Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2022/04378**
Datum: 15.08.2022
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	20.09.2022	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben	22.09.2022	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.09.2022	öffentlich Entscheidung

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

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die Änderung des Baubeschlusses Nr. VII/2021/02813 vom 15.07.2021 zur Reparatur der marktseitigen Fassade und zum Einbau der notwendigen Zusatzkonstruktionen zur Sicherung der Stuckdecke des Stadthauses mit einem erhöhten Kostenrahmen.

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
Der Festsaal bleibt weiter gesperrt. Die Schädigung der Decke und des Dachstuhles setzt sich weiter fort und kann zum Versagen der Konstruktionen führen.

A	**Haushaltswirksamkeit** HH-Jahr ff.		**Jahr**	**Höhe** (Euro)	**Wo veranschlagt** (Produkt/Projekt)
	Ergebnisplan	**Ertrag** (gesamt)			
		Aufwand (gesamt)			
	Finanzplan	**Einzahlungen** (gesamt)			
		Auszahlungen (gesamt)	2021 2022 2023	274.900,00 1.325.100,00 850.000,00	8.51108022 8.51108022 8.51108022

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

Auswirkungen auf den Stellenplan ☐ ja ☒ nein
Wenn ja, Stellenerweiterung: Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit: ☒ ja
Gleichstellungsrelevanz: ☐ ja

Klimawirkung: ☐ positiv ☒ keine ☐ negativ

Begründung:

Der Stadtrat hat mit Beschluss Nr. VII/2021/02813 vom 15.07.2021 die Reparatur der marktseitigen Fassade und den Einbau der notwendigen Zusatzkonstruktionen zur Sicherung der Stuckdecke des Stadthauses, Marktplatz 2, 06108 Halle (Saale) beschlossen.

Aufgrund gravierender Baumängel sind die Fassade zum Marktplatz seit Februar 2021 mit Netzen abgesichert und der Festsaal des Stadthauses seit dem 28.04.2021 gesperrt.

Zur Umsetzung der Reparaturen an Fassade, Stuckdecke und Dachstuhl erfolgten Planungen, Ausschreibungen und die Umsetzung von Baumaßnahmen. Im Vorfeld der Planungen erfolgten Untersuchungen des Bestandes. Die Untersuchungen erfolgten so genau, wie es in der Kürze der Zeit möglich war. Im Fortgang der Planung und während der Bauarbeiten wurden dann weitere Baumängel im Bestand festgestellt. Diese führten zu weiteren notwendigen Planungen und Bauleistungen.

Die Ausschreibungsergebnisse aller bisher beauftragten Gewerke lagen weit über der Kostenschätzung. Das liegt am knappen Angebot an ausführenden Firmen und am starken Anstieg der Baupreise seit Beginn der Corona-Krise. Ebenso wurden wegen weiterer unausweichlicher Arbeiten, wie z.B. der Abnahme des Turmes, weitere Nachträge notwendig.

Für die Gewerke Mauerwerks-, Beton- und Stahlbau- sowie Zimmererarbeiten lag die Kostenschätzung bei 237.000 €. Die Auftragssummen inkl. Nachträgen belaufen sich auf 558.000 €, damit betragen die Steigerungen für diese Gewerke 320.000 € oder 135 %.

Der Aufbau der Stuckdecke wurde im Vorfeld durch Fachleute untersucht. Hier lag die Kostenschätzung bei 30.000 €. Das Ausschreibungsergebnis lag bei 142.000 €. Probeabhängungen neben den Sondierungen ergaben im Juli 2022 die Notwendigkeit der Umplanung der Aufhängung. Hier werden als Reserve 110.000 € eingeplant, welche nicht definitiv ausgegeben werden. Damit beläuft sich die Gesamtsumme für die Stuckdecke auf 252.000 € und die Steigerung beträgt 222.000 € oder 748 %.

In Summe ergeben sich für die Reparatur der Dachkonstruktion und der Stuckdecke Mehrkosten von 590.000 €. Damit erhöhen sich die ursprünglich veranschlagten Kosten für die Dachkonstruktion und die Stuckdecke von 365.000 € auf 955.000 €.

Bei den Untersuchungen der Fassade wurden weniger Verankerungen der Natursteinfassade mit dem Kernmauerwerk vorgefunden, als dies bei den vorangegangenen Untersuchungen vor der Gerüststellung veranschlagt werden konnte. Hieraus ist eine Kostenerhöhung zu erwarten. Aus der Umplanung und der zurzeit sehr schwachen Angebotslage im Baugewerbe muss für die Fassade mit Mehrkosten in Höhe von 180.000 € gerechnet werden. Die Kostenschätzung lag bei 125.000 €, die zu erwartenden Kosten für die Fassade betragen 305.000 €. Die Steigerung liegt damit bei 180.000 € oder 142 %.

Die Planungskosten (KG 700) betragen aktuell 340.000 €. Die Mehrkosten für zusätzliche Planungsleistungen und Gutachten belaufen sich auf 180.000 €. Der Anteil der Planung beträgt damit ca. 21 % der Gesamtkosten. Das entspricht dem üblichen Anteil von Planungsleistungen im Denkmalbereich. Dieser liegt i.d.R. bei 20 % bis 30 % der Gesamtkosten.

Gegenüber dem Baubeschluss ergeben sich Mehrkosten in Höhe von insgesamt 950.000 €.

Die Maßnahmen sind zur Sicherung der Bausubstanz und zur Wiederaufnahme der Nutzung erforderlich. Eine Reduzierung im Umfang der Leistungen ist nicht möglich. Daher ist der Beschluss zur Anpassung des Baubeschlusses der Höhe nach erforderlich.

1. Bauausführung

1.1.1 Sicherung Dachstuhl

Bei Überprüfungen des Dachtragwerkes im Juli 2021 wurden schwere Schäden in der Konstruktion des Turmes vorgefunden. Zum Ausschluss der Gefährdung der öffentlichen Sicherheit wurde die Turmspitze abgenommen und auf einem Podest im Innenhof abgesetzt.

1.1.2 Sicherung Stuckdecke

Im Juni 2022 erfolgte der Versuch zur Befestigung der neuen Abhängung an der Stuckdecke. Wegen bisher unbekannter Schwachstellen in der Konstruktion der Stuckdecke kann die Abhängung nicht in der geplanten Ausführung erfolgen. Dies führt wegen einer aufwändigeren Ausführung voraussichtlich zu einer Kostensteigerung.

1.1.3 Reparatur Nordfassade

Bei den aktuell laufenden Untersuchungen der Fassade wurde das Fehlen von Verbindungseisen zwischen Kernmauerwerk und Natursteinfassade festgestellt. Dies führt wegen einer aufwändigeren Ausführung voraussichtlich zu einer Kostensteigerung.

2. Bauablauf

Entsprechend des Baubeschlusses Nr. VII/2021/02813 vom 15.07.2021 war die Freigabe des Festsaals für den Dezember 2021 geplant. Die Arbeiten an der Fassade sollten im Juni 2022 beendet werden.

Die Arbeiten haben sich auf Grund des schlechten und teilweise nicht ausreichend bekannten Bauzustandes wesentlich verschoben und verlängert.

Im August wurden nun die Arbeiten zur statisch-konstruktiven Sicherung der Dachkonstruktion beendet. Die Abhängung der Stuckdecke hat begonnen.
Dabei ist nicht abschließend absehbar, wie sich die Decke verhalten wird, wenn die neuen Abhängungen angebracht und unter Spannung gesetzt werden. Hier kann es zu zusätzlichen Abplatzungen und Rissen kommen. Daher ist es nahezu unmöglich jetzt die Dauer und den Aufwand insbesondere für das Verschließen und Verputzen der auftretenden Schäden sicher und belastbar zu benennen. Außerdem wurden durch den Statiker aus Sicherheitsgründen zeitgleiches Arbeiten an der Decke und im Saal untersagt. Zum jetzigen Zeitpunkt gehen wir davon aus, dass die Arbeiten bis Ende des Jahres beendet werden können.

Erst danach können die Arbeiten an der Fassade beginnen, für die eine Dauer von ca. 6 Monaten veranschlagt werden muss.

3. Kosten

Kostengruppe	**Kosten lt. Baubeschluss**	**aktuelle Kosten**
KG 300 – Bauwerk - Baukonstruktion	490.000 €	1.260.000 €
davon Dach / Stuckdecke	365.000 €	955.000 €
davon Fassade	125.000 €	305.000 €
KG 700 – Baunebenkosten	160.000 €	340.000 €
Kostenprognose	**650.000 €**	**1.600.000 €**

Die Mehrkosten für die Reparatur der Dachkonstruktion und der Stuckdecke belaufen sich auf 590.000 €. Damit erhöhen sich die veranschlagten Kosten für die Dachkonstruktion und die Stuckdecke von 365.000 € auf 955.000 €.

Die Mehrkosten für die Reparatur der Fassade belaufen sich auf 180.000 €. Damit erhöhen sich die veranschlagten Kosten von 125.000 € auf 305.000 €.

Die Planungskosten erhöhen sich um 180.000 € von 160.000 € auf 340.000 €

Für alle Reparaturen liegt die Kostenprognose der Reparaturen bei 1.600.000 €, unter Berücksichtigung von Ausschreibungsergebnissen, Nachträgen und voraussichtlichen Kostenerhöhungen bei noch nicht beauftragten Leistungen. Die Kostendifferenz zum Baubeschluss Nr. VII/2021/02813 vom 15.07.2021 beträgt damit 950.000 €.

4. Finanzierung

Haushaltsplan aktuell

IST bis 2021 in €	Ermächtigungsübertrag in €	Plan 2022 in €	Plan 2023 in €
274.900	617.700	952.200	0,00
Summe	**1.844.800**		

Haushaltsplanung neu

IST bis 2021 in €	Ermächtigungsübertrag in €	Plan 2022 in €	Plan 2023 in €
274.900	617.700	707.400	850.000
Summe	**2.450.000**		

Im aktuellen Haushaltsansatz sind für das Haushaltsjahr 2022 Mittel in Höhe von 850.000 € für die Beauftragung eines Gesamtsanierungskonzeptes (Beschluss VII/2012/03036 vom 27.10.2021) berücksichtigt. Auf Grund der Kostensteigerung für die Reparatur der marktseitigen Fassade und der Stuckdecke müssen die Mittel hierfür im Haushaltsplan 2023 ff. für das Haushaltsjahr 2023 neu veranschlagt werden.

5. Folgekosten

Gegenüber dem Baubeschluss vom 15.07.2021 erfolgt keine Änderung der Folgekosten.

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 Auswirkungen auf die Klimarelevanz des Gebäudes.