



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VI/2017/03559**
Datum: 18.04.2018
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 8.51108041.700
Verfasser: Fachbereich Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	10.04.2018	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	17.04.2018	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben nach der VOB, VOL, HOAI und VOF	19.04.2018	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	25.04.2018	öffentlich Entscheidung

Betreff: Baubeschluss - Sanierung Dach und Fassade Peißnitzhaus, Peißnitzinsel 4 in 06108 Halle (Saale) über das Förderprogramm "Soziale Stadt Fördergebiet Halle-Neustadt"

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die Dachsanierung und die Fassadensanierung des Peißnitzhauses vorbehaltlich der Bewilligung von Fördermitteln sowie einer Kostenanerkennung für diese Maßnahmen aus dem Stadtbauprogramm „Soziale Stadt Fördergebiet Halle-Neustadt“.

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

Das Peißnitzhaus ist stark sanierungsbedürftig und steht unter Denkmalschutz. Auf Grund der Verpflichtung zur denkmalkonformen Umsetzung der Baumaßnahme gibt es keine kostengünstigere Alternative

Folgen bei Ablehnung

Das Peißnitzhaus ist ein sehr wertvolles Baudenkmal, ohne die Sanierung ist das Objekt dem Verfall preisgegeben. Die Maßnahme wird mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln und einer Spende finanziert. Bei Ablehnung der bewilligten Maßnahme müssten Fördermittel zurückgezahlt werden, eine neue Beanspruchung von Städtebaufördermitteln wäre nicht mehr möglich. Alternative Förderprogramme mit vergleichbarer Förderquote (2/3) stehen für dieses Objekt derzeit nicht zur Verfügung.

A Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.		Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)	2016 bis 2021	1.359.900,00	8.51108041.705
	Auszahlungen (gesamt)	2018 bis 2021	1.882.700,00	8.51108041.700

B Folgekosten (Stand:		ab Jahr	Höhe (jährlich, Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	Ertrag (gesamt)	2021	39.108,00	1.11171.03
	Aufwand (ohne Abschreibungen)			
	Aufwand (jährliche Abschreibungen)	2021	53.382,00	1.11171.03

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Begründung:

Das Peißnitzhaus, erbaut um 1893, weist eine wechselvolle Geschichte auf. Es wurde bis 1990 auf unterschiedliche Weise öffentlich genutzt. Nach 1990 stand das Gebäude 13 Jahre leer, es verfiel und wurde durch zunehmenden Vandalismus schwer beschädigt.

Der desolate Zustand führte 2016 zur Aufnahme des Objektes in die „Rote Liste“ bedrohter Baudenkmale von herausragender kulturgeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung.

Die Sanierung der Gebäudehülle ist ein notwendiger Beitrag zur Sicherung eines der wertvollsten Baudenkmale der Stadt Halle (Saale).

Die Baumaßnahmen am Objekt Peißnitzhaus sind über das Stadtbauprogramm „Soziale Stadt-Fördergebiet Halle-Neustadt“ förderfähig.

1. Sanierungsmaßnahme Dach

Es liegt der Bewilligungsbescheid vom 19.11.2015 des Landesverwaltungsamtes über förderfähige Baukosten zur Dachsanierung und für die Sicherung der Fassade vor. Aufgrund notwendiger Änderungen der ursprünglich geplanten Baukonstruktion des Daches und höherer Aufwendungen infolge der denkmalpflegerischen Auflagen reicht die beantragte Bausumme (1.125.000,00 €) nur für die denkmalgerechte Dachsanierung. Der Änderungsantrag wurde am 05.12.2017 beim Landesverwaltungsamt gestellt. Die Anerkennung der förderfähigen Kosten durch die Bewilligungsbehörde steht noch aus.

Baukosten Sanierung Dach:	1.125.000,00 €
Fördermittel Stadtbauprogramm:	750.000,00 € Bewilligungsbescheid liegt vor
Spende Peißnitzhaus e. V:	104.835,30 € Spendenzusage mit Nachweis liegt vor
Eigenmittel:	270.164,70 € planmäßige Ausgabe 2018

2. Sanierungsmaßnahme Fassade

Zur Finanzierung der Fassadensicherung wird 2018 ein neuer Antrag auf Städtebauförderung aus dem Programm „Soziale Stadt-Fördergebiet Halle-Neustadt“ für das Programmjahr 2019 in Höhe von 757.700 € gestellt.

Baukosten Gesamtsanierung:	757.700,00 € (Förderantrag Programmjahr 2019)
erforderlicher Eigenanteil 1/3:	252.600,00 €
Fördermittel Stadtbauprogramm 2/3:	505.100,00 €

Um 2019 bereits mit der Fassadensicherung beginnen zu können, wird gleichzeitig mit dem Förderantrag zur Fassadensanierung ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn (VZM) beantragt.

Die Fassadensanierung erfolgt in zwei Bauabschnitten. Zuerst wird parallel mit der Dachsanierung die Erdgeschossfassade gesichert (Fassadensicherung-Bauabschnitt 1). Die Kosten dafür betragen 257.200 €. Dies entspricht annähernd dem erforderlichen Eigenmittelanteil für die Fassadensanierung und kann bei Vorliegen der Bestätigung des vorzeitigen Maßnahmenbeginns förderunschädlich zur Finanzierung der Fassadensicherung eingesetzt werden. Nach Bewilligung der Fördermittel erfolgt die Komplettierung der Fassade (Bauabschnitt 2).

Die Dachsanierung und Fassadensicherung im Erdgeschoss schaffen die Voraussetzung für die im Fördermittelantrag angegebene soziale Nutzung als Integrationsbetrieb. Der Ausbau und der Betrieb des Integrationsbetriebs werden durch die zukünftige Mieterin sichergestellt.

Die vollständige Sanierung der Fassade im zweiten Bauabschnitt ist keine bauliche Voraussetzung für den Ausbau der Integrationsgastronomie und kann entsprechend der Bewilligung im Anschluss erfolgen.

3. Baubeschreibungen/Bauablauf

3.1 Dachsanierung

Baubeschreibung Dachsanierung:

Bedingt durch jahrelangen Leerstand und unterlassene Instandhaltung sind am Dach erhebliche bauliche und technische Schäden entstanden.

Aus statisch-konstruktiven Gründen mussten zuerst im Inneren des Objekts Sicherungen erfolgen.

Für die Standsicherheit des Gebäudes, insbesondere des Dachtragwerks wurden die desolaten tragenden Decken ausgetauscht.

Nicht mehr ausreichend tragfähige Bauteile des Dachtragwerks, der Dachgauben und Dachaufbauten müssen erneuert werden.

In Abstimmung mit der Abteilung Denkmalschutz der Stadt Halle (Saale) erhält das Dach einen Naturschiefer-Plattenbelag und für die Teilbereiche Verandadach und Gauben eine Titan-Zinkblechabdeckung.

Die marode Dachentwässerung und alle sonstigen Bauteilanschlüsse und Bauteilabschlüsse werden in Titan-Zinkblech ausgeführt.

Auch die Errichtung einer neuen Blitzschutzanlage ist erforderlich.

Sämtliche Dachgauben, Firstspitzen und sonstige Dachaufbauten in hölzerner Konstruktion, bauzeitliche Dachüberstände als geschweift-geschnitzte Sparrenköpfe, Schweifkonsolen und alle sonstigen Holzzierelemente (Schweifgiebel an Ortgängen) werden denkmalgerecht wiederhergestellt. Schmiedeeiserne Dachaufbauten wie Firstgeländer am Dachspitz, Turmspitze der westlichen Zwiebelkuppel, Überkrönungen an Firstspitzen und Hauptturm werden erneuert.

Bauablauf Dachsanierung:

Baugenehmigung Leistungsphase 4:	liegt vor
Planung Leistungsphasen 5/6:	06-08/2018
Ausschreibung/Vergabe:	09-11/2018
Baubeginn:	12/2018
Bauende:	09/2019

3.2 Fassadensanierung

Baubeschreibung Bauabschnitt 1 - Sicherung Erdgeschossfassade

Hier werden nach denkmalgerechten Vorgaben neue holzprofilierte Fensterelemente mit Isolierverglasung sowie neue Zugangstüren eingebaut.

Weiterhin müssen desolate und lockere Putzflächen im Fassadenbereich abgebrochen und geschädigte bzw. nicht ausreichend im Mauerwerk verankerte Klinkerschmucksteine ausgetauscht werden.

Am Gebäudesockel und an den Fenster- und Türgewänden erfolgt der Austausch von Natursteinblöcken und Klinkern inklusive einer Neuverfugung mit Reinigung und Versiegelung.

Vorgenannte Bauteile erhalten Teilverblechungen in Titanzink.

Bauablauf Bauabschnitt 1 - Sicherung Erdgeschossfassade

Baugenehmigung Leistungsphase 4:	liegt vor
Planung Leistungsphase 5:	06-08/2018
Planung Leistungsphase 6/	
Ausschreibung/Vergabe:	01-06/2019 (vorbehaltlich Bewilligung VZM)
Baubeginn:	07/2019
Bauende:	09/2019

Baubeschreibung Bauabschnitt 2 – Komplettsanierung Fassade:

Entsprechend den denkmalrechtlichen Vorgaben werden die desolaten Putzflächen vollständig abgebrochen; anschließend erfolgt die neue Verputzung mit einem mineralisch eingefärbten Putzsystem.

Klinkerflächen wie Fensterbänke, Gesimsbänder, Wandflächen als Sichtmauerwerk werden gereinigt, überarbeitet und anschließend neu verfugt.

Die Natursteinsäulen im südlichen Loggiabereich werden aufgearbeitet, die vorhandenen Deckenmalereien gesichert.

Die Holzbauteile der Fassade erhalten nach farbre Restauratorischer Befundung einen neuen Deckanstrich.

Es erfolgt der Einbau neuer Fenster analog den bauzeitlichen und bauphysikalischen Vorgaben (Schallschutz) und Vorschriften als Holzprofilierte, isolierverglaste Elemente mit zusätzlicher Verglasungsart.

Auch die Zugangstüren sind, nach bauzeitlicher Vorgabe und unter Beachtung sicherheitstechnisch relevanter Zusatzeinrichtungen, als profilierte Vollholztüren auszuführen.

Bauablauf Bauabschnitt 2 – Komplettsanierung Fassade:

Baugenehmigung Leistungsphase 4:	liegt vor
Planung Leistungsphasen 5/6:	ab 2020 (nach Fördermittelbewilligung)
Ausschreibung/Vergabe:	ab 03/2020 (vorbehaltlich der Fördermittelbewilligung)
Bauende:	frühestens 12/2020

4. Aussage zur Barrierefreiheit

Die zum Beschluss stehenden Bauleistungen haben keinen Einfluss auf die Barrierefreiheit des Gebäudes.

Im Zuge der Maßnahme Ausbau Integrationsbetrieb ist der Einbau eines Aufzugs vorgesehen, der den barrierefreien Zugang zu den einzelnen Geschossen ermöglichen wird.

5. Kostenberechnung und Finanzierung der Gesamtmaßnahme

5.1 Kostenberechnung Dachsanierung

Die aktuelle Kostenberechnung für die Baumaßnahme Dachsanierung weist Kosten in Höhe von 1.125.000 € aus.

Kostengruppe	Kosten gesamt brutto in €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	890.310
400 Bauwerk - Technische Anlagen	30.940
700 Baunebenkosten	203.750
Summe	1.125.000

Mit Bewilligungsbescheid vom 19.11.2015 wurden vom Landesverwaltungsamt förderfähige Kosten in Höhe von 1.125.000,00 € für die Sanierung des Daches und die Sicherung der Fassade bestätigt. Der Änderungsbescheid und die Kostenanerkennung stehen noch aus.

5.2 Kostenberechnung Fassadensanierung (VZM)

Für die Fassadensanierung sind nach aktueller Kostenberechnung insgesamt 757.700 € erforderlich.

BA 1-Sicherung Erdgeschossfassade:

Die aktuelle Kostenberechnung für die erforderliche Sicherung der Fassade im Erdgeschoss weist 257.200 € aus.

Kostengruppe	Kosten gesamt brutto in €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	207.370
700 Baunebenkosten	49.830
Summe	257.200

BA 2 – Komplettsanierung Fassade:

Die aktuelle Kostenberechnung zur vollständigen Sanierung der Fassade weist 500.500 € aus.

Kostengruppe	Kosten gesamt brutto in €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	420.600
700 Baunebenkosten	79.900
Summe	500.500

5.3. Finanzierungsübersicht Gesamtmaßnahme mit vorgesehener Bewirtschaftung der Haushaltsmittel

	PSP-Elemente	HHJ 2016 bis 2017 Ist in €	HHJ 2018 Bewirtschaftung in €	HHJ 2019 Planung in €	HHJ 2020 Planung in €	Gesamt in €
	8.51108041.700	0	978.100	404.100	500.500	1.882.700
Auszahlung	Summe Auszahlungen Hochbau: 1.882.700					
Einzahlung	Zuweisung FÖM LSA 8.51108041.705	210.700	333.900	205.400	505.100	1.255.100
	Spende Peißintzhaus e.V. 8.51108041.705	0	104.800	0	0	104.800
		210.700	438.700	205.400	505.100	1.359.900
	Summe Einzahlungen Hochbau: 1.359.900					
Eigenmittel Stadt Halle		-210.700	539.400	198.700	- 4.600	522.800

Die Kosten für die kommenden Haushaltsjahre werden mit der Haushaltsplanung 2019 neu veranschlagt.

Die Mehrkosten im Haushaltsjahr 2018 werden mit einer überplanmäßigen Mittelbereitstellung gesichert.

6. Folgekosten

Alle anfallenden Betriebs- und Instandhaltungskosten soll die zukünftige Mieterin übernehmen.

Den Ausbau und die Finanzierung der Integrationsgastronomie (892,5 T€) und den Teilausbau des Obergeschosses (179 T€) hat die zukünftige Mieterin zugesichert.

Aus dem laufenden Betrieb des Objekts entstehen keine Folgekosten.

Kosten zur vollständigen Sanierung des Objekts

Es liegen aktuelle Kostenschätzungen für die Fertigstellung des Erdgeschosses, den Ausbau von Obergeschoss und Dachgeschoss sowie für die Fertigstellung der Außenanlagen vor.

Nach Sanierung der Gebäudehülle, Inbetriebnahme der Integrationsgastronomie und Teilausbau des Obergeschosses sind für den denkmalgerechten inneren und technischen Ausbau der unsanierten Gebäudebereiche Investitionen in Höhe von ca. 2,133 Mio. € erforderlich.

Sofern der weitere Ausbau des bedeutenden Denkmals auch zukünftig über das Förderprogramm "Soziale Stadt-Fördergebiet Halle-Neustadt" finanziert werden kann, reduziert sich der städtische Eigenanteil um 2/3 auf ca. 711 T€.

7. Familienverträglichkeit

Die vom Peißnitzhaus e. V. durchgeführten Kulturveranstaltungen werden von den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Halle, aber auch von überregionalen Gästen intensiv genutzt und erfreuen sich wachsender Beliebtheit.

Die Arbeit und die Angebote des Vereins richten sich insbesondere an Familien, Kinder aller Altersgruppen und Jugendliche. Ganzjährig wird ein breites Spektrum von Festen und Veranstaltungen, u. a. auf den Gebieten Musik, Theater, Literatur und Gesprächsreihen angeboten.

Die Familienverträglichkeit der geplanten Nutzung ist gegeben.

Anlagen:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Ansicht West
- Anlage 3 Ansicht Süd
- Anlage 4 Ansicht Ost
- Anlage 5 Ansicht Nord
- Anlage 6 Auszug aus Denkmalliste, Empfehlungsschreiben Landeskonservatorin für Denkmalpflege