



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2024/06942**
Datum: 15.03.2024
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Planungsangelegenheiten	14.05.2024	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	21.05.2024	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben	28.05.2024	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	29.05.2024	öffentlich Entscheidung

Betreff: Baubeschluss - Innensanierung von Teilbereichen im Peißnitzhaus, Peißnitzinsel 4 in 06108 Halle (Saale)

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt, bei der Maßnahme „Innensanierung von Teilbereichen im Peißnitzhaus, Peißnitzinsel 4 in 06108 Halle (Saale)“ auf einen Variantenbeschluss zu verzichten.
2. Der Stadtrat beschließt die Innensanierung des Peißnitzhauses mit einem Gesamtwertumfang von 3.954.100,00 €.

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

Die Fassade, das Dach sowie Teilbereiche im Keller und Erdgeschoss wurden bereits saniert. Die restlichen Teilbereiche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss sind noch stark sanierungsbedürftig. Eine kostengünstigere Alternative ist nicht möglich.

Folgen bei Ablehnung

Das Peißnitzhaus ist ein sehr wertvolles Baudenkmal. Ohne die Innensanierung ist das Objekt nicht vollumfänglich nutzbar. Die Maßnahme wird mit Unterstützung von Bundesfördermitteln sowie Städtebaufördermitteln finanziert. Bei Ablehnung der bewilligten Maßnahmen würden Fördermittel verfallen oder müssten zurückgezahlt werden. Eine neue Beanspruchung von Bundes- und Städtebaufördermitteln wäre nicht mehr möglich. Alternative Förderprogramme mit vergleichbarer Förderquote (Bundesförderung 90 % 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)	Vorjahre	333.300,00	8.51108041.705
		2024	172.503,70	8.51108041.705 (üpl.)
		2024	416.400,00	8.51108173.705
		2025	1.040.900,00	8.51108173.705
	Auszahlungen (gesamt)	2026	624.500,00	8.51108173.705
		Vorjahre	19.400,00	8.51108041.700
		2024	512.900,00	8.51108041.700
		2024	258.800,00	8.51108041.700 (üpl.)
2024	1.537.000,00	8.51108173.700		
2025	1.626.000,00	8.51108173.700		

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)	2026	136.039,46	1.11171.03

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:

ja

Gleichstellungsrelevanz:

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

1. Begründung der Baumaßnahme

Das Peißnitzhaus bildet die Brücke und das Bindeglied zwischen der Altstadt, der Neustadt sowie dem Weinberg Campus. Verbunden mit dem Saaleradweg, dem Martin-Luther-Pilgerweg und dem zunehmenden Wasserwander-Tourismus ist es ein beliebtes und überregionales Ausflugsziel. Zahlreiche Tagestouristen besuchen die kulturellen und sportlichen Veranstaltungen (z. B. Kultursommer am Peißnitzhaus, Mitteldeutscher Marathon, Mitteldeutsches Pilgertreffen, Mitteldeutscher Barfußwandertag u.v.m.). Das Haus bildet das Zentrum der Peißnitzinsel, Halles beliebtes Naherholungsgebiet mit einer großen Freilichtbühne, mehreren Spielplätzen, einer Parkeisenbahn und einem Naturschutzgebiet.

In vorangegangenen Sanierungsmaßnahmen erfolgte eine weitestgehende Instandsetzung des Gebäuderohbaus mit der Erneuerung bestehender Decken- und Wandkonstruktionen sowie einer vollständigen Sanierung der Gebäudehülle (Baubeschluss VI/2017/03559). Weiterhin wurde bereits das Sockelgeschoss (Baubeschluss VI/2016/01998) mit dem Einbau von WC-Anlagen sowie von Sozialräumen unter Beachtung möglicher Hochwasserereignisse flutsicher saniert.

In Teilbereichen des Obergeschosses wurden in Initiative des Pächters Teilausbauten zur Schaffung von Seminar- und Büroräumen umgesetzt.

Nunmehr stehen die Innensanierung des Gastronomiebereichs im Erdgeschoss, der Treppenhäuser sowie der Säle und der Ausbau des Dachgeschosses noch offen. Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich um die Umsetzung des Innenausbaus als weiteren Bauabschnitt in Fortsetzung der bereits erfolgten Sanierung.

Für eine zeitnahe und nachhaltige Nutzungsaufnahme des Gebäudes ist die Sanierung der beiden Säle im Erdgeschoss und im Obergeschoss dringend erforderlich. Um eine einheitliche Ausbaustruktur zu erhalten, ist es notwendig und wirtschaftlich sinnvoll, die restlichen Bereiche im Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss im gleichen Zeitraum zu sanieren. In Abschluss der Arbeiten im Innenbereich wird dann das Gebäudeprojekt „Peißnitzhaus“ finalisiert und eine vollständige Nutzungsaufnahme ab Ende 2025 realisiert.

Das Gebäude ist als ein Einzeldenkmal in Sinn des Denkmalschutzgesetz LSA. Bei der Maßnahme handelt es sich ausschließlich um die Sanierung des Bestandes. Diese ist nur unter Berücksichtigung der besonderen denkmalpflegerischen Belange möglich. Für eine Variantenbetrachtung gibt es daher keinen Spielraum. Deshalb soll auf einen Variantenbeschluss verzichtet werden.

2. Beschreibung der Baumaßnahme

2.1 Allgemeine Angaben zur Baumaßnahme

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 aufgrund von zunehmendem Vandalismus schwer beschädigt.

Ziel der Baumaßnahmen ist es, das Peißnitzhaus langfristig und nachhaltig als Gastronomie- und Kulturort in Halle zu stärken und wiederzubeleben. Dazu werden die beiden größten Räume und die dafür nötige Infrastruktur im Haus denkmalgerecht saniert und in Nutzung genommen. Damit wird der Stadtgesellschaft und dem Bundesland ein wichtiger Kultur- und Freizeitort wieder zugänglich gemacht.

Der Kultursaal im Erdgeschoss wird nach erfolgter Sanierung für interkulturelle und außerschulische kulturelle Bildung zur Verfügung stehen. Gemeinsam mit Trägern der kulturellen Bildung entsteht ein Atelier- und Experimentierraum, in dem ständig neue kreative Angebote mit Kinder- und Jugendgruppen, aber auch mit Familien entwickelt und ausprobiert werden.

Der Kultursaal im Obergeschoss wird nach erfolgter Sanierung für Kulturveranstaltungen und Veranstaltungen des interreligiösen Austausches aber auch für externe Veranstalterinnen und Veranstalter sowie Messen, Tagungen und Feiern zur Verfügung stehen. Durch seine freitragende Holzkassettendecke bietet der Saal ein einmaliges Raumerlebnis und eine besondere Akustik.

Der Ausbau des Dachgeschosses dient zukünftig, in begrenztem Umfang, der Kurzunterbringung für zum Beispiel Fahrrad-, Boots- und Fußwandergruppen sowie Schulklassen. Hierbei werden einzelne Räume als Herbergszimmer (Betreuerzimmer) beziehungsweise als Schlafsäle ausgebaut.

Im Erdgeschoss wird der Ausbau des Gastronomiebereichs mit Einbau einer Gastronomieküche sowie von Lager- und Kühlbereichen erfolgen, um das gastronomische Angebot vor Ort weiter auszubauen.

Die Sanierung beinhaltet auch den Einbau eines Aufzuges, einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, sowie einer Holzpellet- oder Hackschnitzel-Heizung und die Sanierung der Treppenhäuser.

2.2 Baubeschreibung

2.2.1 Bauwerk - Baukonstruktion

In Rahmen des Innenausbaus sind folgende baukonstruktive Maßnahmen geplant:

KG 300 Bauwerk - Baukonstruktion	
Fensterbänke (innen)	
Bestand:	keine; Montage nicht erfolgt, da noch Arbeiten an Innenwänden notwendig
Zustand:	-
Planung / Ausführung:	Einbau Innenfensterbänke aus Holz; in Geometrie, Profilierung und farblicher Beschichtung laut denkmalrechtlichen Vorgaben
Innenwände	
Tragende Innenwände	
Bestand:	Ziegelmauerwerk aus Vollstein, in unterschiedlichen Wandstärken (25 – 67 cm); im Sockelgeschoss partiell aus Naturstein (Porphyr)
Zustand:	ausreichend tragfähig und weitestgehend in Ordnung, partiell mit Rissen und kleineren Fehlstellen
Planung / Ausführung:	Beseitigung von Fehlstellen im Zuge der Wandbearbeitung (Verputz und Leitungseinbringung)
Nichttragende Innenwände	
Bestand:	Partiell bereits eingebaute Trockenbau-Ständerwände, in Teilbereich im Funktionsumfang einer Brandschutzwand (Technikraum EG)
Zustand:	in Ordnung, Neuaufbau erfolgte in vorangegangenen Bauabschnitten
Planung / Ausführung:	Partielle Anpassungen bei notwendigen Durchdringungen / Eingriffen, z.B. bei zusätzlich neu einzubringenden Leitungen

Innenstützen	
Bestand:	Stahlstützen im Bereich Kultursaal EG
Zustand:	in Ordnung, Neuaufbau / Ertüchtigung erfolgte im vorangegangenen Bauabschnitt
Planung / Ausführung:	Neueinbau von Stahlstützen und Mauerwerkspfeilern im Bereich von Kultursaal / Lagerraum im OG, in Ausführung laut Planung und statischer Angaben
Innentüren und -fenster	
Bestand:	Partiell noch Bestandstüren im Zugangsbereich der beiden Säle vorhanden, teilweise Neueinbauten im Bereich des Untergeschosses und zu dem Brandschutz relevanten Teilbereichen wie den Treppenhäusern vorhanden
Zustand:	Bestandstüren aus Altbestand sind weitestgehend desolat und ohne ausreichenden Funktionsumfang; Erneuerte Innentüren im Bereich des Untergeschosses sind in Ordnung, Neueinbau erfolgte im Zuge des 1. Bauabschnitts; Brandschutztüren zu den Treppenhäusern wurden als Provisorium, ohne denkmalrechtlich abgestimmter Materialität und Gestaltung eingebaut
Planung / Ausführung:	Neueinbau von Innentüren zu den den Bauabschnitt betreffenden Bereichen als in Holz profilierte Türelemente und im Funktionsumfang laut Planung (Brandschutz, Schallschutz, Sicherheitstechnik)
Innenwandbekleidung	
Bestand:	Mineralischer Putz an Innenwänden, teilweise gestrichen; partiell Holz-Wandvertäfelungen im Bereich Kultursaal im EG noch vorhanden
Zustand:	Wandputz und Holzvertäfelungen sind verschlissen und desolat
Planung / Ausführung:	Abbruch noch vorhandener Altputzflächen und anschließender Neuverputz, im Bereich zu Außenwandflächen zusätzlich mit Kalzium-Silikat-Innenwanddämmung und systemkonformer Beschichtung; Wandvertäfelung in Erneuerung nach Planvorgabe und denkmalrechtlicher Abstimmung; Farbbeschichtung der Wände laut restauratorischem Farbkonzept und Nutzungsvorgaben
Decken	
Deckenbeläge	
Bestand:	ursprünglich Parkett auf Unterschalung und Lagerhölzern, im Bereich der Treppenhäuser aus Zementestrich auf Sandbettung
Zustand:	Keine, wurden im Zuge der Decken-Neueinbauten beseitigt, derzeit Rohdecken; in Treppenhäusern Oberbeläge der Podeste / Zwischenpodeste verschlissen
Planung / Ausführung:	Neuaufbau beginnend ab Rohdecke als schwimmender Estrich auf Dämmstofflage, in Teilbereichen von Saal EG und Dachgeschoss mit Fußbodenheizung; Oberbeläge in Eiche-Stabparkett laut denkmalr. Vorgabe, in Nassbereichen mit Estrich und Fliese, in Treppenhaus als Sichtestrich geschliffen
Deckenbekleidungen	
Bestand:	Holz-Kassettendecke im Saalbereich OG
Zustand:	mit partiell Schäden durch frühere Einregnungen, Farbbeschichtung verschlissen

Planung / Ausführung:	Austausch geschädigter Bereiche in Profilschalung analog Austausch geschädigter Bereiche in Profilschalung analog Bestand, Neuanstrich/Beschichtung nach farbre Restaurator. Gutachten; partieller Neueinbau von Unterhangdecken in Trockenbau
Dächer	
Dachfenster und Dachöffnungen	
Bestand:	Fensteröffnungen als Dreiecksgauben, im Treppenhaus und Turm zusätzliche Lichtkuppeln
Zustand:	In Ordnung, Neubau im Zuge Fassaden- und Dachinstandsetzung erfolgt
Planung / Ausführung:	Herstellung der Elektro-Öffnung als Rauch- Wärmeabzugsanlage an Lichtkuppeln und Treppenhaus im Zuge der Herstellung der Brandmelde- und Überwachungsanlage
Dachbekleidung	
Bestand:	keine Ver- oder Bekleidung vorhanden
Zustand:	-
Planung / Ausführung:	Einbau einer Zwischensparrendämmung nach Wärmeschutzvorgabe und Herstellung einer Unterbekleidung in Trockenbau nach Planung (Dachgeschossausbau)
Baukonstruktive Einbauten	
Baukonstruktive Einbauten, sonstige	
Bestand:	keine Einbauten vorhanden
Zustand:	-
Planung / Ausführung:	Einbau einer Rampe in Überwindung des vorhandenen Höhenunterschieds zwischen Saalfußboden im OG und angrenzendem Treppenhaus (Barrierefreiheit)

2.2.2 Technische Anlagen

2.2.2.1 Abwasser-, Wasseranlagen

Die Wasser- und Abwasserentsorgungsanlagen sind vorhanden und bereits saniert. Bis auf die Einbindung von einzelnen Sanitäranlagen wie Waschbecken, einzelnen Toiletten, Küche erfolgen keine weiteren Maßnahmen.

Alle Sanitäreinrichtungen erfüllen die Anforderungen an öffentliche Gebäude und sind entsprechend ausgestattet.

2.2.2.2. Wärmeversorgungsanlagen

Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über eine Gastherme mit Flüssiggastank. Der Zustand der Anlage ist funktionsfähig, ist jedoch für die komplette Ausbaustufe des Gebäudes nicht ausreichend und muss ersetzt werden.

Als Bestandteil des Energetischen Konzeptes für eine umweltverträgliche Energiebilanz ist die Neuerrichtung einer 150 KW Holzpellet-Anlage einschließlich Pelletlager sowie 500 Liter Edelstahl-Speicherladesystem für die Warmwasserversorgung geplant.

2.2.2.3 Raumluftechnische Anlagen

Für die beiden Säle sowie für den Gastronomiebereich werden Be- und Entlüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung, automatischer Volumenstromregelung und Schalldämpfern mit einem entsprechenden Rohrsystem installiert.

2.2.2.4 Elektrische Anlagen

Das Untergeschoss und Teilbereiche des Erdgeschosses des Peißnitzhauses sind bereits saniert. In diesem Bauabschnitt sollen im Erdgeschoss die Spiel- und Erlebniswelt, im Obergeschoss der große Saal einschließlich Stuhllager und Flur und das Dachgeschoss saniert werden. Außerdem werden die beiden Treppenträume komplett hergerichtet. Für den Betrieb des Obergeschosses werden im Spitzdach ebenfalls Bauleistungen nötig. Dies betrifft die Zentrale für raumluftechnische Anlagen und den ungenutzten Dachraum. Die benannten Bereiche werden komplett über alle Gewerke saniert.

Für die Versorgung der Sicherheitsleuchten des Saals im Obergeschoss, des Haupttreppenraumes und des Nebentreppenraumes im Westteil werden als Erweiterung zur vorhandenen Sicherheitsbeleuchtungsanlage drei Gruppenbatteriegeräte in direkt angrenzenden Räumen installiert.

Die Elektroenergieeinspeisung erfolgt im Hausanschlussraum (HA-Raum) im Erdgeschoss hochwassersicher. Für die Abrechnung der elektrischen Energie ist ein Zählerschrank mit Wandlermessung vorhanden (250A, 400V). Zur selektiven Einspeisung der Unterverteilungen ist eine Gebäudehauptverteilung-Starkstrom (GHV) als Stromversorgungssystem TNC-S vorhanden. Ab GHV wird im Gebäude ein Stromversorgungssystem als TN-S-System aufgebaut.

Im HA-Raum ist eine Haupterdungsschiene für den Potentialausgleich vorhanden. Für die Versorgung der zu sanierenden Bereiche sind neue Unterverteilungen geplant. Alle Verteilungen werden als Stahlblechgehäuse auf Putz installiert. Die Sicherheitslichtgeräte für die beiden Treppenhäuser werden im Flur des Dachgeschosses nach Muster-Leitungsanlagen-Richtlinie bautechnisch geschottet.

2.2.2.5 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen

Elektroakustische Anlagen (ELA)

Im Saal im Obergeschoss sollen neben Kulturveranstaltungen auch Meetings und Seminare durchgeführt werden können.

Auf Grund der Größe des Saals (275 m²) ist eine ELA-Anlage nötig. Die Lautsprecher werden als aktive Zeilenlautsprecher an der Stirnwand montiert und erzeugen ein homogenes Schallfeld mit guter Sprachverständlichkeit. Die Anlage enthält Mischpult, Medienwiedergabesystem und Mikrofonanlage.

Die Anlage ist für die Übertragung von Bild und Ton geeignet, erfüllt jedoch nicht die Anforderungen einer Beschallungsanlage für Konzerte. Für Konzerte muss eine mobile Beschallungs- und Beleuchtungsanlage vorgesehen werden, welche jedoch nicht Teil der Sanierungsmaßnahme ist.

Brandmeldeanlage

Entsprechend Brandschutzkonzept ist das Gebäude mit einer flächendeckenden Brandmeldeanlage Kategorie 1 mit Aufschaltung auf die Feuerwehrleitstelle der Stadt Halle (Saale) auszurüsten.

Im Gebäude ist eine Brandmeldezentrale im HA-Raum Erdgeschoss vorhanden. Das Feuerwehrinformations- und Bedienfeld befindet sich im Erdgeschoss im Treppenraum. An diese Brandmeldezentrale werden alle für die zu sanierenden Bereiche notwendigen Brandmelder angeschlossen.

Es kommen Sockelmelder mit Brandkenngröße Rauch zum Einsatz. Teilweise werden Rauchmelder mit Sockelsirene und optischer Signalisierung eingesetzt.

Im Dachraum sind Rauchmelder eingeplant und im Saal im Obergeschoss werden Linearrauchmelder eingesetzt.

Einbruchmeldeanlage

Alle Räume im Erdgeschoss werden in den Überwachungsumfang der Einbruchmeldeanlage einbezogen. Die Außentüren werden mit Riegelkontakt auf Verschluss überwacht. Die Räume werden mit Dual-Bewegungsmeldern überwacht. Die Scharfschaltung erfolgt an den Hauptzugangstüren West und Ost im Untergeschoss.

Übertragungsnetze

Das Gebäude ist über einen DSL-Anschluss primärseitig erschlossen. Für die Verteilung ist ein Wand-LAN-Schrank im HA-Raum im Erdgeschoss vorhanden.

In den Unterverteilungen (UV) der Starkstromanlage wird je ein Switch zur Hutschienenmontage geplant. Daran werden die lokalen Netzwerkdosen des Versorgungsbereiches der jeweiligen UV angeschlossen.

Zu Gewährleistung eines flächendeckenden WLAN werden Accesspoints in den Räumen und Fluren installiert.

2.2.2.6 Aufzugsanlage

Im Zuge der Sanierung wird eine Aufzugsanlage zur Herstellung der Barrierefreiheit über alle Geschosse (Untergeschoss bis Dachgeschoss) errichtet. Die hierfür notwendigen Deckendurchbrüche wurden bereits in den vorangegangenen Bauabschnitten hergestellt.

2.3 Energetisches Konzept:

Das Peißnitzhaus errichtet in den Jahren 1887 bis 1893, weist einen für die Bauzeit typischen Konstruktionsaufbau auf und entspricht hinsichtlich bauphysikalischer und technischer Eigenschaften dem damaligen Standard.

Um zukünftig eine möglichst umweltverträgliche Energiebilanz des Gebäudes zu erreichen, sind verschiedene Maßnahmen am Objekt geplant bzw. in Teilbereichen bereits umgesetzt.

Die betrifft insbesondere:

- Einbau einer Bodendämmung oberhalb der neuen Bodenplatte im Untergeschoss (bereits erfolgt)
- Einbau von Innenwand-Dämmungen bzw. Dämmputz im Bereich der Nutzungsflächen mit Normtemperaturen > 20°C, wie zum Beispiel der Gastronomie, den Veranstaltungs- und Seminarräumen (in Teilbereichen bereits erfolgt)
- Einbau von Isolierglasfenstern mit verbessertem Wärmeschutzglas (bereits erfolgt)
- Einbau einer Innendach-Dämmung im geplanten Ausbau des Dachgeschosses
- Einbau einer modernen Heizungsanlage und in Nutzung regenerativer Energieträger (Holzpellet-Kessel)
- Einsatz von Fußbodenheizsystemen mit reduzierter Vorlauftemperatur (teilweise bereits eingebaut)
- Einbau von Lüftungstechnik mit zusätzlicher Wärmerückgewinnung
- Einsatz von LED-Beleuchtungstechnik im reduzierten Energiebedarf

2.4. Barrierefreiheit:

Zukünftig soll das Peißnitzhaus für alle Bevölkerungs- und Altersschichten ein frei zugänglicher Ort der Begegnung werden. Die ist auch das vornehmliche Ziel des Hausbetreibers, des Peißnitzhausvereins e.V.

Soweit mit dem Denkmalschutz in Einklang zu bringen, zielt die Planung auf eine möglichst barrierefreie und selbstständige Nutzungsmöglichkeit des Hauses ab. Dabei wurden insbesondere berücksichtigt:

- die Schaffung weitestgehend schwellenfreier und insbesondere für Menschen mit Bewegungseinschränkung ungehinderter Zugangs- und Verkehrsflächen, auch über alle Geschosse (Untergeschoss bereits erfolgt)
- Einbau einer Aufzugsanlage, einer Rampe im Saalbereich des Obergeschosses, Vergrößerung von Türöffnungen (Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss anteilig im Zuge vorangegangener Bauabschnitte bereits erfolgt)
- Einbau von barrierefreien WC-Anlagen im Erdgeschoss (im Untergeschoss bereits erfolgt)
- die Schaffung von kontrastreichen und gut sichtbaren Wegen sowie Erschließungsflächen im gesamten Gebäude
- kontrastreiche Oberflächenbeläge, möglichst schattenfreie Ausleuchtung, Haus-Leitsystem in entsprechend gut lesebarer Beschilderung (im Untergeschoss bereits erfolgt)

3. Zeitplan der Planung und des Bauablaufs

Baugenehmigung:	liegt bereits vor
Ausführungsplanung:	2. Quartal 2024
Ausschreibung / Vergabe:	Ende 3. Quartal 2024
Baubeginn:	4. Quartal 2024
Bauende:	4. Quartal 2025
Übergabe an Nutzer:	4. Quartal 2025

4. Kosten / Finanzierung

Die Innensanierung der Treppenhäuser und Säle sowie der Ausbau des Dachgeschosses werden über das Förderprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereich Sport, Jugend und Kultur“ (SJK) gefördert. Für dieses Vorhaben wurde eine Förderung von 90 % bewilligt, maximal jedoch 2.081.800 €.

Weiterhin wird die Innensanierung des Gastronomiebereichs im Erdgeschoss durch Landesfördermittel im Zuge des Förderprogramms „Soziale Stadt“ gefördert. Hierfür wurde eine Förderquote von 67 % bewilligt.

Für das Peißnitzhaus besteht ab dem Jahr 2023 eine Vorsteuerabzugsberechtigung. Daher werden Kosten und Finanzierung netto ausgewiesen.

Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden vom Planer voraussichtliche Gesamtkosten für den Bereich Gastronomie in Höhe von 628.857,14 € (netto) und für den Bereich Säle, Treppenhäuser, Dachgeschoss in Höhe von 2.439.500,69 € (netto) ermittelt.

Kosten (netto) nach Kostengruppen (KG)

Bereich Gastronomie:

KG 100 – Grundstück	0,00 €
KG 200 – Herrichten und Erschließen	0,00 €
KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	196.519,63 €
KG 400 – Bauwerk – Technische Anlagen	265.480,42 €

KG 400 – Leitstellentechnik	0,00 €
KG 500 – Außenanlagen	0,00 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerk	0,00 €
KG 700 – Baunebenkosten	166.857,09 €
Summe	628.857,14 €

KG 100 – Grundstück	0,00 €
KG 200 – Herrichten und Erschließen	0,00 €
KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktion	1.257.181,14 €
KG 400 – Bauwerk – Technische Anlagen	760.736,00 €
KG 400 – Leitstellentechnik	0,00 €
KG 500 – Außenanlagen	0,00 €
KG 600 – Ausstattung und Kunstwerk	0,00 €
KG 700 – Baunebenkosten	421.583,55 €
Summe	2.439.500,69 €

Gesamtsumme	3.068.357,83 €
Baupreisindex ca. 5 % p.a.	272.070,77 €
Risikozuschlag 20 %	613.671,57 €
Gesamtkosten (netto)	3.954.100,17 €

Haushaltsplanung 2023 – 2026

8.51108173.700	Ist Vorjahre in Euro	Einnahme-übertrag 23/24 in Euro	2024 in Euro	2025 in Euro	2026 in Euro
Auszahlungen für Baumaßnahmen	0,00	450.000,00	1.087.000,00	1.626.000,00	0,00
Einzahlungen für Baumaßnahme	0,00	0,00	416.400,00	1.040.900,00	624.500,00
Gesamt			3.163.000,00		

8.51108041.700	Ist Vorjahre in Euro	Einnahme-übertrag in Euro	2024 in Euro	2025 in Euro	2026 in Euro
Auszahlungen für Baumaßnahmen	19.400,17	512.900,00	0,00	0,00	0,00
Einzahlungen für Baumaßnahme	333.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gesamt			532.300,17		
Gesamtinvestitions-summe			3.695.300,17		

Zur Gesamtfinanzierung ergeht im Haushaltsjahr 2024 noch eine überplanmäßige Auszahlung in Höhe von 258.800,00 EUR. Dieser geht nach erfolgter Umbewilligung der Städtebaufördermittel durch den Fördermittelgeber in den Gremienlauf. Mit dieser überplanmäßigen Einzahlung werden die Gesamtkosten in Höhe von 3.954.100,17 EUR erzielt.

7. Folgekosten

Der Stadt entstehen nach aktueller Vertragslage keine Folge- oder Bewirtschaftungskosten. Diese sind vom Pächter (Peißnitzhausgenossenschaft) zu tragen.

8. Ermittlung Abschreibung – Investition

	Auszahlung in Euro netto	Umlage KG 200 in Euro netto	Umlage KG 700 in Euro netto	Investition in Euro netto	ND	jährliche Afa in Euro netto
KG 100 Grundstück						
KG 200 Herrichten und Erschließen						
KG 300 Bauwerk- Baukonstruktion	1.453.700,77		338.992,26	1.792.693,03	35 Jahre	51.219,80
KG 400 Bauwerk- Technische Anlagen	1.026.216,42		249.448,38	1.275.664,80	20 Jahre	63.783,24
KG 500 Außenanlagen						
KG 600 Ausstattung						
KG 700 Baunebenkosten	588.440,64					
Summe	3.068.357,83		588.440,64	3.068.357,83		115.003,04

Die Kostengruppe KG 700 wurde prozentual auf die Kostengruppen KG 300 und KG 400 umgelegt.

Für die technischen Anlagen wurden pauschale Nutzungsdauern (ND) angesetzt, welche zum Aktivierungsdatum angepasst werden müssen.

9. Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Halle (Saale) ist Eigentümerin des Peißnitzhauses sowie des Geländes. Die Peißnitzhausgenossenschaft ist Pächterin. Es besteht ein langfristiger Pachtvertrag.

10. 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.

11. Klimawirkung

Basisprüfung

Eine Klimarelevanz liegt vor, da durch die Baumaßnahmen die Gebäude am Standort Peißnitzinsel 4 grundlegend verändert werden.

Hauptprüfung

Die Wärmeversorgung des Gebäudes wird zukünftig durch eine Holzpellet-Anlage gewährleistet. Dafür werden keine fossilen Energieträger (Erdgas, Erdöl) verwendet. Für die baulichen Maßnahmen werden die Vorgaben des aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020 ff.) erfüllt.

Klimaverträglichkeitsprüfung

Die in der Planung berücksichtigten baulichen und o. g. haustechnischen Maßnahmen sind unter dem Aspekt der denkmalgerechten Sanierung des Gebäudes, nachhaltig und erzeugen nur geringe Mengen CO₂. Im Rahmen der Klimaverträglichkeitsprüfung ist die gesamte Baumaßnahme als „teilweise klimarelevant“ einzustufen.

Anlagen:

Anlagen gesamt:

- Anlage 1 Lageplan
- Anlage 2 Grundriss Untergeschoss
- Anlage 3 Grundriss Erdgeschoss
- Anlage 4 Grundriss Obergeschoss
- Anlage 5 Grundriss Dachgeschoss
- Anlage 6 Grundriss Dachboden
- Anlage 7 Einzelaufstellung KG 700 über Planung