

Neues Rathaus Chemnitz – Sanierung Ratskeller Markt 1 | 09111 Chemnitz

▪ Objektbeschreibung

Das Neue Rathaus wurde nach den Plänen von Stadtbaurat Möbius nach 4-jähriger Bauzeit am 2. September 1911 eingeweiht. Das Gebäude hat im Gegensatz zur Stadt zwei Weltkriege und deren Nachwirkungen überstanden.

Die geringen Verluste und Veränderungen der denkmalwerten Substanz entstanden überwiegend in den Jahren von 1970 – 1990. Bis auf wenige vertretbare Ausnahmen sind diese im Sinne der Denkmalpflege reproduzier- und korrigierfähig.

Das Neue Rathaus wird im klassischen Sinn als Rathaus für die Stadtverwaltung Chemnitz genutzt. Im Objekt sind u. a. der Stadtverordnetensaal und Beratungsräume untergebracht sowie im Untergeschoss die Gastronomie Ratskeller.

Das Neue Rathaus grenzt direkt an das Alte Rathaus an.

Abmessungen gesamte Gebäudeanlage (Altes und Neues Rathaus):

Gesamtlänge Gebäude im EG:	ca. 103 m
Gesamtbreite Gebäude:	ca. 76 m
Bruttogeschossfläche EG:	ca. 3.000 qm
Höhe letzter Aufenthaltsraum:	ca. + 14,40 m zu OK Gelände
Höhe Aussichtsplattform Turm:	ca. + 32 m zu OK Gelände



▪ Begründung zur Notwendigkeit der Baumaßnahme

Bei der Sanierung des Ratskellers besteht die Grundveranlassung aus der dringend notwendigen Herstellung des erforderlichen Brandschutzes, der Erneuerung der haustechnischen Anlagen sowie dem kompletten Austausch der verschlissenen Küchentechnik und Kühltechnik.

Das Brandschutzkonzept zeigt die dringende Notwendigkeit einer brandschutztechnischen Ertüchtigung auf, sowohl zur Sicherung des Ratskellers selbst als auch in der Betrachtung als Bestandteil des Gesamtgebäudes.

Die auch bereits bauaufsichtlich geforderte Gebäudeüberwachung durch eine **Brandmeldeanlage** ist auch im Ratskeller umzusetzen. Die gebäudeübergreifende Brandmeldeanlage (Kategorie 1 – Vollschutz) ist die wichtigste Kompensationsmaßnahme für die zahlreichen Abweichungen von den gesetzlichen Brandschutzanforderungen, die in diesem Bestandsobjekt nicht umsetzbar sind.

Eine grundlegende Sanierung des Ratskellers wurde zuletzt 1992 veranlasst. Ein Großteil der damals errichteten technischen Anlagen ist im zurückliegenden Zeitraum erweitert, umgebaut und teilweise auch stillgelegt worden. Der Bestand an alten, nicht mehr im Betrieb befindlichen Leitungstrassen und Lüftungskanälen stellt in Teilbereichen eine **erhebliche Brandlast** dar und muss **zurückgebaut** werden.

Maßnahmen zum **baulichen Brandschutz** müssen ebenfalls durchgeführt werden. Das betrifft voranging die Ertüchtigung von Raumabschlüssen in der geforderten Feuerwiderstandsklasse und die Herstellung von Feuerschutzabschlüssen entsprechend den Forderungen im Brandschutzkonzept.

An der Schnittstelle Außenwand zum rückwärtigen Hof (Fuge zwischen Ratskellerküche und unterirdischen Anbau mit den Nebenräumen) sind **Feuchteschäden** zu verzeichnen. Ursache ist die fehlerhafte Gefälleausbildung der hofseitigen Betonplatte zum Gebäude hin und schadhafte Abdichtungslagen innerhalb der Plattenkonstruktion. Das Wasser wird direkt an die Außenwand geführt, dringt über die vorhandene schadhafte Dämmung und Abdichtung im erdberührten Bereich in das Mauerwerk ein und verursacht Nässeschäden in verschiedenen Bereichen der Küche und der Nebenräume des Ratskellers.

Generell sind die haustechnischen Anlagen veraltet und verschlissen und müssen aus hygienischen, energetischen und funktionellen Gründen erneuert werden.

Bei der Erneuerung müssen die vorhandenen brandschutztechnischen Defizite abgestellt und die Anlagen und Leitungen gemäß den aktuellen Anforderungen eingebaut werden.

Bestehende technische Anlagen haben im Rahmen der turnusmäßigen Prüfungen, durch die entsprechenden Sachverständigen, nur noch befristete Bestätigungen zur Wirksamkeit und Betriebssicherheit erhalten, so dass eine dringende Erneuerung notwendig ist.

▪ Beschreibung der Baumaßnahme

▪ *Bestand - Ausgangssituation*

Die bauliche Situation des IST-Zustandes ist in Verbindung mit technischen Altlasten im Sanierungsbereich als schwierig einzustufen.

Aufgrund fehlender Erkundungsmöglichkeiten (Ratskeller ist noch in Nutzung) sowie nur lückenhaft vorhandener Bestandspläne, besteht im überwiegenden Teil der verdeckten Installationen (Zwischendecke, Lüftungskanälen in Wänden und im Boden, vorhandene vertikale Schächte in Wänden, Bodenkanäle und deren bauliche Umfassung) noch Klärungsbedarf.

Dieser wird sich zum größten Teil erst nach Freizug des Ratskellers und den folgenden Abbruchmaßnahmen auflösen lassen. Gleiches gilt für Fußbodenaufbauten und Gründungsbauteile, Trägerlagen und Deckenstärken. Die Entwurfsplanung basiert in diesen Bereichen auf fachlichen Betrachtungen und ingenieurtechnischen Bewertungen aller Beteiligten, die einen möglichen Sanierungsumfang vorgeben.

Ergänzend wurden in Absprache mit dem Denkmalschutz minimalinvasive Erkundungen im Bereich der denkmalgeschützten Rabitzdecken durchgeführt.

Die Ergebnisse wurden in einem Untersuchungsbericht zusammengefasst und haben die der Planung zugrunde liegenden Annahmen weitestgehend bestätigt. Weiterhin wurden entnommene Proben der abgehängten Putzdecken der MFPA (Materialforschung und Prüfungsanstalt) Leipzig zur weiteren Bewertung übergeben. Zudem wurde durch die MFPA ein Gutachten erstellt, das den Feuerwiderstand der denkmalgeschützten Unterhangdecken in Verbund mit der Rohdecke in einer Einzelfallbetrachtung bewertet. Im Ergebnis wurden damit die Planungsansätze im Hinblick auf den notwendigen Brandschutz bestätigt.

▪ *Teilung in Bauabschnitte*

In der Planungsphase wurde deutlich, dass das zur Verfügung stehende Budget in Höhe von 1.789.171 € brutto für die notwendigen Sanierungsmaßnahmen nicht auskömmlich ist.

Damit ergibt sich die Erfordernis zur Teilung der Maßnahme in Bauabschnitte, wobei der 1. Bauabschnitt finanziell untersetzt ist, jedoch für den 2. Bauabschnitt noch keine neuen Haushaltsmittel bereitgestellt werden konnten.

Die vorliegende Unterlage erhält in den einzelnen Kapiteln jeweils die Auflistungen und Beschreibungen der Gesamtmaßnahme Sanierung Ratskeller. Nachgefügt werden jeweils folgend die Unterlagen für die Unterteilung in den 1. und 2. Bauabschnitt.

Übergeordnet lassen sich die Inhalte der Bauabschnitte wie folgt darstellen:

1. Bauabschnitt

Das Brandschutzkonzept zeigt die dringende Notwendigkeit einer brandschutztechnischen Ertüchtigung auf, sowohl zur Sicherung des Ratskellers selbst als auch in der Betrachtung als Bestandteil des Gesamtgebäudes. Vorrangig werden im **1. Bauabschnitt** Demontage- und Abbrucharbeiten, sowohl im baulichen Bestand als auch im Bestand der haustechnischen Anlagen, durchgeführt. Dringende brandschutztechnische Ertüchtigungen (provisorische BMA,

Feuerschutzabschlüsse, Brandschutzbekleidungen an Decken und Türsturzbereichen, Reduzierung von Brandlasten etc.) und Maßnahmen, die im Zusammenhang mit der Trockenlegung und der Hofsanierung stehen werden ebenfalls umgesetzt. Zudem wurde geprüft, welche haustechnischen Maßnahmen sich sinnvoll im 1. Bauabschnitt durchführen lassen. Das betrifft die Sanierung des Lüftungskanals im Boden (entlang der Außenwände) und die Sanierung des vertikalen Schachts im Küchenbereich (fetthaltige Abluft).

Zudem werden im 1. Bauabschnitt die noch offenen Restleistungen aus der Maßnahme **Trockenlegung** mit durchgeführt. Diese Leistungen an den Innenbereichen der Außenwände wurden in der damaligen Maßnahme zurückgestellt, da eine Umsetzung im laufenden Gaststättenbetrieb nicht möglich ist.

Die Abrechnung der Leistungen erfolgt über die separate Maßnahme Trockenlegung. Ein Baubeschluss zur Trockenlegung wurde bereits gefasst (B-133/2012 vom 14.11.2012).

Als Teil des Ratskellers ist ebenfalls die **Hofüberdeckung** zu sehen. Dieser Bereich überdacht die Nebenräume der Ratskellerküche. Auch hier sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich, die bisher bis zur Leistungsphase 3 geführt wurden.

Da eine Gesamtabwicklung mit dem Ratskeller sinnvoll ist, wird die Sanierung der Hofüberdeckung in die Sanierungsmaßnahme Ratskeller übernommen. Die Mittel werden aus dem Budget der SE 17 in die Sanierung Ratskeller übertragen.

2. Bauabschnitt

Der Einbau neuer haustechnischer Anlagen und der Küchen-/Kältetechnik erfolgt aufgrund von Garantie- und Gewährleistungsansprüchen erst im **2. Bauabschnitt**, wenn die Anlagen in Nutzung gehen. Ebenso erfolgt die vertikale Schachtsanierung für die Abluftkanäle der Küchenebenenräume und die damit verbundene statische Ertüchtigung im Dachgeschoss im 2. Bauabschnitt.

Sämtliche Ausbaurbeiten, ein Großteil der Elektroinstallation sowie die komplette Gebäudeautomation werden im 2. Bauabschnitt durchgeführt.

Somit ergeben sich kostenseitig 4 Bereiche:

1	2	3	4
Teilleistung Sanierung Ratskeller	Sanierung Hofüberdeckung	Restleistungen Trockenlegung	Restleistung Sanierung Ratskeller
finanziert	finanziert	separate Kostenstelle	noch nicht finanziert
1. Bauabschnitt			2. Bauabschnitt

Eine Wiederinbetriebnahme des Gaststättenbetriebes ist nach Beendigung des 1. Bauabschnittes noch nicht möglich!