

Sanierung Verwaltungs- und Sozialgebäude Friedhof III

Maßnahmen Beschreibung

Erläuterung Anlage 1 zum Antrag auf Denkmalrechtliche Genehmigung

Allgemeine Angaben zum Gebäude:

Bezeichnung:	Verwaltungsgebäude mit Feierhalle im Friedhof III Baudenkmal (Historismus)
Ausweisungsmarkmal:	geschichtlich, kulturell-künstlerisch, städtebaulich
Ort / Straße:	06842 Dessau-Roßlau / Heidestraße 124
Gemeinde:	Dessau-Roßlau, Stadt
Flur:	49
Flurstück:	11844
Errichtung:	1888 / 1889 für den im gleichen Zeitraum angelegten 3. Dessauer Friedhof
Eröffnung:	1. Oktober 1889
Architekt: Stadtbaurat	Paul Engel
Gebäudeform:	Grundriss T-förmig, Dreiflügelanlage mit erhöhtem Mittelbau, Hauptgebäude in Nord-Südrichtung mit Mittelbau, Nord- und Südflügel, westlich am Mittelbau die Feierhalle mit seitlichen Vorbauten und einer Apsis, Eingang im Mittelbau zurückgesetzt
Gebäudeausdehnung:	Hauptgebäude ca. 32 m lang und 9,80 m breit, Feierhalle ca. 8,40 m breit und 12,40 m lang (ohne Apsis)
Dachform:	Satteldächer über dem Nord- und Südflügel des Hauptgebäudes, Satteldach mit höherem First über dem Westflügel mit der Feierhalle, Zeltdach über dem herausgehobenen Mittelbau mit der Vorhalle
Höhen:	Erdgeschosebene ca. 55 cm über dem Gelände, Erschließung durch drei Stufen vor der Vorhalle, Firsthöhe Nord- und Südflügel ca. 6,85 m über Gelände, Firstpunkt des Zeltdachs über dem Mittelteil ca. 10,45 m über Gelände, Firsthöhe des Westflügels ca. 8,60 m über Gelände
Geschosse:	Mittelteil, West- und Nordflügel eingeschossig, Südflügel EG, unterkellert

Allgemeine Erläuterungen zum Antrag auf Denkmalrechtliche Genehmigung

Die Stadtpflege, Eigenbetrieb der Stadt Dessau-Roßlau, beabsichtigt, das Verwaltungsgebäude des Friedhofs III in der Heidestraße 124 in drei Bauabschnitten zu sanieren bzw. auf zu werten.

Im speziellen sollen dazu derzeit weitgehend als Abstellraum genutzte Flächen im Nordflügel saniert bzw. ausgebaut werden.

Die für die Mitarbeiter im Bereich Grünpflege am Standort bereitgestellten, ohnehin unzureichenden, Sozial- und Sanitärräume befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand und entsprechen nicht der Arbeitsstättenverordnung. Durch die angestrebten Maßnahmen sollen zeitgemäße Sozial- und Sanitärräume, mit separatem Zugang, errichtet werden.

Desweiteren sollen bis zum Ende 2019 weitere Arbeitsplätze für das am Standort ansässige Grünflächenamt geschaffen werden. Auch hier sollen entsprechende Räumlichkeiten im Nordflügel aufgewertet werden.

Im dritten Bauabschnitt wird durch die Bauherrin die Aufwertung des Eingangsbereiches, unter Maßgabe zeitgenössischer Anforderungen, die weitestgehende Rekonstruktion des Ursprungszustandes angestrebt.

Das Verwaltungsgebäude mit Trauerhalle (Grabkapelle) wurde in den Jahren 1888/89 errichtet und steht heute auf der Denkmalliste der Stadt.

Seit seiner Entstehung hat es mehrmals Veränderungen im Inneren erfahren, die aufgrund wechselnder Nutzungsschwerpunkte auch mit baulichen Umgestaltungen einher gingen. Das Erscheinungsbild des Gebäudes aus der Zeit des Historismus blieb in Größe und Gesamtkomposition der Dreiflügelanlage bis heute erhalten, Eingriffe an der Fassade und am Dach sind dennoch zu verzeichnen. Im Jahre 2016 wurde die komplette Dacheindeckung unter denkmalrechtlichen Aspekten erneuert. Des Weiteren wurden Teile der Friedhofsmauer inkl. historischer Toranlage in den Jahren 2017/18 saniert.

Als einer von vier Eigenbetrieben der Stadt Dessau-Roßlau ist auch die Stadtpflege eine Einrichtung der Stadtverwaltung und Teil des Gemeindevermögens. Rechtlich sind die Eigenbetriebe unselbständig, verfügen aber über eine vom städtischen Haushalt getrennte Wirtschaftsplanung, Buchführung und Rechnungslegung. Wesentliche Entscheidungen über die Eigenbetriebe werden vom Stadtrat gefällt, Betriebsausschüsse üben Kontrollfunktionen aus.

Die Bauherrin ist damit zur Rechenschaft über die von ihr verwalteten und verwendeten Mittel gegenüber der Stadt verpflichtet. Sie ist angehalten, diese Mittel sparsam, sorgfältig und sinnvoll einzusetzen. Auch bei der Erhaltung eines Baudenkmals sieht die Bauherrin ihren Auftrag in der Untersuchung alternativer Lösungen unter dem Gesichtspunkt der Kosteneinsparung bzw. im konkreten Fall zur Einhaltung des gesteckten Kostenrahmens und des verfügbaren Budgets. Diese Lösungen müssen natürlich dem beabsichtigten Ziel entsprechen. Aus Sicht der Bauherrin ist das Ziel die eingangs dargelegte Aufwertung und Sanierung unter dem Aspekt besserer Arbeitsbedingungen und zweckmäßiger Ausnutzung von Flächenressourcen sowie die weitgehende Wiederherstellung der bauzeitlichen Architektur in den öffentlich zugänglichen Bereichen.

Folgende Maßnahmen sind durch die Bauherrin geplant.

1. Bauabschnitt (Sanitärräume Raum 011 bis 018)

Rückbau:

vorhandene Überreste der ehemaligen Kühlkammer entfernen
 entfernen des vorhandenen Bodenbelags inkl. Estrich
 entfernen der vorgemauerten Wand inkl. Wandfliesen.

freilegen der Fenster in der Ostfassade (von innen vermauert)

entfernen der vorhandenen Unterdecke

Rückbau Elektroinstallation

Rückbau Heizung Sanitärinstallation Heizung

Neubaumaßnahmen:

Unterdecke soll erneuert werden (Feuchtraum Trockenbau)

Errichten der Innenwände gemäß Grundriss Erdgeschoss 1.01
(Trockenbau Wände einfach beplankt inkl. Installationswände)

Ausbessern des Innenputzes an vorhandenen Massivwänden.

Einbau der Innentüren mit Stahlzargen gemäß Grundriss Erdgeschoss 1.01

Erneuern der Fensterbänke.

Erneuerung Elektroinstallation inkl. Beleuchtung.

Erneuerung Heizung Sanitär Leitungen. inkl. Einbau von Sanitärgegenständen gemäß Grundriss.
(Herren und Damen WC; Umkleideräume mit angegliederter Dusche)

Bodenbeläge:

Einbau neuer Böden
im Flur Raum 011 und 012 wird ein PVC Bodenbelag vorgesehen
in den Nassräumen und Umkleideräumen sind Fliesen angedacht.

Wandbeläge:

In den Räumen 011 und 012 ist Raufasertapete mit anschließendem Farbanstrich vorgesehen.

Die Räume 013 und 014 sowie 016 und 017 sollen raum hoch gefliest werden. Für den oberen Wandbereich ist analog zum Flur ebenfalls Raufasertapete mit anschließendem Farbanstrich vorgesehen.

Die Duschen sollen raum hoch gefliest werden.

2. Bauabschnitt (Erweiterung Grünflächenamt Raum 007 bis 010)

Rückbau:

Rückbau der vorhandenen Elektroinstallation

Rückbau der vorhandenen Heizungsinstallation

Herstellen des Durchbruchs zwischen Abstellraum und Eingangsbereich
(Raum 005 -001)

Durchbruch zwischen Raum 008 und 009 herstellen

Neubau:

Durchgang zwischen Raum 011 und 009 verschließen
(Ziegelmauerwerk verputzt)

Wand zwischen den Räumen 008 und 005 verschließen
(Ziegelmauerwerk verputzt)

Deckenöffnungen verschließen

Ausbessern des Innenputzes an vorhandenen Massivwänden.

Erneuern der Fensterbänke

Innentüren in die neu entstandenen Öffnungen einbauen

Erneuerung Elektroinstallation inkl. Beleuchtung und Datenleitungen

Erneuerung Heizung

Bodenbeläge:

In den Räumen 007 bis 010 Erneuerung des Bodens mit PVC Bodenbelag

Wandbeläge:

Raufasertapete mit anschließendem Farbanstrich

3. Bauabschnitt (Aufwertung Eingangsbereich Raum 001 bis 005)

Rückbau:

Rückbau der vorhandenen Elektroinstallation inkl. Beleuchtung

Rückbau Heizungs- und Sanitärinstallation
(inkl. vorhandene Sanitärgegenstände)

Wandfliesen in den WC-Räumen entfernen

Rückbau der Vorraumtrennwände zu den Räumen 002 bis 005
hervorheben der quadratischen Empfangshalle durch freilegen der vier Pilaster

Rückbau der Zwischendecke in den beiden WC-Räumen

vorhandenen Teppichboden entfernen.

Massivwände in den WC-Räumen 003 und 004 abbrechen.

Neubau:

Bauzeitlichen Stuck anhand von verbliebenen Elementen rekonstruieren.

Einbau neuer Innentüren gemäß zeitgenössischer Anforderungen
(siehe Grundriss 1.01)

Erneuerung Elektroinstallation inkl. Beleuchtung

Errichten von Installationswänden (Trockenbau)

Einbau von Sanitärgegenständen gemäß Grundriss 1.01

abhängen der Decke in den WC Bereichen
(Feuchtraum Trockenbau)

Bodenbeläge:

Im Eingangsbereich wird die vollflächige Rekonstruktion des Natursteinbelages angestrebt.
Die öffentlichen WC-Räume werden gefliest.

Für die Räume 002 und 005 wird ein PVC Bodenbelag vorgesehen.

Wandbeläge:

Rekonstruktion der Stuckelemente im Eingangsbereich mit anschließendem Farbanstrich.

Die WC-Räume 003 und 004 sollen Tür hoch gefliest werden. Die oberhalb der Türen befindlichen Bereiche werden mit Raufaser tapeziert anschließend gestrichen.

Arbeiten an der Fassade

West Ansicht

Rückbau:

Entfernen der Eingangstür zur ehemaligen Kühlkammer
Wandöffnung der ehemaligen Tür zur Fensteröffnung umformen.

Entfernen der „Schein Oberlichter“

Rückbau der vorhandenen Fenster

Entfernen der Fenstergitter

Entfernen der offensichtlich in der Nachkriegszeit eingebauten Doppelfenster.

Entfernen der in der Nachkriegszeit herabgesetzten Fensterbänke.

Neubau/Rekonstruktion:

Brüstung mit vorhandenem Material nach historischem Vorbild auf mauern.

Vervollständigen des vorhandenen Sockels aus Rogenstein

Rekonstruktion des zurückgesetzten Klinkerspiegels analog der historisch erhaltenen Fenster.

Rekonstruktion des Klinkerfrieses unterhalb der Fensterbank nach Vorgabe der erhaltenen Fenster.

Einbau einer Sandstein Fensterbank

Vervollständigen (Rekonstruktion) der oberen und unteren Sandstein Bordüre

Ggf. Fensterstürze erneuern

Erneuerung der Fenster (komplette Westfassade)
Fenstergröße gemäß historischer Bestandsöffnung
Öffnung: zweiflügliges Fenster (Dreh; Dreh-Kippflügel)
Material: Holz alternativ Aluminium
Farbgebung: analog zur Haupteingangstür *Nussbraun RAL 8011*

Putzflächen im Bereich des ehemaligen Oberlichtes reinigen ggf. ausbessern
Farbgebung: Sandsteinfarbend.

Im Bereich der Sanitärräume sollen die Fenster mit Sichtschutzfolie versehen werden.

Nordfassade

Rückbau:

Entfernen der vorhandenen Scheinfenster inkl. Oberlicht

Durchbruch für neue Nebeneingangstür herstellen.
Das vorhandene Ziegelmateriale soll zur anschließenden Wiederverwendung eingelagert werden.

Das Rogenstein Material im Sockelbereich des neuen Wanddurchbruchs wird sorgfältig entnommen und zur Wiederverwendung eingelagert.

Mosaikpflaster im Bereich der neuen Eingangstreppe aufnehmen und zur Wiederverwendung seitlich lagern.

Neubau:

Verschließen der Wand unterhalb des mittigen Fensterbogens gemäß neuer Eingangstür. Der Bereich unter dem bestehenden Rundbogen soll in der Fassade zurück gesetzt werden. Die Oberfläche soll analog zur Gestaltung der ehemaligen Oberlichter mit sandsteinfarbigem Putz versehen werden.

Einbau von Türsturz in Höhe der oberen Sandsteinbordüre.

Einbau der Eingangstür mit Oberlicht.
Die Gestaltung der Nebeneingangstür erfolgt im reduzierten zeitgenössischen Stil.
Material: Holz alternativ Aluminium
Farbgebung: analog zur Haupteingangstür *Nussbraun RAL 8011*

Installation einer Außenleuchte
schlichte zurück genommene Formgebung

Errichten einer Eingangstreppe Sichtbeton –Fertigteile
einläufige Außentreppe mit straßenseitiger Ausrichtung.

Treppengeländer aus Stahl. Ebenfalls zurückgenommene zeitgenössische Formgebung mit farblicher Anpassung an den Bestand (Anthrazit RAL 7016)
An arbeiten des vorhandenen Mosaikpflasters an die neue Eingangstreppe

Ostfassade

Rückbau:

Entfernen der Scheinfenster inkl. Oberlichter

Öffnen der verschlossenen Fensteröffnungen.

Entfernen der offensichtlich in der Nachkriegszeit eingebauten Doppelfenster.

Entfernen der in der Nachkriegszeit herabgesetzten Fensterbänke.

Belüftungsöffnung unterhalb des mittleren Fensters zurück bauen

Neubau:

An den (von rechts aus gesehen) ersten und zweitem Fenster soll die bauzeitliche Brüstungshöhe erhalten bleiben.

Ggf. Fensterstürze erneuern

Erneuerung der Fenster (erstes und zweites von rechts)

Fenstergröße gemäß historischer Bestandsöffnung

Öffnung: zweiflügliges Fenster (Dreh; Dreh-Kippflügel)

Material: Holz alternativ Aluminium

Farbgebung: analog zur Haupteingangstür *Nussbraun RAL 8011*

Die Bereiche der Oberlichter werden sandsteinfarbig verputzt
(komplette Westfassade)

Rekonstruktion des zurückgesetzten Klinkerspiegels analog der historisch erhaltenen Fenster.

Fensteröffnung bis auf Unterkante Sandsteinbordüre mit vorhandenem Klinkermaterial verschließen.
(3. bis 5. Fenster von rechts)

Vervollständigen (Rekonstruktion) der oberen und unteren Sandstein Bordüre

Einbau einer neuen Sandstein Fensterbank unterhalb der Sandstein Bordüre

Erneuerung der Fenster (3. bis 5. von rechts)

Fenstergröße gemäß neuer Fensteröffnung

Öffnung: zweiflügliges Fenster mit Oberlicht (Dreh; Dreh-Kippflügel)

Material: Holz alternativ Aluminium

Farbgebung: analog zur Haupteingangstür *Nussbraun RAL 8011*

Im Bereich der Sanitärräume sollen die Fenster mit Sichtschutzfolie versehen werden.

Begründung der Maßnahmen.

Erläuterung zur Anlage 2 Antrag auf Denkmalrechtliche Genehmigung

Wie bereits im Vorfeld erwähnt, unterlag das Verwaltungsgebäude aufgrund von wechselnden Nutzungsschwerpunkten, mehrfachen baulichen Änderungen. Die ursprüngliche axiale Gestaltung der Nord- und Süd-Flügel Grundrisse, wurde im Verlauf des 20. Jahrhunderts mehrfach abgeändert.

Die bisher am Standort vorhandenen Sozial- und Sanitär Einrichtungen sind stark sanierungsbedürftig bzw. entsprechen diese nicht in Art und Umfang einer zukunftsorientierten Nutzung des Gebäudes.

Durch die von der Bauherrin geplante Raumaufteilung speziell im Bereich der neuen Sozialräume, wird, in Anlehnung an den Grundriss vom Mai 1923, die ursprüngliche Nord-Süd Achse wieder hergestellt.

Desweiteren wird durch die Erweiterung des mittigen Erschließungsflures eine optimierte Raumaufteilung mit reduzierten Bewegungsflächen ermöglicht.

Die Lage des Flures und die Orientierung an den historischen Bestand bedingt die Verlegung des Nebeneinganges von der West-Seite an die Nordseite des Gebäudes.

Desweiteren beabsichtigt die Bauherrin, die am Standort vertretenden Nutzungsbereiche von Grünflächenamt, Grünpflege und öffentliche Nutzung der Trauerhalle, räumlich entsprechend der Nutzungsansprüche voneinander zu trennen.

Der neue Nebeneingang soll den Mitarbeitern der Grünpflege einen separaten Eingang zu deren Sozial- und Sanitärräumen ermöglichen.

Durch eine bewusst einfach gehaltende, zeitgenössische Gestaltung soll die profane Bedeutung des Eingangs verdeutlicht werden.

Bei der Gestaltung der Fenster in den geplanten Büroräumen wird bewusst auf eine Rekonstruktion nach historischem Vorbild verzichtet.

Gemäß der Arbeitsstättenverordnung Pkt. 3.4 muss eine Sichtverbindung nach außen vorhanden sein.

Bei einer bauzeitlichen Brüstungshöhe von ca. 1,30 m ist eben diese Sichtverbindung bei überwiegend sitzender Tätigkeit nicht gegeben. Ebenso wird von Seiten des Arbeitsschutzes zu bedenken gegeben, dass die Fenster durch die Mitarbeiter gefahrlos zu öffnen sein müssen und das offene Fensteröffnungen keine Gefahr für die Mitarbeiter darstellen dürfen.

Aufgrund dessen wird von der Bauherrin eine Kompromisslösung zwischen bauzeitlicher Brüstungshöhe und derzeitiger vorhandener Nachkriegsausführung angestrebt.

Desweiteren muss auf die Rekonstruktion des Oberlichtes aus konstruktiven Gründen verzichtet werden. Auf Grund der Nutzung des Flügels als Verwaltungs- bzw. Sozialgebäude, kann die Zwischendecke nicht entfernt werden. Diese liegt wiederum in gleicher Höhe wie die Unterkante Oberlichter in der Außenfassade.

Der Architekt Paul Engels, hat mit Rogensteinsockel und umlaufenden Sandsteinbordüren, der Fassade eine überwiegend horizontale Gliederung verliehen. Diese horizontale Einteilung wird durch die vertikale Aufgliederung im Bereich der Fenster unterbrochen.

Die Bauherrin beabsichtigt mit dem in Plan 2.06 dargestellten Entwurf, die wesentlichen Gestaltungselemente der bauzeitlichen Fassadengliederung aufzunehmen. Die horizontale Gliederung soll durch die Vervollständigung der Sandsteinbordüre wieder hergestellt und betont werden. Auch die vertikale Betonung der Fenster wird, - wenn auch mit anderen Mitteln-, wieder hergestellt. Wo einst das Klinkerfries unterhalb des Sandsteingürtels für zusätzliche Betonung der Fensterbank gesorgt hat, wird jetzt auf Grund der angestrebten Brüstungsebene, die Sandstein Fensterbank eingebaut. Der somit entstandene Bruch der umlaufenden Bordüre bezweckt im gleichen Maße eine vertikale Betonung der Fensteröffnungen.