



Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **VII/2021/03036**
Datum: 08.09.2021
Bezug-Nummer.
PSP-Element/ Sachkonto: 1.11174.03/58110220
Verfasser: FB Immobilien
Plandatum:

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Finanzen, städtische Beteiligungsverwaltung und Liegenschaften	19.10.2021	öffentlich Vorberatung
Ausschuss für städtische Bauangelegenheiten und Vergaben	21.10.2021	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	27.10.2021	öffentlich Entscheidung

**Betreff: Grundsatzbeschluss zur grundhaften Sanierung des Stadthauses,
Marktplatz 2, 06108 Halle (Saale)**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Erstellung eines Sanierungskonzeptes zur Vorbereitung der grundhaften Sanierung des Stadthauses, Marktplatz 2, 06108 Halle (Saale).
2. Der Stadtrat beschließt eine überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung (VE) für das Haushaltsjahr 2021 im Finanzhaushalt für folgende Investitionsmaßnahme:

PSP-Element 8.51108022.700 Projekt: Sanierung Stadthaus (HHPL Seiten 395, 1283, 1319)

Finanzpositionsgruppe 785* Auszahlungen für Baumaßnahmen in Höhe von **535.900 EUR**.

Die Deckung im Finanzhaushalt erfolgt aus folgender Investitionsmaßnahme:

PSP-Element 8.51108148.700 Projekt: Gefahrenabwehrkomplex An der Feuerwache (HHPL Seiten 475, 1275, 1285, 1321)

Finanzpositionsgruppe 785* Auszahlungen für Baumaßnahmen in Höhe von **535.900 EUR**.

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 am Stadthaus bestehenden gravierenden Baumängel sind in den Abhängigkeiten von Tragwerken (Gründung, Mauerwerk, Dach, Fassade) und technischen Anlagen miteinander verbunden. Das Stadthaus muss als Gesamtsystem betrachtet und dann grundhaft saniert werden. Die Behebung der o. g. Baumängel mittels isolierter Instandhaltungsarbeiten ist wegen der Verknüpfungen der Konstruktionen nicht möglich. Daher gibt es zu einer Bearbeitung des Stadthauses als Gesamtsystem keine bauliche Alternative.

Folgen bei Ablehnung

Vorhandene Schädigungen setzen sich weiter fort und können zum Versagen einzelner oder mehrerer Teile der Konstruktionen oder technischen Ausbauten führen. Die Nutzung und der Bestand des denkmalgeschützten Gebäudes geraten dauerhaft in Gefahr.

A	Haushaltswirksamkeit HH-Jahr ff.	Jahr	Höhe (Euro)	Wo veranschlagt (Produkt/Projekt)
Ergebnisplan	Ertrag (gesamt)			
	Aufwand (gesamt)			
Finanzplan	Einzahlungen (gesamt)			
	Auszahlungen (gesamt)	2022	850.000,00	8.51108022.700

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)			

Auswirkungen auf den Stellenplan
Wenn ja, Stellenerweiterung:

ja

nein

Stellenreduzierung:

Familienverträglichkeit:
Gleichstellungsrelevanz:

ja

ja

Klimawirkung:

positiv

keine

negativ

Begründung:

Sachlichen Notwendigkeit

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

Bereits kurz nach der Fertigstellung traten wegen einer unzureichenden Gründung des Gebäudes Risse im Gefüge des Mauerwerkes auf. Diese Risse setzen sich seither in Mauerwerk und Außenfassade fort. Im Rahmen der aktuellen Planungen zur Reparatur der Nordfassade und der Stuckdecke wurden weitere Mängel in den Bereichen des Mauerwerks, des Turmaufbaus, der Dachkonstruktion und der Dachdeckung festgestellt.

Seit seiner Fertigstellung 1894 wurde das Stadthaus nicht grundlegend saniert. Wie jetzt festgestellt, wurden auch bei den 1992 durch den damaligen Pächter durchgeführten Reparaturen die vorhandenen Mängel nur unzureichend behoben; eine Dokumentation wurde der Stadt nicht übergeben.

Auch andere Bauteile weisen Schäden auf. Die haustechnischen Anlagen mit Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsinstallationen sind seit 1891 immer nur im Rahmen der Instandhaltung repariert oder ergänzt worden. Große Teile der Anlagen entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und führen dadurch zu hohen Betriebskosten. Reparaturen an den überalterten technischen Anlagen sowie die Ersatzteilverfügbarkeit werden immer schwieriger. Die Haustechnik kann somit nur noch mit einem erhöhten Instandhaltungsaufwand betriebsfähig gehalten werden.

Zudem sind an den TGA-Installationen nahezu durchgängig Anpassungen im Brandschutz notwendig. Die Anpassungen können auch hier nur wirtschaftlich in einem Zuge mit einer TGA-Gesamtsamtsanierung erfolgen.

Der Reparaturbedarf umfasst daher das gesamte Stadthaus. Hierzu müssen der Zustand des Gebäudes analysiert und die Ursachen für die verschiedenen Mängel definiert werden. Auf dieser Grundlage muss ein Sanierungskonzept entwickelt werden, das eine abschnittsweise Sanierung beinhaltet und das insbesondere die konstruktive statische Situation aller Bauteile als Gesamtsystem berücksichtigt.

Der Zustand des Gebäudes ist seinem Alter entsprechend und ohne grundhafte Instandsetzung seit seiner Erbauung nicht untypisch. Neben den laufenden Maßnahmen an Fassade und Decke besteht keine atypische Gefahrensituation. Es ist jedoch an der Zeit, entsprechende Maßnahmen einzuleiten.

Zeitliche Unaufschiebbarkeit

Über die vergangenen Jahre wurden am Stadthaus verschiedene Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt, die zur Erhaltung und Nutzung des Gebäudes erforderlich waren. In den letzten fünf Jahren lag der Aufwand für Reparaturen bei ca. 500.000 €, insbesondere bei Schäden und Havarien am Dach, an Gas-, Wasser- und Elektroinstallation sowie der Brandmeldeanlage. Darüber hinaus wurden auch Teilgutachten zum Brandschutz und das Monitoring der Risse beauftragt. Eine Gesamtbetrachtung des Zustandes und eine umfassende Untersuchung der Ursachen verschiedener Schäden gab es bislang allerdings nicht.

Das Beispiel der jetzt laufenden Sicherungs- und Reparaturarbeiten an der Fassade und der Stuckdecke zeigen, dass es auch für die Durchführung isolierter Reparatur- und Sanierungsarbeiten an einzelnen Bauteilen einer Gesamtbetrachtung des gesamten statisch-konstruktiven Systems bedarf, um die erforderlichen Maßnahmen wirtschaftlich und nachhaltig durchzuführen.

Die aktuellen Ergebnisse der Untersuchungen insbesondere im Dach- und Traufbereich zeigen, dass hier dringender Handlungsbedarf besteht, um zu verhindern, dass sich die Schädigungen weiter fortsetzen und gegebenenfalls zum Versagen einzelner oder mehrerer Teile der Konstruktionen oder technischen Anlagen führen können.

Nach jetzigem Kenntnisstand kann das Gebäude nach Umsetzung der geplanten Sicherungs- und Reparaturarbeiten wieder uneingeschränkt genutzt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass auf Grund neuer Erkenntnisse aus den weiteren Untersuchungen Maßnahmen ergriffen werden müssen, die zu Nutzungseinschränkungen bzw. weiteren Notsicherungsmaßnahmen führen.

1. Beschreibung der nächsten Schritte

Zunächst soll ein Planungsbüro beauftragt werden, das gemeinsam mit Fachplanern und Gutachtern entsprechend dem Leistungsbild der LP 2 HOAI ein Sanierungskonzept erstellt. Hierzu werden auch einzelne Bauteile zur Untersuchung geöffnet werden müssen, um ein umfassendes Bild über die Schäden und Mängel an den verschiedenen Bauteilen zu bekommen.

Das Konzept soll eine Umsetzungsstrategie für die Sanierung, vorzugsweise in Bauabschnitten mit entsprechenden Prioritäten, sowie eine belastbare Kostenschätzung und Zeitkette enthalten, die eine bauabschnittsweise Umsetzung berücksichtigt.

Auf der Basis des Sanierungskonzeptes soll ein Finanzierungskonzept entwickelt werden, insbesondere unter Einbeziehung sämtlicher denkbarer Förderprogramme.

2. Zeitplan

Konzept für grundhafte Sanierung des Stadthauses

10/2021 – 12/2021: Vergabe Planungsleistungen
01/2022 – 04/2022: Beginn Untersuchungen und Planung
05/2022: Fertigstellung Vorentwurf mit Kostenschätzung und Terminplan

3. Baukosten

Die Gesamtkosten für die grundhafte Sanierung des Stadthauses wurden nach Kostenkennwerten des Baukostenindex (BKI) von Referenzobjekten ermittelt.

Dazu wurden aus dem BKI-Katalog angegebene Kosten für Bauprojekte der Baujahre 1800 bis 1910 herangezogen, die unter Denkmalschutz stehen, eine vergleichbare Größe aufweisen und mit einem erhöhten statisch-konstruktiven Aufwand saniert wurden. Dabei wurde auch der beim Stadthaus absehbar hohe Aufwand bei der Sanierung der technischen Anlagen berücksichtigt.

Daraus ergeben sich überschlägige anrechenbare Baukosten in Höhe von ca. 21,8 Mio. € zzgl. ca. 6,2 Mio. € Baunebenkosten.

Kostengruppe	Menge	Einheit	Preis	Summe
KG 300 – Baukonstruktionen	8.870,00	BGF	1.680 €	14.901.600 €
KG 400 – Technische Anlagen	8.870,00	BGF	720 €	6.386.400 €
KG 700 – Baunebenkosten	8.870,00	BGF	700 €	6.209.200 €
Gesamtsumme				27.497.200 €
Gesamtsumme, gerundet:				28.000.000 €

Dies stellt eine erste grobe Einschätzung zur Ermittlung der Honorare dar. Der jetzt zu beauftragende Vorentwurf wird den Umfang präzisieren.

Honorarermittlung Sanierungskonzept (LP 2), verkürzt dargestellt	
Leistung	Summe
§ 34 – Gebäudeplanung	
§ 51 – Tragwerksplanung	
§ 55 – Technische Ausrüstung	
HOAI Wärmeschutz - und Energiebilanzierung	
HOAI Bauakustik	
HOAI Raumakustik	
HOAI Geotechnik	
Summe Planungsleistungen nach HOAI, netto	580.000 €
Beratungsleistung Brandschutzkonzept	
Beratungsleistung Holzschutzgutachten	
Beratungsleistung mineralogische Laboruntersuchungen	
Beratungsleistung Bauphysik	
Beratungsleistung Restaurator	
Summe Gutachten, netto	90.000 €
Zwischensumme, netto	670.000 €
Nebenkosten 6 %	40.200 €
Nettogesamthonorar	710.200 €
Mwst. 19 %	134.938 €
Summe gesamt, brutto	845.138 €
Summe gesamt, brutto gerundet	850.000 €

4. Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt aus dem PSP-Element 8.51108022.700.

Im Haushaltsplan stehen im Haushaltsjahr 2021 insgesamt 897.800 € zur Verfügung. Davon sind 650.000 € für die mit Baubeschluss VII/2021/02813 vom 23.06.2021 bestätigte Maßnahme „Reparatur der marktseitigen Fassade und der Stuckdecke des Stadthauses“ gebunden, so dass noch 247.800 € verfügbar sind. Zusätzlich verfügbar sind im Haushaltsjahr 2022 64.100 € Baunebenkosten.

Der restliche Betrag in Höhe von 600.000 € wird entsprechend Punkt 2 des Beschlussvorschlages wie folgt gedeckt:

Überplanmäßige Verpflichtungsermächtigung

Produkt Sachkontengruppe	VE 2021 + bereits genehmigte Veränderungen -EUR-	überplanmäßige VE -EUR-	Neue VE 2021 -EUR-
8.51108022.700 Sanierung Stadthaus Finanzpositionsgruppe 785* Auszahlungen für Hochbau- maßnahmen	64.100	535.900	600.000
	kassenwirksam 2022		600.000

Die Deckung der überplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung erfolgt durch:

Bezeichnung des PSP- Elementes Finanzpositionsgruppe	VE 2021 + bereits genehmigte Veränderungen -EUR-	Nichtin- anspruchnahme VE 2021 -EUR-	Neue VE 2021 -EUR-
8.51108148.700 Gefahrenabwehrkomplex An der Feuerwache Finanzpositionsgruppe 785* Auszahlungen für Hochbau- maßnahmen	6.691.000	535.900	6.155.100

Zeitliche Unaufschiebbarkeit

Die Leistungen müssen sofort beauftragt werden, um auf Grundlage der Ergebnisse eine Sanierungs- und Finanzierungsstrategie zu entwickeln. Die dringende Notwendigkeit der Sanierung des Stadthauses ergibt sich aus den aktuellen Erkenntnissen, insbesondere zum Zustand der Dach- und Turmkonstruktion sowie der Fassade.

Erläuterung des Deckungsnachweises

8.51108148.700 Gefahrenabwehrkomplex An der Feuerwache

Die Deckung der Verpflichtungsermächtigung kann über das Vorhaben Gefahrenabwehrkomplex An der Feuerwache bereitgestellt werden. Der Neubau Funktionsgebäude Rettungswache An der Feuerwache 5 wird zeitlich um ein Jahr verschoben, da er noch keine Bewilligung über die Städtebauförderung erhalten hat.

5. Folgekosten

Aus dem Beschluss ergeben sich keine Änderungen der Folgekosten.

Die Stadt Halle (Saale) ist Eigentümerin des Flurstückes 1/1, Flur 50, Gemarkung Halle (Saale).

6. Familienverträglichkeit

Mit der Planung zur grundhaften Sanierung des Stadthauses wird der erste Schritt zur langfristigen Sicherung der Bausubstanz und somit die Nutzung des Gebäudes im Interesse der Öffentlichkeit unternommen. Damit ist die Familienverträglichkeit des Projektes gegeben.

7. Klimarelevanz

Die Erarbeitung des Sanierungskonzeptes hat keine Auswirkungen auf die Klimarelevanz. Die Klimarelevanz der Sanierung ist in der Planung zu berücksichtigen und darzustellen.

Anlage:

Lageplan