

Große Kreisstadt Radeberg

Der Oberbürgermeister



Absender: Hoch- und Tiefbau
Bearbeiter: Tina Rentsch

Vorlage-Nr.: SR047-2021

in Zusammenarbeit mit:
Bauamtsleiterin Frau Schellhorn
Sachbearbeiterin Stadtsanierung Frau Görres
Leiterin Kämmerei Frau Förster
Hauptamtsleiterin Frau Haufe-Grätsch

Datum: 09.06.2021
Aktenzeichen:

Beschlussvorlage

Sanierung und Umbau des Gebäudes Silberdiele zu einer Begegnungsstätte für Jung und Alt - überplanmäßige Auszahlung

Beratungsfolge:

Gremium	am	Status	Abstimmung			
			Anw.	Ja	Nein	Enth
Ortschaftsrat Liegau - Augustusbad	23.06.2021	Ö				
Stadtrat	30.06.2021	Ö				

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt die überplanmäßige Auszahlung für die Baumaßnahme „Sanierung und Umbau des Gebäudes Silberdiele zu einer Begegnungsstätte von Jung und Alt“. Die Deckung erfolgt aus der Liquiditätsreserve der Stadt Radeberg i.H. von 1.451.295,47 €.

Gerhard Lemm
Oberbürgermeister

Begründung:

Durch das Architekturbüro Lunze wurde im Juli 2019 eine Machbarkeitsstudie für den Umbau und die Sanierung des Gebäudes Silberdiele auf Grundlage des damaligen Kenntnisstandes über den Gebäudezustand erstellt. Voraussetzung war die Unterbringung von 4 unterschiedlichen Nutzergruppen (Ortsamt, Bereich der Begegnung, Jugendclub und Hort im Obergeschoss + Dachgeschoss) im gesamten Gebäude. Die ermittelten Gesamtkosten der Machbarkeitsstudie betragen 2.537.781,67€. Davon wurden Fördermittel von 2.242.852,34 € über das Förderprogramm Investitionspakt – Soziale Integration im Quartier im Dezember 2019 für diese Baumaßnahme bewilligt.

Im Jahr 2020 wurden die VgV-Verfahren für die europaweite Vergabe der freiberuflichen Leistungen durchgeführt und im November 2020 mit der Planung der Leistungsphasen 1 bis 2 begonnen.

Mit Planungsbeginn wurde die Bestandsaufnahme der Bausubstanz im gesamten Gebäude mittels punktuellen Bauteilöffnungen vorgenommen sowie umfangreiche Untersuchungen im Gebäude sowie im Außengelände der Silberdiele durchgeführt. Im Ergebnis dessen einhergehend mit den Nutzungsanforderungen wurde festgestellt, dass der bauliche Zustand des Gebäudes erheblich schlechter ist und die Anforderungen der jeweiligen Nutzerbereiche wesentlich höher sind als im Jahr 2019 für die Erstellung der Machbarkeitsstudie angenommen wurde. Am Beispiel des Dachgeschosses der Silberdiele soll stellvertretend der Zustand des Gebäudes näher erläutert werden.

Durch den Holzschutzgutachter wurde ein massiver tierischer Befall der Dachholzkonstruktion festgestellt. Die Tragfähigkeit kann nicht mehr vollumfänglich gewährleistet werden. Bei Erhalt der Dachkonstruktion müsste der tierische Befall bekämpft und die befallene Holzkonstruktion entsprechend behandelt, ausgetauscht und/oder baulich ersetzt werden. Zudem entspricht die Dämmstärke zwischen den Sparren nicht den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG. Die Sparren benötigen eine Erhöhung von mind. 6 cm entweder nach innen (Verlust der Raumhöhe) oder nach außen (neuer Dachaufbau). Der Dämmstoff wurde beprobt und in die Kategorie 1B (Stoffe die als krebserzeugend angesehen werden) eingestuft. Der Austausch des Dämmmaterials und die fachgerechte Entsorgung muss erfolgen. Bei dem Ausbau (Trockenbaudecken und Trockenbauwände) des Dachgeschosses Anfang der 90-iger Jahre musste der bauliche Brandschutz kaum berücksichtigt werden. Durch die Umnutzung des Dachgeschosses als Hort (öffentliche Nutzung) sind die Anforderungen an den baulichen Brandschutz nach dem heutigen Stand einzuhalten. Das heißt, alle Trockenbaudecken und brandschutztechnisch relevanten Trockenbauwände müssen erneuert werden. Dies gilt im Übrigen für das gesamte Gebäude. Das Gleiche gilt für die Medienleitungen. Diese sind nicht in brandschutzsicheren Kanälen oder Wänden fachgerecht verlegt worden. Ein weiterer Punkt ist der räumliche Platzbedarf für die Unterbringung von bis zu insgesamt 112 Hortkindern. Aus diesem Grund ist die Neugestaltung der Gaubenlandschaft des Daches erforderlich. Für die bessere Nutzbarkeit der vorhandenen Grundfläche sollen größere Gauben (Gaubenbänder) errichtet werden.

In Betrachtung der Summe der notwendigen baulichen Einzelsanierungsmaßnahmen in Hinblick auf die Bausubstanz und den neuen bzw. höheren Anforderungen die Nutzungseinheit ist die Neuerrichtung des Dachstuhles unumgänglich.

Parallel zur Vorplanung wurden Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde durchgeführt. Diesbezüglich gab es einen Vor-Ort-Termin mit der Denkmalschutzbehörde. Es wurde festgestellt, dass das Gebäude Silberdiele in den vergangenen Jahrzehnten mehrfach umgebaut wurde und kaum noch die ursprüngliche Bausubstanz des Gebäudes erhalten ist. Aus diesem Grund wird die

Denkmalschutzbehörde das Gebäude der Silberdiele von der Denkmalschutzliste nehmen. Die Errichtung eines neuen Dachstuhls kann baulich umgesetzt werden.

Die Erhöhung der Honorarkosten (Kostengruppe 730) erfolgt auf Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Diese werden mit der Kostenschätzung (LPh 2) später nach der Kostenberechnung (LPh 3) auf Grund der Erhöhung der Kostengruppen 300 – 500 entsprechend der Honorartabellen angepasst.

Weiterhin wurde bei der Nutzungsanalyse des Außengeländes festgestellt, dass für die Hortkinder die Fläche des Außengeländes hinter dem Gebäude der Silberdiele nicht ausreicht. Die Zuordnung der Flächen zu den Nutzungseinheiten Hort und Kindergarten muss geändert werden, damit für beide Nutzungseinheiten zusammenhängende Flächen zur Verfügung stehen. (siehe angehängte Datei)

Nach Auswertung der durchgeführten Untersuchungen sowie den Abstimmungen mit den jeweiligen Nutzern und der Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften, Verordnungen nach heutigem Stand der Technik werden umfangreichere Sanierungsarbeiten, als in der Machbarkeitsstudie angesetzt wurde, notwendig. Die jeweiligen Kostenerhöhungen der einzelnen Kostengruppen können in der Anlage 1 - Kostenvergleichsaufstellung entnommen werden.

Die gesamte Finanzierung der zusätzlichen Mittel i. H. von 1.451.295,47 € erfolgt aus der Liquiditätsreserve der Stadt Radeberg.

Die Stadtverwaltung Radeberg wird die zusätzlichen Mittel bei der Fördermittelbehörde anzeigen und beantragen. Bei Nichtbewilligung der Mittel durch die Fördermittelbehörde muss die zusätzliche Finanzierung aus Eigenmitteln der Stadt Radeberg erfolgen.

Die Beauftragung der Planer sowie die Weiterbearbeitung der Planung erfolgt erst nach Beschluss der Stadt Radeberg. Der Ablaufplan muss entsprechend angepasst werden. Die zügige Umsetzung der Gesamtmaßnahme ist für die Bereitstellung der dringend benötigten Hortplätze erforderlich.

Bei Bedarf können die Unterlagen der Vorplanung der Fachplaner sowie die Untersuchungen und Gutachten im Bauamt nach terminlicher Abstimmung bei der Sachbearbeiterin Frau Rentsch eingesehen werden.

Anlage/n

Anlage 1 - 2021_Kostenvergleichberechnung_nichtöffentlich
Anlage 2 - Außenanlagen_Tausch_nicht_öffentlich

Finanzielle Auswirkungen:	<i>Kurze Darstellung der einmaligen Beschaffungs- / Herstellungskosten, der jährl. Folgekosten / -lasten und der objektbezogenen Einnahmen:</i>
ja	<i>Nach derzeitiger Festlegung durch die Stadtverwaltung Radeberg beträgt die zukünftige Abschreibung des Gebäudes voraussichtlich 70 Jahre.</i>
Veranschlagung:	
Ergebnishaushalt:	
Finanzhaushalt:	1.451.295,47 €.
Haushaltsstelle:	
1113.82.10-099510/20GLOAT1	

Beteiligte Ämter	Ergebnis	Datum	Handzeichen/Name
Kämmerei	Zustimmung	09.06.2021	Förster, Jeannette
Bauamt	Zustimmung	08.06.2021	Schellhorn, Uta