



## Beschlussvorlage

TOP:  
Vorlagen-Nummer: **VII/2024/06761**  
Datum: 14.02.2024  
Bezug-Nummer.  
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220  
Verfasser: FB Immobilien  
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.03.2024	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben	21.03.2024	öffentlich Entscheidung
Stadtrat	27.03.2024	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Baubeschluss für die denkmalgerechte Erneuerung der Freifläche am Jenastift, Rathausstraße 15, 06108 Halle (Saale)**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Stadtrat beschließt, für die denkmalgerechte Erneuerung der Freifläche am Jenastift, Rathausstraße 15, 06108 Halle (Saale) auf einen Variantenbeschluss zu verzichten.
2. Der Stadtrat beschließt die denkmalgerechte Erneuerung der Freifläche am Jenastift, Rathausstraße 15, 06108 Halle (Saale) in einem Gesamtwertumfang von 723.000 €.

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

Unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange gibt es keine kostengünstigere Alternative. Die Bauleistungen werden nach VOB/A ausgeschrieben. Die Zuschlagserteilung erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot.

### Folgen bei Ablehnung

Eine Ablehnung des Baubeschlusses führt zur Verschiebung der notwendigen Sanierungsarbeiten. Bei Ausführung zu einem späteren Zeitpunkt könnte es auf Grund der unsicheren zukünftigen Preisentwicklung zu derzeit nicht benennbaren Kostenerhöhungen kommen.

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)	Vorjahre	1.700,00	8.51108159
		2024	290.000,00	8.51108159
		2025	200.000,00	8.51108159
2026		231.300,00	8.51108159	

<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)	2026	4.700,00	9240.2001
	<b>Aufwand</b> (jährliche Abschreibungen)	2026	18.400,00	9240.2001

Auswirkungen auf den Stellenplan  
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:  
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

## **Begründung:**

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

Nach erfolgter Sanierung des Gebäudes soll nun die Hoffläche unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte und nutzungsspezifischer Anforderungen wiederhergestellt werden.

Die Hoffläche gestaltet sich derzeit überwiegend als Parkplatz für ca. 25 PKW auf einer Schotterschicht. Ursprüngliche Grünflächen sind im Laufe der Jahre zurückgebaut worden. Der desolate Zustand der Freifläche entspricht nicht seiner repräsentativen Funktion als dem Ratshof zugehörige Anlage.

Das Grundstück war ursprünglich zweigeteilt in einen Innenhof mit grünem Rondell und Brunnen sowie einen südlich angrenzenden Gartenbereich. Die historische Zweiteilung wird im Freiflächenentwurf wieder aufgegriffen. Der Entwurf vereint sowohl die heutigen funktionalen Anforderungen als auch die repräsentative Idee eines Gartens für die Erholung und Pausennutzung.

Unter Berücksichtigung der besonderen denkmalpflegerischen Belange und der auf ein Minimum reduzierten Anforderungen an die Anzahl von Stellplätzen, die sich aus der Nutzung als Hauptverwaltungsstandort ergeben, bleibt für die Untersuchung von Varianten kein Spielraum.

## **1. Beschreibung der Baumaßnahme**

### **1.1 Gestaltung**

Die Neugestaltung des Innenhofs orientiert sich an den Gestaltungsprinzipien des überlieferten Freiflächenplans von 1903.

Eine Rasenfläche mit zentralem kreisrunden Platz und Solitärbaum befindet sich in der Hofmitte des Jenastifts. Die umlaufenden Wege erschließen die Gebäudeeingänge der Seitenflügel, die Hofeinfahrt zur Rathausstraße sowie den Durchgang zum südlich angrenzenden Nutzungsbereich.

Die ehemals vorhandene Zweiteilung des Grundstücks in einen Aufenthalts- und Nutzungsbereich wird wieder aufgegriffen. Rankspaliere und Pflanzflächen trennen beide Bereiche räumlich voneinander. Um die Raumwirksamkeit aber auch die ehemalige gärtnerische Nutzung hervorzuheben, sind auf der hofabgewandten Seite als Spalier gezogene Gehölze vorgesehen sowie Pflanzflächen mit Rosen, Gräsern und Stauden.

Statt des überlieferten Brunnens mit Fontäne soll künftig ein Hofbaum in die zentrale Achse gepflanzt werden. Die Baumpflanzung entspricht den Ansprüchen einer zeitgemäßen klimaangepassten Freiflächenplanung, insbesondere aufgrund der südexponierten Hoflage, der Wirksamkeit als CO<sub>2</sub>-Speicher, Lebensraum für Vögel und Insekten sowie als Schattenspender und Luftbefeuchter.

Ein weiteres, aufgegriffenes und überliefertes Gestaltungsmotiv sind die Rankspaliere für Rosenstöcke zwischen den Bogenfaschen der beiden Seitenflügel.

Die Anordnung von Lehnenbänken an den Seiten sowie Rundbänken in der Mitte sorgen für eine gesteigerte Aufenthaltsqualität.

Derzeit ist die Straßenansicht der Gustav-Anlauf-Straße aufgrund verschiedener Materialwechsel, der ungehinderten Einsicht auf den Schotterparkplatz sowie der unzureichend gelösten Höhenplanung räumlich und qualitativ unbefriedigend. Denkmalpflegerische Zielstellung ist es, eine möglichst blickdichte, aber auch begrünte sowie raumwirksame Grundstücksfassung zur Gustav-Anlauf-Straße zu erhalten.

Ein Raumgerüst aus farbbeschichtetem Stahl als 2,50 m tiefe und 3 - 3,80 m hohe Pfosten-Trägerkonstruktion überspannt die gesamte Straßenfront und kann auch als Lückenschluss zum Ratshof nachträglich erweitert werden. Für die Sockelmauer als steinerne Basis werden Betonformelemente mit veredelter Natursteinoberfläche gewählt. In die Rahmenkonstruktion sind vertikale und horizontale Rankgitter eingefügt und bilden die Grundlage für die gewünschte Begrünung. Statt der bestehenden Einfahrtskontrolle mittels Schranke bildet ein Doppelflügeltor mit senkrechter Füllung den Abschluss zur Straße. Die Zufahrt ausschließlich für PKWs ist künftig Teil der Einfriedung. Im Inneren umgeben schmale Pflanzflächen den gepflasterten Bereich.

Im Nutzungsbereich wurden die Stellplätze auf ein absolutes Minimum reduziert, gemessen an der Nutzung und dem eigentlichen Bedarf. Es werden zwei Stellplätze, ein behindertengerechter Stellplatz, zwei E-PKW-Ladestationen sowie 30 Fahrradstellplätze untergebracht. Darüber hinaus muss die Anleiterstelle an der östlichen Giebelwand für die Feuerwehr ungehindert fußläufig erreichbar bleiben.

## **1.2 Verwendete Materialien**

Zur Verdeutlichung der Zusammengehörigkeit des Gesamtensembles Jenastift sind alle Materialien aufeinander abgestimmt. Ein einheitlicher Pflasterbelag aus Natursteinkleinpflaster (Grauwacke) im Passeverband durchzieht beide befestigten Bereiche sowohl im Innenhof als auch im Wirtschaftshof. Die Einfassung des Rasenspiegels im Innenhof erfolgt mittels Pflasterplatten aus Betonwerkstein. Die wassergebundenen Wege der zentralen Platzmitte erhalten eine Stahlbandeinfassung.

Für sämtliche Rankelemente werden die Vierkantstäbe der vorhandenen geschmiedeten Fenstergitter gestalterisch aufgegriffen. Diese finden sich als Querstreben durch senkrecht Flachstahl als Vollprofil oder Hohlprofil, je nach statischen Erfordernissen wieder. Für die Stahlprofile des Raumgerüsts als Pfosten-Trägerkonstruktion werden schmale doppelt gesetzte Rechteckrohre verwendet. Das Stahl-Profil assoziiert die Abmessungen von Holzbohlen und unterstreicht so das gärtnerische Motiv. Für die Sockelmauer als steinerne Basis sollen Betonelemente mit veredelter Oberfläche (in Annäherung an eine Travertin- bzw. Muschelkalkoberfläche) zum Einsatz kommen.

Das bronzefarbene Farbkonzept greift die Fensterfarbe wieder auf, bildet einen passenden Kontrast zur hellen Putzfassade sowie den neuen Pflanzflächen und soll für alle metallischen Ausstattungselemente Verwendung finden.

## **1.3 Archäologische Untersuchungen**

Während der Ausführung der Erdarbeiten werden archäologische Untersuchungen stattfinden. Hierfür wird rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt eine Vereinbarung abgeschlossen.

Für die neu zu befestigenden Flächen (Pflasterflächen) sind Grabungstiefen bis 0,6 m vorgesehen. Frostfreie Fundamentgründungen für Überdachungen und Mauern sind bis ca. 1 m unter Geländeoberkante (GOK) erforderlich.

Aufgrund der vorhandenen Schachttiefen und Bestandsleitungen Abwasser als Mischwasserkanal zwischen ca. 1 m bis 3 m unter GOK sind für die Erneuerung ebensolche Aufgrabungstiefen im Bereich der Bestandsleitungen vorgesehen. Die Zisterne erforderte einen Bodenabtrag von ca. 2,5 m und die Baumpflanzung von ca. 1,5 m.

### 1.4 Abwasseranlagen

Die vorhandenen Schächte und Leitungen sind teilweise abgängig und werden erneuert. Für die Entwässerung der neuen Pflasterflächen werden zusätzliche Rinnen und Leitungen vorgesehen.

Zur Bewässerung der Pflanzflächen ist eine Zisterne mit ca. 6.000 l Fassungsvermögen vorgesehen. Diese wird aus dem Dachflächenwasser gespeist und mittels Überlauf mit der Regenwasserleitung verbunden. Größere Abmessungen sind auf Grund der beengten Platzverhältnisse (Leitungsbestand) nicht möglich. Wegen der Kleinteiligkeit der Pflanzflächen wird von einer automatischen Bewässerung abgesehen.

### 2. Zeitplan der Planung und des Bauablaufs

Mit dem Bau kann in Abstimmung mit der auf dem Nachbargrundstück stattfindenden Baumaßnahme erst im Juni 2025 begonnen werden. Daraus ergibt sich folgender Zeitplan:

04/2024 - 07/2024	Genehmigung
07/2024 - 09/2024:	Ausführungsplanung
02/2025 - 05/2025:	Vergabe Bauleistungen
06/2025:	Baubeginn
06/2026:	Fertigstellung

### 3. Finanzierung

Gesamtkosten für die Sanierungsmaßnahme, gegliedert nach Kostengruppen (KG) auf Basis der Kostenberechnung vom 15.11.2023:

KG 100 – Grundstück	0,00 €
KG 200 – Herrichten und Erschließen	0,00 €
KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	0,00 €
KG 400 – Bauwerk – Technische Anlagen	0,00 €
KG 500 – Außenanlagen	430.500,00 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerk	0,00 €
KG 700 – Baunebenkosten	146.000,00 €
<b>Summe:</b>	<b>576.500,00 €</b>
zzgl. Baupreisindex 5 % p.a.	60.000,00 €
zzgl. 15 % Risiko	86.500,00 €
<b>Gesamt:</b>	<b>723.000,00 €</b>

Aktuelle Haushaltseinstellung:

	Ist in €	Ermächtigung aus Vorjahren in €	2024 in €	2025 in €	Gesamt in €
Auszahlung Hochbau 8.51108159.700	1.700	270.000	350.000	101.300	723.000

Voraussichtliche Kassenwirksamkeit nach Bauablauf:

	<b>Ist in €</b>	<b>Ermächtigung aus Vorjahren in €</b>	<b>2024 in €</b>	<b>2025 in €</b>	<b>2026 in €</b>	<b>Gesamt in €</b>
Auszahlung Hochbau 8.51108159.700	1.700	270.000	20.000	200.000	231.300	723.000

Die Haushaltseinstellung wird entsprechend dem geänderten Bauablauf mit der Haushaltsplanung 2025 angepasst.

#### **4. Folgekosten**

<b>Kostenart</b>	<b>Kosten in €/Jahr nach Maßnahme</b>
	Instandhaltung / Grünpflege
Regenentwässerung	600,00
Hausmeister	1.500,00
Abschreibung (AfA)	18.400,00
<b>Gesamtsumme inkl. AfA</b>	<b>24.100,00</b>
<b>Gesamtsumme ohne AfA</b>	<b>4.700,00</b>

#### **5. Barrierefreiheit**

Die Freifläche ist barrierefrei erreichbar.

#### **6. Familienverträglichkeit**

Durch die Sanierungsmaßnahme erfolgt eine klimatische und gestalterische Aufwertung mit einer gesteigerten Aufenthaltsqualität. Die Familienverträglichkeit des Projektes ist gegeben.

#### **7. Klimawirkung**

Die Freiflächengestaltung erfolgt unter nachhaltigen Gesichtspunkten. Ehemals verdichtete Schotterflächen werden in Vegetationsflächen umgewandelt. Es sind ca. 200 m<sup>2</sup> Pflanzflächen mit Stauden und Gehölzen geplant, welche das Regenwasser speichern und Verdunstungskälte abgeben. Die geplante Zisterne wird ca. 6.000 l Regenwasser aufnehmen, welches für die Bewässerung der Pflanzen genutzt werden kann.

Für den Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufes werden die befestigten Flächen mit Sickerfuge ausgebildet.

Während das geplante Natursteinpflaster eine Teilversickerung zulässt, ist das Drainfugenpflaster der Parkplätze in der Lage, den Bemessungsregen von 270 l/s ha komplett aufzunehmen. Beim Starkregenereignis schützen zusätzliche Rinnen die angrenzenden Flächen vor Überflutungen.

Ebenfalls positiv klimarelevant ist die Verwendung von regionalen Materialien, um die Transportwege zu minimieren. Möglich ist auch die Verwendung von gebrauchtem Natursteinpflaster, wie dem typischen Bernburger Kalkstein. Ausstattungselemente aus Holz sind nur mit FFC-Zertifikat zugelassen oder werden aus heimischen Robinien gefertigt. Dies ist eine dauerhafte und somit langlebige Hartholzart der Resistenzklasse 1.

Die bewusste Auswahl von hochwertigen und langlebigen Baumaterialien wirkt zudem nachhaltig auf die Lebenszykluskosten.

### **Anlagen:**

Anlage gesamt:

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Entwurf

Anlage 3 Ansichten und Materialien