

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	BV/247/2013/VI-65
Einreicher:	Amt für Zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	03.09.2013				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	24.09.2013				
Stadtrat	öffentlich	09.10.2013				

Titel:

Maßnahmebeschluss Rathaus Altbau / 1. Teilabschnitt - Sanierung Dach

Beschlussvorschlag:

Die Maßnahme Rathaus-Altbau / 1. Teilabschnitt – Sanierung Dach wird beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen:	GO LSA, HOAI, Hauptsatzung, VAO 22 Vergabegesetz LSA
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	<u>DR/BV/386/2009/VI-65</u> „Rathaus Altbau - Bestätigung des Aufgabenstellung zur Planung von Umbau- und Sanierungsleistungen“ - BauA 27.10.2009 <u>DR/BV/145/2011/VI-65</u> „Vergabe von Planungsleistungen Rathaus-Altbau/1. Teilabschnitt - Sanierung Dach Rathaus“ - BauA 05.05.2011 <u>DR/IV/023/2011/VI-65</u> „Rathaus Altbau“ - BauA 02.05.2011 <u>DR/BV/324/2011/VI-61</u> „Rückgabe von Fördermitteln“ Stadtrat 14.12.2011
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 nicht leitbildrelevant	<input checked="" type="checkbox"/>	

Finanzbedarf/Finanzierung:

Produktkonto:	11130 0961000
Kosten:	1.280.130,00 Euro (Dach + Brandschutz) 89.250,00 Euro (HLS)
Gesamtkosten:	1.369.380,00 Euro
davon	456.460,00 Euro Eigenmittel 912.920,00 Euro Fördermittel
Ansatz 2013 vorhanden:	300.000,00 Euro
Ansatz 2013 erforderlich:	100.000,00 Euro
Ansatz 2014 vorhanden:	750.000,00 Euro
Ansatz 2014 erforderlich:	950.000,00 Euro
Ansatz 2015 vorhanden:	319.380,00 Euro
VE 2014 erforderlich:	319.380,00 Euro

Zusammenfassung/ Fazit:**Begründung:** siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des StadtratesHoffmann
1. StellvertreterStorz
2. Stellvertreter

Anlage 1:

Begründung

1. Grundlage

Mit der Beschlussfassung DR/BV/386/2009/VI-65 des Ausschusses für Bauwesen Verkehr und Umwelt vom 27.10.2009 hat die Stadt Dessau-Roßlau die Aufgabenstellung zur Planung von Umbau- und Sanierungsleistungen und die Beauftragung der Vorplanung als Voraussetzung zur Erarbeitung eines Maßnahmebeschlusses bestätigt.

Die Maßnahme soll die bisher noch völlig unsanierten Bereiche wie Dach, Foyers, Treppenhäuser, Flure und Ratssaal umfassen. Da trotz mehrfacher Beantragung eine Förderung für das Gesamtprojekt nicht in Aussicht gestellt werden konnte, wurde zunächst eine Studie beauftragt, die alle erforderlichen Maßnahmen erfassen und kostenmäßig bewerten sowie mögliche in sich abgeschlossene Bauabschnitte ermitteln sollte.

Über das Ergebnis wurde die OB-Runde mit Präsentation durch VI-65 vom 01.03.2011 informiert. Das vorgestellte Konzept wurde bestätigt, die Sanierung über rund 10 Jahre zu strecken und in Bauabschnitten mit durchschnittlichem Eigenmittelbedarf von ca. 150 T€ jährlich anzugehen. Für einen ersten Abschnitt sollte die Sanierung des Daches und des Ratssaalbereiches incl. Ausstattung weiter qualifiziert werden und eine Co-Finanzierung durch Umwidmung von Mitteln aus dem Investitionspakt beantragt werden.

Mit Beschluss vom 18.04.2011 (OB) bzw. 05.05.2011 (Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt) wurde die Vergabe der Gebäudeplanung für diese Leistungen an das Büro AAD beschlossen. Der Bauausschuss wurde am gleichen Tag mit der Vorlage vom 02.05.2011 (OB) über die Aufgabenstellung informiert und hat diese ebenfalls bestätigt.

2. Ergebnisse der Vorplanung im Bereich Dach

Beschreibung des Bestandes

Das Dach über dem historischen Kerngebäude ist als Nadelholz – Pfettendach mit vollflächiger Schalung und einer eingebundenen Naturschiefer-Eindeckung ausgeführt worden. Durch die 4-seitige Anlage ist das abgewalmte Dach mit zahlreichen Graten und Kehlen versehen. Neben den ursprünglichen Gauben sind im Laufe der letzten Jahrzehnte ein große Zahl von technischen Aufbauten mit Durchdringungen hinzugekommen. Die Flächen über den Treppenhäusern sind polygonal oder auf gebogenen Flächen mit Schiefer eingedeckt. Die Traufen haben einen knappen Dachüberstand und entwässern in vorhängende Regenrinnen.

Schadensbilder

Das Rathausdach zeigt auf der Unterseite im nicht ausgebauten Dachraum zahlreiche Schadensbilder auf. In den Kehlen sind naturgemäß Undichtigkeiten auf ganzer Länge festzustellen. Die Unterdeckung und Verwahrung ist komplett gealtert und leitet Re-

genwasser nicht sicher ab. Schäden an der tragenden Holzkonstruktion sind vorangeschritten.

In der Dachfläche sind auch Fehlstellen im Schiefer vorhanden. Die Leckstellen sind durch Fäulnis in der Holzschalung durch Lichtfall zu lokalisieren. Hier sind bereits Maßnahmen zum Auffangen von eindringendem Regenwasser in Form von Auffangwannen, Eimern etc. erforderlich.

Eine Vielzahl von technischen Durchdringungen, wie z. B. Lüfterhauben, Schornsteinköpfe sind in den Anschlüssen defekt und lassen unmittelbar Regenwasser durch.

Es ist ebenfalls davon auszugehen, dass der vorhandene Naturschieferbelag durch Korrosion von Blitzschutzableitungen, Dachhaken und Metall-Ausstiegfenster gerissen oder in der flächigen Deckung geschädigt ist.

Ein weiterer Sanierungsschwerpunkt liegt im Bereich des Rathausturmes. Die vertikalen Zuganker zeigen starke Korrosionserscheinungen. Aufgrund der Querschnittschwächung können die auftretenden Kräfte nicht mehr ordnungsgemäß abgeleitet werden. Die vertikalen Zuganker bilden das Bindeglied zwischen Turmdach und dem darunter stehenden Mauerwerk. Sie wurden im Rahmen einer Notreparatur provisorisch ertüchtigt und sind dringend auszutauschen.

Sanierung der Dachflächen

Aufgrund der Denkmaleigenschaft, des Erscheinungsbildes und der Anschlüsse an historische Übergänge ist eine Neueindeckung mit Naturschiefer vorgesehen. Nach statisch-konstruktiver Reparatur des Holz-Dachstuhles wird eine vollflächige Schalung mit diffusionsoffener Vordeckung eingebaut. Die Neueindeckung erfolgt mit eingebundenen Anschlüssen, z. B. als Deutsche Deckung.

Blitzschutz und Regenrinnen werden ebenfalls erneuert. Es ist geplant, nur noch absolut erforderliche Aufbauten zu erneuern, alle anderen werden entfernt.

Weiterhin soll die oberste Geschossdecke durch Auflage von Mineralwolle gedämmt werden, was zu einer nachhaltigen Betriebskostensenkung führen wird. Eine künftige Ausweitung der Rathausnutzung im Dachraum ist auf Grund der erforderlichen Brandschutz- und Rettungswegmaßnahmen auszuschließen.

Notwendige Arbeiten der Anlagentechnik (HLS) im Dachbereich sowie die notwendigen Brandschutzertüchtigungen

Bereits mit der Dachsanierung sind sämtliche Anlagenbestandteile der Lüftungstechnik unabdingbarer Bestandteil der Maßnahme, auch wenn diese zeitversetzt ausgeführt werden. Dazu gehören die Lüftungstechnik des Ratssaales selbst, sowie Abluftanlagen aus der Küchentechnik des Ratskellers.

Die denkmalgerechte Neueindeckung der Dachflächen mit Naturschiefer lässt aufgrund der in sich eingebundenen Schieferplatten eine spätere Anpassung der Dachflächen zum Einbau der über Dach führenden Lüfteranlagen nur mit großem Aufwand und erheblichen Risiken zu.

Bestandteil der Maßnahme sind Brandschutz-Ertüchtigungen an Trinkwasser- und Abwasser- sowie Heiz- und Lüftungsanlagen. Durch das Öffnen von Rohrdurchführungen in Decken und Wänden müssen die einzelnen Brandabschnitte wieder ordnungsgemäß verschlossen werden. Weiterhin erfolgt nach Abstimmung mit der Feuerwehr der Einbau erforderlicher Metallbau-Brandschutzelemente zur Trennung der festgelegten Brandabschnitte.

3. Finanzierung:

Im Februar 2012 wurde durch die Stadt Dessau-Roßlau der Antrag auf Gewährung von Zuwendungen im Rahmen des Stadtumbau-Ost zur Aufwertung von Stadtteilen/ Stadtquartieren und zum Abriss/Rückbau dauerhaft leerstehender Wohnungen in nach Stadtentwicklungskonzepten umstrukturierenden Stadtteilen/Stadtquartieren mit vorrangiger Priorität in Sachsen-Anhalt gestellt. Im Oktober erhielt die Stadt Dessau-Roßlau den Bewilligungsbescheid für das Programmjahr 2012 vom Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt. Mit Änderungsbescheid zur Umwidmung der Fördermittel vom Dezember 2012 sind die finanziell erforderlichen Mittel für die Dachsanierung in Höhe von 1.369.380,00 Euro (Förderung 912.920,00 Euro / Eigenanteil 456.460,00 Euro) gesichert.

4. Ablauf:

Nach Beschluss im Stadtrat werden sofort die erforderlichen Planungsleistungen in Auftrag gegeben und bis zum 4. Quartal 2013 abgeschlossen. Zum Jahresende erfolgen vorbereitende Baumaßnahmen. Mit der eigentlichen Baumaßnahme wird im Jahr 2014 begonnen. Das Bauende und die Abrechnung der Fördermittel sind für das Jahr 2015 vorgesehen.

- Anlage 2 Änderungsbescheid vom 10.12.2012
- Anlage 3 Fotos, Dach und Dachstuhl
- Anlage 4 Fotos, Zuganker Turmdach
- Anlage 5 Kostenberechnung vom 30.04.2013