

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/320/2024/III-65
Einreicher:	Der Oberbürgermeister
Verantwortlich für die Umsetzung:	Amt für zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	15.10.2024				
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen, Stadtgrün und Mobilität	öffentlich	28.11.2024				
Stadtbezirksbeirat innerstädtisch Nord	öffentlich	21.11.2024				
Ausschuss für Finanzen, Digitalisierung und moderne Verwaltung	öffentlich	26.11.2024				
Stadtrat	öffentlich	11.12.2024				

Titel:

Teilmaßnahmebeschluss Rathaus Altbau – Sanierung Ratssaal, Foyer, Technikzentralen, Brandabschnitte

Beschluss:

1. Die denkmalgerechte Innensanierung und Umgestaltung des Ratssaales, verbunden mit der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes für Ratssaal und Ostflügel des Altbaus und der Schaffung von Technikräumen, wird in Höhe von 5,125 Mio. Euro beschlossen.
2. Der in der Haushaltsplanung für 2024 hinterlegte Sperrvermerk für die Maßnahme Rathaus Altbau – Sanierung Ratssaal, Foyer, Technikzentralen, Brandabschnitte wird aufgehoben.
3. Die Maßnahme Rathaus Altbau – Sanierung Ratssaal, Foyer, Technikzentralen, Brandabschnitte wird in die Haushaltsplanung für 2025 und Folgejahre aufgenommen.

Gesetzliche Grundlagen:	- Kommunalverfassungsgesetz für das Land Sachsen-Anhalt - Bauordnung Land Sachsen-Anhalt - Haushaltssatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/268/2017/111-65 vom 08.08.2017 DR/BV/091/2018/111-65 vom 05.09.2018 DR/BV/306/2019/111-65 vom 14.10.2019
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		Ziel-Nummer
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	<input type="checkbox"/>	
Kultur, Freizeit und Sport	<input type="checkbox"/>	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	<input type="checkbox"/>	
Handel und Versorgung	<input type="checkbox"/>	
Landschaft und Umwelt	<input type="checkbox"/>	
Soziales Miteinander	<input type="checkbox"/>	

Vorlage ist nicht leitbildrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
------------------------------------	-------------------------------------

Steuerrelevanz

Bedeutung		Bemerkung
Vorlage ist steuerrelevant	<input type="checkbox"/>	
Abstimmung mit Amt 20 erfolgt	<input checked="" type="checkbox"/>	Am 12.09.2024

Vorlage ist nicht steuerrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>
----------------------------------	-------------------------------------

Finanzbedarf/Finanzierung:

Produktkonto: 11130.7851000 | 0961000
 Investitionsnummer: 111306502439005

Gesamtmaßnahmenvolumen: 5.265.000 EURO

Kassenwirksam 2010-2012 59.300 EURO
 (Planungsleistungen aus INV 2302)

Kassenwirksam 2018-2020 81.100 EURO
 (Planungsleistungen aus INV 24758)

Kassenwirksam 2023-2024 242.400 EURO
 (Planungsleistungen aus INV 24758)

Planung HH-Ansatz 2025 882.200 EURO
 (Planung VE-Ansatz 2025) 3.500.000 EURO

Planung HH-Ansatz 2026 3.000.000 EURO

Planung HH-Ansatz 2027 1.000.000 EURO

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Oberbürgermeister:

Jacqueline Lohde
Bürgermeisterin und Beigeordnete für Bauen und Stadtgrün

beschlossen im Stadtrat am:

Frank Rumpf
Stadtratsvorsitzender

Anlage 1:

Begründung:

1. Aufgabenstellung / Ziele:

Im Rahmen einer umfassenden Studie wurde die Gesamtlast des Sanierungsbedarfs des Dessauer Rathauses ermittelt und eine schrittweise Sanierung mit Beschlussvorlage BV/091/2018/111-65 (Titel: *Rathaus Altbau – Teilsanierung und Optimierung im Inneren*) im Stadtrat am 05.09.2018 beschlossen. In einer ersten Teilmaßnahme wurden die WC-Anlagen, sowie die Fenster der Ost- und Südfassade des Rathausaltbaues saniert.

In der zweiten Teilmaßnahme ist eine denkmalgerechte Innensanierung und eine Umgestaltung des Ratssaales, verbunden mit der Umsetzung des Brandschutzkonzeptes für Ratssaal und Ostflügel des Altbaus und der Schaffung von Technikräumen vorgesehen.

Betrachtet wurden vier Umsetzungsvarianten:

- Variante 01: Bauliche Mindestanforderungen (Ausgangssituation)
- Variante 02: Bauliche Mindestanforderungen, zzgl. der Option Sanierung Büros Ostflügel
- Variante 03: Bauliche Mindestanforderungen, zzgl. aller optionalen Arbeiten
- Variante 04: Absolutes Minimum, ohne Eingriff in den Bestandsschutz des Ratssaals

2. Baubeschreibung:

Die letzten größeren Modernisierungsmaßnahmen im Ratssaal fanden in den 90er Jahren statt. Mittlerweile kann der Ratssaal nur noch für Ausschusssitzungen genutzt werden, da er erhebliche Defizite hinsichtlich seiner Kapazität und Luftqualität aufweist. Die vorhandene Raumgröße ermöglicht keinen ausreichenden Platz für die Anzahl der Abgeordneten. Die Teilnahmemöglichkeiten für Besucher oder Zuschauer für öffentliche Sitzungen sind stark eingeschränkt. Aus diesem Grund findet ein Großteil der Sitzungen in anderen Räumlichkeiten statt. Eine Erweiterung des Ratssaals und eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen sind daher dringend notwendig.

Bauwerk

Das Hauptziel der denkmalgerechten Sanierung besteht darin, den Ratssaal und das vorgelagerte Foyer als Hauptsitzungssaal für Ratssitzungen wiederherzustellen und gleichzeitig die Möglichkeit zu schaffen, dass Zuschauer an den Sitzungen teilnehmen können. Eine entsprechende Modernisierung der Lüftung, Medientechnik und Beleuchtung sind Teil der Maßnahme. Der Saal soll mit moderner Audio- und Kommunikationstechnik, sowie mit einer neuen Lüftungsanlage ausgestattet werden. Für die Schaffung eines neuen Technikraumes, der gleichzeitig als Stuhllager fungiert, werden die mittigen Doppeltüren an der Südwand des Ratssaales geschlossen und neue Doppeltüren zu den angrenzenden Räumen 468/469 eingebaut. Dies ermöglicht es zum einen, den Korridor im Bereich des aktuellen

Stuhllagers wiederherzustellen und den vollständigen historischen Korridorlauf zu rekonstruieren. Zum anderen erlaubt dies die Installation einer Medienwand und eines mittigen Podiums im Ratssaal.

Der vorhandene Parkettboden soll erhalten bleiben und wird nur punktuell für die Installation von Bodendosen angepasst. Zudem werden energetische, brandschutztechnische und akustische Verbesserungen an Decke, Wänden und Fenstern vorgenommen.

Haustechnik

Die Sanierung erfordert eine Modernisierung der Stark- und Schwachstromtechnik. Die bestehende Kabel- und Leitungsführung entspricht nicht mehr den aktuellen technischen Anforderungen. Neu zu schaffende Technikräume auf den einzelnen Etagen im Ostflügel des Rathauses sollen der Versorgung des Ratssaales dienen. Eine neue Unterverteilung für die technische Infrastruktur wird im nebenstehenden Technikraum/Stuhllager vorgesehen. Die vorhandenen Kabel- und Leitungstrassen in den Korridoren werden von den Fluren auf die angrenzenden Raumseiten der Büros verlegt.

Die Lüftungstechnik des Ratssaales wird erneuert. Hierfür soll eine abgeschlossene LTA-Zentrale auf dem Dachgeschoss neu errichtet werden. Auch die Heizungen innerhalb des Ratssaals und dem vorgelagerten Foyer (Vorsaal) werden durch neue gebläseunterstützte Konvektoren ersetzt.

Im Ostflügel des Rathauses werden zusätzlich zentrale Kopiererstationen und Teeküchen etagenweise eingerichtet. Im Zuge dessen werden sowohl neue Trinkwasserleitungen als auch neue Schmutzwasserleitungen installiert.

Brandschutz

Das mit der Planung erstellte Brandschutzkonzept für den gesamten Rathaus Altbau sieht eine Ertüchtigung des gesamten Altbaus vor. Im Zuge der Teilmaßnahme Ratssaal werden erste Maßnahmen des Gesamtkonzepts umgesetzt. Das Konzept umfasst primär den Ratssaal und den Ostflügel des Altbaus. Prioritäten liegen bei der Abgrenzung der notwendigen Treppenhäuser zu den Korridoren, der Ertüchtigung der Brandschutztüren und der Einrichtung eines zweiten Flucht- und Rettungswegs. So sollen vertikale und horizontale Brandabschnitte geschaffen werden. Die Brandmeldeanlage soll erweitert und die Steigleitung für den Ostflügel erneuert werden. Eine neue Einspeisung für die Steigleitung ist von der Schlossstraße vorzusehen.

Die offensichtlichen Mängel aus dem aktuellen Brandschutzkonzept stellen Sicherheitsrisiken in der Betreibung dar, die zwingend beseitigt werden müssen. Insbesondere die Abtrennung der Treppenhäuser sowie die Schaffung eines zweiten Fluchtswegs sind unverzichtbar um den Sicherheitsanforderungen gerecht zu werden.

Variantenuntersuchungen

Nachfolgend werden die unter Punkt 1 genannten Varianten und deren Unterschiede detailliert dargestellt.

Variante 01

Gesamtkosten: 3.916.329,46 € brutto

Die als Grundlage für alle weiteren Varianten anzusehenden Variante 01 umfasst sämtliche konstruktiven und technische Maßnahmen, die für eine vollständige Inbetriebnahme des Ratssaals erforderlich sind. Hierzu gehören:

- Abtrennung des Foyers vom Treppenraum
- Erweiterung des Foyers zum sog. Vorsaal
- Schließung der mittigen Doppeltüren an der Südwand des Ratssaals und Einbau neuer Türen
- Einrichtung eines Technikraums für den Ratssaal, der gleichzeitig auch als Stuhllager fungiert
- Installation einer neuen Möblierung für Ratssaal und Vorsaal ohne neuer Bestuhlung
- Wiederherstellung des historischen Korridorums
- Energetische und akustische Optimierung an Decken, Wänden und Fenstern im Ratssaal und Vorsaal
- Etagenweise Einrichtung von zentralen Kopierstationen und Teeküchen im Ostflügel
- Modernisierung der Stark und Schwachstromtechnik
- Installation einer Medienwand und eines zentralen Podiums
- Erneuerung der Lüftungstechnik des Ratssaals durch eine neue LTA-Zentrale im Dachgeschoss
- Austausch der Heizungen im Ratssaal und Vorsaal durch gebläseunterstützte Konvektoren
- Schaffung neuer Technikräume auf den Etagen des Ostflügels für die Versorgung des Ratssaals
- Verlegung der Kabel- und Leitungstrassen von den Fluren zu den angrenzenden Büros
- Neue Trink- und Schmutzwasserleitungen für den Ostflügel
- Abgrenzung der Treppenhäuser von den Korridoren mittels zusätzlicher Brandschutztüren
- Ertüchtigung vorhandener Brandschutztüren
- Einrichtung eines zweiten Fluchtwegs
- Schaffung von vertikalen und horizontalen Brandabschnitten
- Erweiterung der Brandmeldeanlage
- Erneuerung der Steigleitung für den Ostflügel
- Erneuerung der Einspeisung von der Schlossstraße

Variante 02

Gesamtkosten: 4.538.712,85 € brutto

Diese Variante umfasst alle konstruktiven und technischen Maßnahmen der Variante 01 zzgl. der im Folgenden aufgeführten zusätzlichen Optionen:

- Erneuerung der Bodenbeläge in den Büros: Der Austausch der vorhandenen Bodenbeläge in den Bürobereichen, um eine moderne und langlebige Arbeitsumgebung zu gewährleisten.
- Neuer Anstrich in den Büros: Die vorhandene Wandfarbe in den Büros wird erneuert, um die Räume optisch zu verbessern.
- Ertüchtigung der Beständtüren in den Büros: Maßnahmen zur Aufwertung und Verbesserung der bestehenden Türen in den Büros, um deren Sicherheit und ästhetisches Erscheinungsbild zu optimieren

Variante 03

Gesamtkosten: 5.121.467,75 € brutto

Die Variante 03 ist eine Erweiterung der Variante 02, welche zugleich ein Maximum an Umsetzungsvolumen darstellt. Zusätzlich zur Variante 02 kämen hierbei hinzu:

- Sanierung des Terrazzo in Fluren und Foyer: Eine umfassende Erneuerung der Terrazzooberflächen Schossstraßenseite in den gemeinschaftlich genutzten Bereichen, um die ästhetische und funktionale Qualität der Bodenbeläge zu verbessern
- Energetische Sanierung der Fenster in den Fluren: Eine gezielte energetische Sanierung der Flurfenster, um den Energieverbrauch des Gebäudes zu senken und die energetische Effizienz zu steigern.
- Erweiterung der Gebäudeleittechnik (GLT): Eine Installation von Gebäudeleittechnik, um eine effizientere Steuerung und Überwachung der gebäudetechnischen Systeme zu ermöglichen und Folgekosten zu reduzieren.
- Neubestuhlung des Ratssaals: Die Anschaffung neuer Bestuhlung im Ratssaal, um den Komfort und die Funktionalität des Raumes für Versammlungen und Sitzungen zu erhöhen.

Variante 04

Gesamtkosten: 2.670.245,06 € brutto

Diese Variante beschränkt die Sanierungsmaßnahmen auf das absolut notwendige Minimum und ist nur umsetzbar, sofern keine Eingriffe in den Bestandsschutz des Gebäudes vorgenommen werden. Folgende Maßnahmen würden dabei zum Einsatz kommen:

- Optische Aufwertung des Ratssaals (Renovierung)
- Installation einer Medienwand und eines zentralen Podiums
- Abgrenzung der Treppenhäuser von den Korridoren mittels zusätzlicher Brandschutztüren
- Ertüchtigung vorhandener Brandschutztüren
- Einrichtung eines zweiten Fluchtweges
- Schaffung von vertikalen und horizontalen Brandabschnitten

Hinweis: Eine detaillierte Kostenaufstellung der Varianten ist der Anlage 04 zu entnehmen.

Vorzugsvariante

Im weiteren Verlauf wird Variante 03 als Vorzugsvariante gem. Beschlusspunkt 1 betrachtet. Diese Variante beinhaltet alle baulichen Mindestanforderungen und

zugleich Maßnahmen für Teilbereiche, welche einen baulichen Eingriff erfahren (u.a. Foyer, Büros Ost sowie Teilbereiche des Flures). Die Büros Ost werden durch die Verlegung der vorhandenen Kabel- und Leitungstrassen flurseitig beeinflusst und müssen teilweise leergezogen werden. In diesem Zusammenhang erscheint es sinnvoll, die Sanierung zeitgleich durchzuführen, um eine erneute Beeinträchtigung der Büroräume zu einem späteren Zeitpunkt zu vermeiden. Im Rahmen des Konjunkturprogramms KP II wurde bereits ein Großteil der Bürofenster im Rathaus Altbau energetisch saniert. Eine Fortsetzung der Sanierung der Flurfenster würde sich positiv auf die Folgekosten auswirken. Diese Teilleistung sollte daher ebenfalls berücksichtigt werden.

3. Beschaffung:

Die Planungsbüros für die Bereiche Objektplanung, Heizung-Lüftung-Sanitär (HLS), Elektro, Brandschutz, Tragwerksplanung und Bauphysik wurden bereits vertraglich gebunden. Diese Büros haben ihre Aufgaben bis zur Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) vollständig bearbeitet und sind bereit mit der Ausführungsplanung zu beginnen, sobald die Teilmaßnahme beschlossen wurde. Unter Berücksichtigung der geschätzten Kosten für die Maßnahme werden die Bauleistungen auf nationaler Ebene ausgeschrieben.

4. Zeitplan:

Der Projektablaufplan zur Umsetzung der Maßnahme (Sanierung Ratssaal, Foyer, Technikzentralen, Brandabschnitte) sieht folgende Meilensteine vor:

	voraussichtlicher Zeitplan
Ausführungsplanung	Januar 2025 - Mai 2025
Ausschreibung und Vergabe	Februar 2025 - August 2025
Freilegung der Büros	Juni 2025
Ausführungen aller Gewerke	Juli 2025 - Juni 2026
Möblierung	Juli 2026 - August 2026
Abnahme und Restleistungen	August 2026 - September 2026
Übergabe an den Nutzer	Oktober 2026

5. Grundflächen:

Die Flächenermittlung erfolgt im Folgenden gemäß den Vorgaben der DIN 277:

	Nutzfläche	Technische Funktionsfläche	Verkehrsfläche
Kellergeschoss	56,70 m ²	154,20 m ²	95,1
Sockelgeschoss	22,10 m ²	99,30 m ²	71,8
Hochparterre	406,10 m ²	1,40 m ²	356,5
1. Obergeschoss	470,50 m ²	1,40 m ²	325
2. Obergeschoss	544,40 m ²	1,40 m ²	263,8
davon Ratssaal	176,10 m ²		
davon Foyer Ratssaal	50,40 m ²		

davon Technik Ratssaal	9,10 m ²		
Dachgeschoss		393,50 m ²	
	1.735,40 m²	651,20 m²	1.112,20 m²

Hinweis: Die angegebenen Flächen sind die im Zuge der Teilmaßnahme zu bearbeitenden Teilflächen.

6. Kosten / Wirtschaftlichkeit:

Im Folgenden werden die Herstellungskosten (brutto) für die Kostengruppen 300-700 gemäß DIN 276 dargestellt:

Variante 03 (Bauliche Mindestanforderungen, zzgl. aller optionalen Arbeiten):

Kostengruppe	Bezeichnung	Kosten
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktionen	1.784.668,43 €
KG 400	Bauwerk – Technische Anlagen	2.053.202,39 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	259.303,38 €
KG 700	Baunebenkosten, ca. 25%	1.024.293,55 €
	Gesamtbaukosten	5.121.467,75 €

Hinweis: Die hohen Kosten der Kostengruppe 400 sind auf die umfangreichen Investitionen in die Modernisierung der Medientechnik für den Ratssaal, sowie den Bau der neuen LTA-Zentrale im Dachgeschoss zurückzuführen.

Mit der vorangegangenen BV/091/2018/111-65 (Titel: Rathaus Altbau – Teilsanierung und Optimierung im Inneren) wurden für alle Maßnahmen im Rathaus Altbau Gesamtkosten in Höhe von ca. 6,50 Mio. € brutto geschätzt.

Mit Abschluss der 1. Teilmaßnahme WC-Anlagen, sowie die Fenster der Ost- und Südfassade mit einer Abrechnungssumme von ca. 1,1 Mio. €, den bereits in den Jahren 2012-2020 abgerechneten Kosten für die 2. Teilmaßnahme in Höhe von ca. 140 Tsd. € verbleibt ein Restbudget von ca. 5,4 Mio. €.

Die seit 2019 um ca. 45 % gestiegenen Baupreise (Quelle: Statistischen Bundesamt, Stand 17. Juli 2024) sind u. a. ein ausschlaggebender Grund für die deutliche Kostensteigerung der Maßnahme Ratssaal. Mit Umsetzung dieser 2. Teilmaßnahme gem. Beschlusspunkt 1 verbliebe ein Budget von ca. 280.000 € für eine Umsetzung aller ausstehenden Maßnahmen gemäß BV/091/2018/111-65. Dieses Restbudget ist dahingehend nicht mehr auskömmlich. Eine Anpassung der Gesamtkosten wird erforderlich.

Unter Berücksichtigung dessen und der aktuellen Haushaltslage sollten die erforderlichen Maßnahmen im Rathaus Altbau in ihrer Priorisierung geprüft werden. Dazu gehört vorrangig die Sicherstellung des notwendigen Brandschutzes im gesamten Rathaus Altbau.

7. Planungs- und Kostenkennzahlen:

Die Gesamtbaukosten der Variante 03 (bauliche Mindestanforderungen, zzgl. aller optionalen Arbeiten) belaufen sich auf ca. 5,125 Mio. € brutto. Bei einer zu bearbeitenden Nutzfläche (NUF) von 1.735,40 m² ergibt sich ein Kostenkennwert für die gesamte Teilmaßnahme von 2.951,17 € je m² NUF.

Nachfolgend wird ein Vergleich der Variante 02 mit der Sanierung des Ratssaal in Oberhausen (Baujahr 1933; Sanierungszeitraum 2021-2023) durchgeführt:

	Ratssaal Dessau	Ratssaal Oberhausen
Bauwerkskosten KG 300	1.784.668,43 €	3.000.000,00 €
Bauwerkskosten KG 400	2.053.202,39 €	1.850.000,00 €
Gesamtbaukosten KG 200-700	5.121.467,75 €	7.000.000,00 €
Nutzfläche NUF (gesamter Umbaubereich)	1.735,40 m ²	* ca. 650,00 m ²
Kosten pro m ² NUF (gesamter Umbaubereich)	2.951,17 €	* ca. 10.769,00 €
Nutzfläche NUF (Ratssaal+Foyer+Technik)	235,60 m ²	232,50 m ²
Kosten pro m ² NUF (Ratssaal+Foyer+Technik)	21.737,98 €	30.107,53 €

* Es konnte nur die BGF (ca. 1.000 m²) des gesamten Umbaubereichs in Erfahrung gebracht werden. Gem. BKI kann für eine Ermittlung der NUF im Mittelwert ca. 65% der BGF angenommen werden.

Nach Rücksprache mit dem Bauherrn des Ratssaals in Oberhausen ist der Sanierungs-umfang mit dem des Ratssaals in Dessau vergleichbar. Neben Brandschutz und Denkmalschutz war ähnlich unserer Maßnahme die historische Decke ein Kernaugenmerk. Bei der Referenzmaßnahme wurden vergleichbare Arbeiten außerhalb des Ratssaals über mehrere Geschosse durchgeführt. Zudem wurde in diesem Falle eine neue Lüftungstechnik auf der Dachfläche installiert. In beiden Projekten wurden die Nutzflächen des Ratssaals, des dazugehörigen Vorraums sowie des Technikraums berücksichtigt. Bezogen auf den geringeren Umbaubereich ist erkennbar, dass in der Vergleichsreferenz der Kostenumfang der Baugewerke (KG 300) im Ratssaal selbst höher war als beim Ratssaal Dessau. Die technische Ausstattung (KG 400) ist gleich anzusehen.

8. Energiewirtschaftliche Daten / Folgekosten:

Im Folgenden sind die Wartungskosten für die Bereiche Elektrotechnik / Medientechnik und Klima / Lüftung aufgeführt:

Folgekosten	Kosten pro Jahr
Elektrotechnik / Medientechnik	6.400,00 €
Zu- und Abluftanlage „Kopierräume“	3.015,00 €
Zu- und Abluftanlage „Ratssaal“	5.805,00 €
Gesamtkosten, jährlich	15.220,00 €

Eine detaillierte Analyse der aufgeführten Folgekosten bzw. Wartungskosten in Höhe von 15.220,00 € jährlich kann der Anlage 05 entnommen werden.

9. Treibhausgasemissionen:

Eine Betrachtung der Treibhausgasemissionen entfällt bei diesem Bauvorhaben.

10. Finanzierung:

Das Bauvorhaben ist im Haushalt als Investmaßnahme eingestellt. Für diese Maßnahme stehen keine Fördermittel zur Verfügung. Die Finanzierung des Projekts erfolgt vollständig aus Eigenmitteln der Stadt Dessau-Roßlau.

11. Vorschlag / Fazit:

Für die Sanierung des Ratssaals stehen vier verschiedene Varianten zur Verfügung, die jeweils unterschiedliche Kosten- und Leistungsprofile aufweisen. Bei der Evaluierung dieser Varianten wird die Variante 03 als zielführend angesehen. Diese Variante umfasst sämtliche konstruktiven und technische Maßnahmen, die für eine vollständige Inbetriebnahme des Ratssaals erforderlich sind und berücksichtigt zugleich Leistungen in Bereichen, welche im Zuge der Maßnahme tangiert werden. So können spätere Wiederholungsleistungen vermieden werden.

Die Glaskunst vor dem Wandgemälde wurde bei allen Varianten außen vorgelassen. Sie wurde vom Planungsbüro mit ca. 384.000 € brutto veranschlagt. Diese Installation stellt eine zusätzliche Option dar, welche losgelöst von allen Varianten auch zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden könnte, insofern sie gewünscht wird. Aus Gründen der Kostenminimierung wird im Rahmen der Beschlussvorlage auf diese Option verzichtet.

Aufgrund der gestiegenen Gesamtkosten im Vergleich zur ursprünglichen Kostenberechnung aus 2018 wurde eine Variante 04 untersucht. Diese Variante reduziert die Sanierungsmaßnahmen auf das absolut notwendige Minimum und funktioniert nur wenn kein Eingriff in den Bestandsschutz des Gebäudes erfolgt. Der Ratssaal könnte lediglich oberflächlich renoviert und mit neuer Medientechnik ausgestattet werden. Zudem müsste die neue Medientechnik, die im Rahmen der absoluten Minimalversion installiert wird, bei späteren Sanierungen unter Umständen zurückgebaut und nach Abschluss der umfassenden Sanierung wieder installiert werden. Diese Vorgehensweise würde zusätzliche Kosten verursachen, die durch eine gründliche Sanierung von vornherein vermieden werden könnten. Hinzu käme bei dieser Variante, dass die Verbindung zwischen Ratssaal und Foyer nicht hergestellt werden darf, da mit dem geplanten vergrößerten Durchbruch in die Bausubstanz und somit in den Bestandsschutz eingegriffen wird. Dieser Eingriff hätte zur Folge, dass alle aktuell gültigen Brandschutzanforderungen im Ratssaal umgesetzt werden müssten. Eine fehlende Öffnung des Ratssaals zum Foyer schränkt jedoch den Saal in seiner angedachten neuen Funktion und Bestuhlung ein, da kein visueller Austausch mit den Besuchern gegeben wäre. Das Publikum könnte lediglich im Foyer über Monitore die Sitzungen im Ratssaal verfolgen. Die neue Ausrichtung und halbkreisförmige Bestuhlung ermöglicht keinen Platz für eine Publikumsbestuhlung im Ratssaal selbst.

Anlagen:

- Anlage 02 – Grundrisse Rathaus Dessau
- Anlage 03 – Grundriss Ratssaal
- Anlage 04 – Kostengegenüberstellung der Varianten
- Anlage 05 – Aufstellung der Folge- bzw. Wartungskosten