



## Dringlichkeitsvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/02813**  
Datum: 24.06.2021  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220  
Verfasser: FB Immobilien  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	13.07.2021	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben	15.07.2021	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Baubeschluss für die Reparaturen der marktseitigen Fassade und der Stuckdecke des Stadthauses, Marktplatz 2, 06108 Halle (Saale)**

### Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben beschließt die Reparatur der marktseitigen Fassade und den Einbau der notwendigen Zusatzkonstruktionen zur Sicherung der Stuckdecke des Stadthauses, Marktplatz 2, 06108 Halle (Saale).

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

Bei den Maßnahmen handelt es sich um dringend gebotene Sicherungsmaßnahmen, die unverzüglich durchgeführt werden müssen. Hierzu gibt es keine bauliche / konstruktive Alternative.

Folgen bei Ablehnung

Festsaal bleibt weiter gesperrt. Schädigung setzt sich weiter fort und kann zum Versagen der Konstruktion führen.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
<b>Ergebnisplan</b>	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (gesamt)			
<b>Finanzplan</b>	<b>Einzahlungen</b> (gesamt)			
	<b>Auszahlungen</b> (gesamt)	2021	635.000,00	8.51108022.700

<b>B Folgekosten</b> (Stand:		<b>ab Jahr</b>	<b>Höhe</b> (jährlich, Euro)	<b>Wo veranschlagt</b> (Produkt/Projekt)
Nach Durchführung der Maßnahme zu erwarten	<b>Ertrag</b> (gesamt)			
	<b>Aufwand</b> (ohne Abschreibungen)			
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)	2022	21.200,00	1.11171.02

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:  
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

### **Begründung der Dringlichkeit:**

Die Stadt Halle (Saale) hat die Reparatur der nördlichen Fassade des Stadthauses veranlasst. Bei den dafür erforderlichen Untersuchungen der Bausubstanz wurde vom beauftragten Planer und Statiker festgestellt, dass es Schäden an den Befestigungen der Stuckdecke des Festsaales gibt. Zur Beurteilung der vorgefundenen Situation wurde zusätzlich ein anerkannter Sachverständiger für Standsicherheit einbezogen. Dieser bestätigt die Einschätzung, dass auf Grund der Schäden die Befestigungen ohne weitere Vorankündigungen vollständig versagen können und ein Einsturz der Decke nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Daher hat er die unverzügliche Sperrung des Festsaales empfohlen. Der Festsaal des Stadthauses ist seit dem 28.04.2021 gesperrt.

Aus vorgenannten Gründen muss schnellstmöglich mit der Baumaßnahme begonnen werden. Ein Aufschub der Baumaßnahme beinhaltet unkalkulierbare Risiken für den Fortbestand der denkmalgeschützten Stuckdecke und der angrenzenden Bauteile des Festsaales und des Daches.

Für eine umgehende Sicherung des Festsaales ist die Zustimmung zur Dringlichkeitsvorlage seitens der Gremien der Stadt Halle (Saale) dringend notwendig.

### **Begründung:**

Das Stadthaus Halle wurde 1891 – 1894 durch den Kölner Architekten Emil Schreiterer erbaut. Das Gebäudeensemble mit den Adressen Marktplatz 2 und Schmeerstraße 1 steht unter Denkmalschutz.

Das Herausfallen von Fugenmaterial aus der Nordfassade des Stadthauses am 24.08.2020 löste erste Untersuchungen an der Fassade aus. Als Sofortmaßnahme wurde die Anbringung einer Netzsicherung an der Fassade über dem Erdgeschoss veranlasst. Um auf diese Sicherung verzichten zu können, ist die Reparatur der Fassade erforderlich. Dazu wurde die Planung beauftragt.

Im Zuge der Planung der Fassadenreparatur stellte sich heraus, dass tragende Teile des Dachstuhles und der Stuckdecke dringend einer Sicherung bedürfen. Daraufhin wurde der Festsaal im 2. Obergeschoss vorsorglich gesperrt.

Vor jeglichen mit Erschütterungen verbundenen Arbeiten an der Fassade müssen der Dachstuhl und die Stuckdecke gesichert werden. Anderenfalls könnte es zu weiteren Schäden an der Stuckdecke oder dem Dachstuhl kommen.

Der Reparaturbedarf am gesamten Stadthaus ist umfangreich, das Gebäude bedarf einer generellen Sanierung. Hierzu wird kurzfristig ein Planer beauftragt, der ein Gesamtsanierungskonzept erarbeitet. Unabhängig davon müssen die Nordfassade repariert und die Stuckdecke über dem Festsaal und die Dachkonstruktion gesichert werden.

### **1. Beschreibung der Baumaßnahme**

Das Stadthaus ist ein Kulturdenkmal nach § 2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt. Bei Änderungen an Kulturdenkmälern muss bei den zuständigen Behörden eine denkmalrechtliche Genehmigung erwirkt werden. Ein entsprechender Antrag wurde gestellt.

Die Umsetzung aller Baumaßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

## **1.1 Bauliche Maßnahmen (KG 300)**

### **1.1.1 Sicherung Dachstuhl**

Bei den Untersuchungen des Dachstuhles wurde festgestellt, dass bei der 1991 durch den damaligen Pächter vorgenommenen Sicherung der Dachkonstruktion das Wirken horizontaler Kräfte vernachlässigt wurde. Der Dachstuhl muss daher dringend um Konstruktionen erweitert werden, die diese Kräfte aufnehmen und ableiten, um weiteren Schädigungen im Bereich des Daches zuverlässig entgegenwirken. Diese Konstruktionen sind:

1. Einbringen von Zugbändern aus Rundstahl an den Fußpunkten der 6 Dachbinder über dem Festsaal
2. Herstellung einer Aussteifungsebene im 2. DG, liegend über dem Festsaal als Holzfläche mit Zugbändern aus Stahl
3. Herstellung einer Aussteifungsebene im 1. DG, liegend über dem Festsaal als Stahlfachwerkrahmen
4. Montage von Stahlrahmen an der östlichen und westlichen Querwand des Festsaales über der Stuckdecke zur Befestigung des Stahlfachwerkrahmens
5. Verguss der in den Querwänden befindlichen Luftkanäle im oberen Bereich zur Ableitung der horizontalen Kräfte aus dem Dach in das Mauerwerk.

### **1.1.2 Sicherung Stuckdecke**

Die Stuckdecke war bauzeitlich an der Unterseite des Dachstuhles aufgehängt. Mit der Absenkung des Dachstuhles über dem Festsaal senkten sich auch Teile der Stuckdecke ab. Jetzt geplante Arbeitsschritte sind:

1. Beräumung des Dachraums zur Entlastung
2. Untersuchung des Aufbaus der Stuckdecke von oben (z.T. mit Bohrungen)
3. denkmalgerechter Verschluss der Untersuchungsstellen
4. Befestigung eines neuen Trägerrostes für die Stuckdecke an der Sicherungskonstruktion für den Dachstuhl aus 1991
5. Neubefestigung der Abhängungen der Stuckdecke an dem Trägerrost aus Punkt 4.

### **1.1.3 Reparatur Nordfassade**

Erst nach der Sicherung des Dachstuhls und der Stuckdecke kann die statisch-konstruktive Reparatur der Fassade erfolgen. Restauratorische Arbeiten sind nicht Bestandteil der Maßnahme.

Die Nordfassade (Hauptansicht Marktseite) besteht aus zweischaligem Mauerwerk; außen das Natursteinmauerwerk aus zwei Arten von Sandstein, der innere Kern aus Ziegelmauerwerk. Die Außenschale ist über eine Verzahnung der Steine und über in die horizontalen Fugen eingelegte Eisen mit der Ziegelschale verbunden.

Die in einer Untersuchung vorgefundenen Eisen weisen Spuren von Korrosion auf und sind dadurch in ihrer Funktion beeinträchtigt. Damit ist die Verbindung der äußeren mit der inneren Mauerwerksschale nicht mehr nachweisbar.

Die an der Fassade geplanten Maßnahmen umfassen im Einzelnen:

1. Herstellung der Verbindung zwischen Außen- und Innenschale über das Einbohren von Edelstahlnadeln in einem festen Raster über die gesamte Fassade. Die Bohrungen werden im Fugenbereich platziert.
2. Befestigung von Bauelementen mit besonderem Bedarf wie
  - a. lose Gewände
  - b. gebrochene Sturzsteine
  - c. einzelne, aus der Fassade herausstehende Sandsteinblöcke
  - d. andere Bauelemente auf Anforderung des Statikers
  - e. Fialen auf den Gauben auf Anforderung des Statikers

3. Abdeckung der Bohrlöcher mit einem farblich auf die Steinfassade abgestimmten Mörtel
4. Auspressen offener Fugen zur Herstellung des Verbundes der Natursteinfassade.

Das auskragende Traufgesims und der Balkon sind fest mit dem Mauerwerk verbunden. Voraussichtlich müssen hier keine zusätzlichen Sicherungsarbeiten vorgenommen werden. Die Situation kann jedoch erst nach dem Stellen des Gerüsts abschließend beurteilt werden. Bei Handlungsbedarf muss die Baumaßnahme auf diese Bauteile ausgeweitet werden.

#### **1.1.4 Wärmeschutz**

Die auszuführenden Baumaßnahmen haben keinen Einfluss auf die Energieverbräuche des Gebäudes.

#### **1.2 Haustechnik (KG 400)**

Bei den derzeit geplanten Maßnahmen werden keine Änderungen an den haustechnischen Anlagen vorgenommen.

### **2. Zeitplan des Bauablaufes**

Die Fertigstellung der Sicherung der Stuckdecke ist im 4. Quartal 2021 vorgesehen.

Die Fertigstellung der Reparatur der marktseitigen Fassade ist im 2. Quartal 2022 vorgesehen.

Es ergibt sich folgender Zeitplan:

#### **Sicherung Dachkonstruktion und Stuckdecke**

06/2021 – 09/2021:	Baugenehmigungsverfahren
08/2021:	Angebotseinholung / Beauftragung Sicherung Dach und Decke
09/2021:	Werkplanung und Materialbestellung
10/2021:	Montage Sicherungskonstruktionen Dach
11/2021:	Montage Sicherungskonstruktionen Stuckdecke
12/2021:	Freigabe Festsaal

#### **Reparatur Fassade**

06/2021 – 09/2021:	Baugenehmigungsverfahren
12/2021 – 01/2022:	Angebotseinholung und Beauftragung Reparatur Fassade
02/2022 - 03/2022:	Werkplanung und Materialbestellung
04/2022 – 05/2022:	Montage Sicherungskonstruktionen Fassade
06/2022:	Fertigstellung Fassade

### **3. Finanzierung**

Die Gesamtkosten für die Sicherungen des Dachstuhles und der Stuckdecke sowie die Reparatur der Fassade, gegliedert nach Kostengruppen (KG), wurden wie folgt ermittelt:

KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	476.000,00 €
KG 700 – Baunebenkosten	159.000,00 €
<b>Summe:</b>	<b>635.000,00 €</b>

Vorgesehene Haushaltsbewirtschaftung:

<b>8.51108022.700</b>	<b>Plan 2021 in €</b>
Auszahlung Hochbau (alt)	897.800
Auszahlung Hochbau (neu)	635.000

#### **4. Folgekosten**

Es handelt sich um eine unabdingbare Baumaßnahme zur Erhaltung der Stuckdecke und der Fassade. Ohne diese Investivmaßnahme würden sowohl der Festsaal und Dachstuhl als auch die Fassade kurz- bis mittelfristig größeren Schaden nehmen, die dann entstehenden Ausgaben wären bedeutend höher.

Die Kosten für Wärme, Wasser/Abwasser, Strom, Hausmeister, Objektbewachung und Reinigung werden nicht verändert. Die Kosten für die Instandhaltung und die Wartung bleiben ebenfalls unverändert. Es wird ein drohender Totalverlust abgewendet.

#### **5. Eigentumsverhältnisse**

Das Flurstück 1/1 im Flur 50, Gemarkung Halle befindet sich im Eigentum der Stadt Halle (Saale).

#### **6. Familienverträglichkeit**

Mit der Reparatur der Fassade und der Sicherung von Dachstuhl und der Stuckdecke wird die Sicherheit für alle Nutzerinnen und Nutzer des Stadthauses und im öffentlichen Raum wiederhergestellt.

Damit ist die Familienverträglichkeit des Projektes gegeben.

#### **7. Klimarelevanz**

Mit den geplanten Reparaturen werden keine Änderungen an der wärmedämmenden Hülle oder an haustechnischen Anlagen des Stadthauses vorgenommen. Damit haben die geplanten Baumaßnahmen keine klimarelevanten Auswirkungen.

#### **Anlagen:**

Anlagen gesamt:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Grundriss 1.DG
- Anlage 3 Ansicht Nord
- Anlage 4 Schnitt A - B
- Anlage 5 Schnitt C - D
- Anlage 6 Wandansicht Festsaal Ost
- Anlage 7 Wandansicht Festsaal West