besuchern ist nur in unzureichendem Umfang gewährleistet. Der bauliche Zustand der Büroräume und Verkehrswege entspricht nicht den Anforderungen der Arbeitsstättenverordnung.

Bei erneuter Verschiebung der Baumaßnahme werden wiederum Teile der bereits erbrachten Planungen sowie baulichen Untersuchungen gegenstandslos; diese müssten neu beauftragt werden. Des Weiteren erhöhen sich die Baukosten jährlich um etwa drei Prozent. Auch wenn der Fäulnisprozess des Holzes seit Jahren stagniert, kann es in Teilbereichen zum Versagen einzelner Bauteile kommen.

Zur Vermeidung weiterer Schäden und steigender Baukosten ist die weitere Planung und Sanierung des Gebäudes gemäß unten stehendem Projektablauf zwingend erforderlich.

1. Beschreibung der Leistungen

Das Gebäude ist als Baudenkmal gemäß § 2 Abs. 2 Nr. 1 Denkmalschutzgesetz Land Sachsen-Anhalt in das Verzeichnis der Kulturdenkmale des Landes Sachsen-Anhalt eingetragen.

Noch vorhandene originale Bauteile wie der Wendelstein, die Kamine, Konsolen, Türgewände und andere werden in das Gestaltungskonzept einbezogen und entsprechend saniert. Die konkreten Abstimmungen mit der Denkmalbehörde erfolgen im Rahmen der Genehmigungsplanung.

Im gesamten Gebäude werden die Elektroinstallation inklusive der Beleuchtungsanlage und die Brandmeldeanlage erneuert, welche nicht den aktuellen Sicherheitsstandards entsprechen und daher eine potentielle Gefahrenquelle darstellen. Ebenso wird das Datennetz erneuert, welches körperlich und moralisch verschlissen ist. Auf jeder Etage werden zwei neue Unterverteilungen errichtet und an die Bestandsverteilung angeschlossen.

Die Kabelführung erfolgt je nach Gegebenheiten und optischen Ansprüchen unter Berücksichtigung denkmalrechtlicher Belange unter Putz, im Kanal oder in Zwischendecken. Die Anbindung der Arbeitsplätze erfolgt über Brüstungskanäle im Fensterbereich.

Die Brandmeldeanlage wird nach Kategorie 1, das heißt „flächendeckend“, errichtet. Dies ist notwendig, da die Decken keinen ausreichenden Feuerwiderstand aufweisen und auch nicht dahingehend ertüchtigt werden können. Weiterhin werden Feuerschutztüren im notwendigen Umfang vorgesehen; unter anderem werden die Treppenhäuser in den beiden Seitenflügeln zu den angrenzenden Fluren abgeschottet, damit diese ihre Funktion als Flucht- und Rettungswege erfüllen.

Die derzeit nicht nutzbaren Räume im Ostflügel sowie im Erdgeschoss des Westflügels werden komplett saniert. Nach der Sanierung werden zusätzlich 11 Büroräume für 13 Arbeitskräfte zur Verfügung stehen.

In allen Bereichen werden geschädigte Holzbalkendecken durch Sanierung der Balkenköpfe statisch ertüchtigt. Die Höhenunterschiede in den Fluren werden, soweit ohne größeren konstruktiven Aufwand möglich, beseitigt. Dies kann nur in Bereichen erfolgen, wo dies ohne größere Lasteintragungen möglich ist, da ansonsten eine Verstärkung der Fundamente erforderlich wäre.

Verschlossene Türen, Unterhangdecken und Bodenbeläge werden erneuert. Der verschlossene und bei Feuchtigkeit sehr glatte Terrazzo-Belag in den seitlichen Treppenhäusern wird durch rutschhemmendes Feinsteinzeug ersetzt.

Hofseitig werden komplett neue Fenster nach heutigem Standard und historischem Vorbild eingebaut. Die Außentüren werden aufgearbeitet. Der Putz wird partiell erneuert und die gesamte Fassade gereinigt. Mit Ausnahme einer internen Verbindung zwischen West- und Ostflügel für Starkstrom- und Datenkabel sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich.

Das Erdgeschoss des Vordergebäudes (Rathausstraße) ist nicht Bestandteil der Sanierungsmaßnahme.

2. Aussagen zur Barrierefreiheit

Zur Beseitigung aller Höhenunterschiede und zum Einbau eines Aufzugs wären der Abbruch der Holzbalkendecken und Einbau von Stahlbetondecken mindestens in den Seitenflügeln erforderlich. Dies würde einerseits den denkmalrechtlichen Belangen widersprechen und andererseits einen grundlegenden Eingriff in die Tragwerkskonstruktion bedeuten (Verstärkung der tragenden Wände und Fundamente). Bereits bei den Planungen im Jahr 2001 wurde daher in Abstimmung mit der Bauaufsicht und dem Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderungen der Stadt Halle (Saale) auf den Einbau eines Aufzugs verzichtet. Die Höhenunterschiede in den Fluren werden weitestgehend beseitigt. Im Gebäude „Jenastift“ können auch nach der Sanierung nur Struktureinheiten mit geringem Besucherverkehr untergebracht werden.

3. Projektablauf und Kosten

Die Baudurchführung erfolgt in 2 Bauabschnitten.

Leistungen	Termine	Kosten (Euro, brutto)
Planung, Phasen 1 - 4	2014/2016	153.600
Baugenehmigung	06/2017 - 09/2017	7.000
Planung, Phasen 5 + 6	10/2017 - 08/2018	180.000
Vergabeverfahren	04/2018 - 12/2018	
Planung, Phasen 7 + 8	06/2018 - 12/2020	166.000
Baudurchführung	07/2018 - 08/2020	1.709.400
Gesamt:		2.216.000

4. Kosten nach Kostengruppen

Kostengruppe	Euro gesamt brutto
200 Herrichten und Erschließen	0
300 Bauwerk - Baukonstruktion	1.265.700
400 Bauwerk - Technische Anlagen	414.100
500 Außenanlagen	24.100
600 Ausstattung und Kunstwerke	5.500
Zwischensumme Bau	1.709.400
700 Baunebenkosten	506.600
Gesamt brutto	2.216.000

Umzugskosten sowie Kosten für Büroausstattung sind hier nicht enthalten.

Planung bisher:

Auszahlungen für Hochbau- maßnahmen	IST 2014-2016 (in €)	Plan 2017 (in €)	Plan 2018 (in €)	Plan 2019 (in €)	Gesamt (in €)
8.11171013.700	153.600				153.600
8.51108015.700		32.300	630.000	885.000	1.547.300
Gesamt	153.600	32.300	630.000	885.000	1.700.900

Planung neu:

Auszahlungen für Hochbau- maßnahmen	IST 2014-2016 (in €)	bereitgestellt 2017 (in €)	Plan 2018 (in €)	Plan 2019 (in €)	Plan 2020 (in €)	Gesamt (in €)
8.11171013.700	153.600					153.600
8.51108015.700		83.000	510.000	915.000	554.400	2.062.400
Gesamt	153.600	83.000	510.000	915.000	554.400	2.216.000

Verpflichtungsermächtigungen:

2017: 95.000 € für Planungsleistungen mit Kassenwirksamkeit 2018
 2018: 1.469.400 € für Bauleistungen mit Kassenwirksamkeit 2019 und 2020

Die Haushaltsplanung der Jahre 2017 - 2020 wird entsprechend angepasst.

5. Folgekosten der Bewirtschaftung

Die haustechnische Versorgung des „Jenastifts“ erfolgt über die Hausanschlussstationen im Ratshof. Es erfolgt keine separate Messung der Verbrauchswerte für das „Jenastift“.

Die Abrechnung aller Bewirtschaftungskosten erfolgt für beide Gebäude insgesamt. Wegen der hohen Folgekosten für die Unterhaltung und Wartung von Messeinrichtungen wird auch weiterhin auf die getrennte Abrechnung verzichtet. Ein Vergleich der aktuellen mit den zukünftigen Bewirtschaftungskosten ist daher nicht möglich.

Durch energetische Optimierung und entsprechende bauliche Maßnahmen ergeben sich relative Einsparungen beim Energieverbrauch. Mit der Schaffung zusätzlicher Büroarbeitsplätze werden sich keine absoluten Einsparungen ergeben.

6. Familienverträglichkeit

Die Belange der Familienverträglichkeit werden bei der Sanierungsmaßnahme berücksichtigt.

Anlagen:

Anlage 1: Grundriss Erdgeschoss

Anlage 2: Grundriss 1. Obergeschoss

Anlage 3: Grundriss 2. Obergeschoss