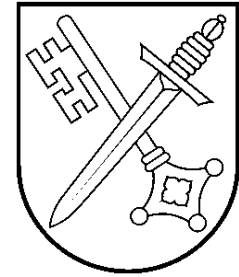


STADT NAUMBURG (Saale)



Vorlagen-Nr.:	112/24
Vorlagentyp:	Entscheidung
Einreicher:	Oberbürgermeister
Prüfung:	<input checked="" type="checkbox"/> Barrierefreiheit
	<input checked="" type="checkbox"/> Gleichstellung
	<input checked="" type="checkbox"/> Finanzen
Eingang am:	07.08.2024
Version	1

Teilnahme:	intern:	Frau Heinze Frau Kerber
	extern:	Prof. Dr. Wolfgang Kühn

TOP:	5
------	---

<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nicht öffentlich
--	---

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Liste	Art*	Ergebnis
Ausschuss für Bau und Wirtschaft	10.09.2024	5.	A	V	einstimmige Annahme
Ausschuss für Tourismus, Kultur, Welterbe und 1000-Jahr-Feier	11.09.2024	5.	A	V	einstimmige Annahme
Gemeinderat	25.09.2024	11.	B	B	

Art* I=Information V=Vorberatung A=Anhörung B=Beschlussfassung

Betreff:

Sanierung Jägerstraße 4a in Naumburg - Ausbau der Obergeschosse und eines Teils des Kellergeschosses zur Nutzung als Museumsverwaltung und -depot sowie als Zwischenarchiv für die Verwaltung.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Umsetzung der in der Anlage vorgelegten Planung zum Ausbau der Obergeschosse und eines Teils des Kellergeschosses der Jägerstraße 4A in Naumburg zu Museumsverwaltung und -depot sowie als Zwischenarchiv für die Verwaltung. Die Umsetzung erfolgt in Abhängigkeit der Finanzierung.

Finanzielle Auswirkung:

nein ja, in folg. Höhe: 5.520.000 ,-.Euro

Deckungsvorschlag: Haushaltsplan : 2025 bis 2029
 über-/außerplanmäßig

Buchungsstelle: 11.17.00.23 HB 17/005

Begründung:Geschichte und bisherige Maßnahmen

Der Gebäudekomplex der alten Jägerkaserne (heute Jägerstraße 4 und 4a) wurde 1871 bis 1873 errichtet um das Preußisch- Magdeburgische Jägerbataillon Nr.4 unterzubringen, das nach Naumburg verlegt wurde. Bereits 1890 wurde durch Umstrukturierung im Militär das Jägerbataillon Nr.4 kurzzeitig nach Colmar im Elsass abgezogen. Ab 1909 wurde das Bataillon in der neuen Jägerkaserne (Jägerstraße/ Nordstraße) untergebracht.

Nach dem Krieg diente sie lange Zeit als Hauptsitz des Landbaukombinates Naumburg. Neben der Verwaltung des Betriebes, die in den Obergeschossen ihren Sitz hatte, wurde das Erdgeschoss des Hauses Jägerstraße 4a als kombinierte Kinderkrippe- und Kindergarteneinrichtung genutzt.

Nach 1990 mit dem Zerfall des Landbaukombinates und der Rückübertragung an die Stadt Naumburg waren in den Obergeschossen der Jägerstraße 4a kurzzeitig und nacheinander das Landratsamt, das Arbeitsamt und die Musikschule untergebracht. Seit dem Auszug der Musikschule sind die Obergeschosse weitgehend ungenutzt. Einzelne Räume werden momentan zum Lagern genutzt.

Der Gebäudekomplex der alten Jägerkaserne steht als Einzeldenkmal wegen seiner neoromanischen Architektur unter Denkmalschutz. Sie prägen das Erscheinungsbild des Jägerplatzes bzw. der Jägerstraße entscheidend.

Wegen massiver Wassereinträge musste das Dach in den Jahren 2014/15 aus Mitteln des Stadtumbau OST instand gesetzt werden. Die prägenden Dachaufbauten wurden in diesem Zusammenhang gesichert.

Wasserschäden aus der Zeit vor 2014 ziehen sich teilweise bis in das 1.OG und haben Schäden an den Geschosdecken verursacht. Die haustechnische Installation war veraltet und wurde aus Sicherheitsgründen bereits demontiert.

2016 erhielt die Stadt Naumburg Mittel aus dem Invest-Programm „Kinderbetreuungsfinanzierung“ zum Ausbau der Kinderkrippe im nördlichen Flügel des Erdgeschosses.

Weiter konnten ab 2017 Mittel aus dem STARK V-Programm für den Ausbau des Kindergartens im südlichen Flügel des Erdgeschosses gesichert werden.

Für die Fassadensanierung haben wir Fördermittel aus dem Stadtumbauprogramm in Anspruch genommen.

Insgesamt wurden bisher 3.754.543,76 € investiert. Davon waren 2.554.969,83 € Fördermittel.

Noch nicht saniert und ausgebaut sind nun noch das 1. und 2.Obergeschoss sowie der nördliche Flügel des Kellergeschosses.

Mit Beschluss GR 56/18 vom 03.05.2018 hat der damalige Rat beschlossen diese Räume zum Museumsdepot und zur allgemeinen Archivnutzung auszubauen.

Dementsprechend wurde die angehängte Entwurfsplanung erarbeitet und den derzeitigen gesetzlichen Vorgaben - insbesondere zum Energieeinsatz - angepasst.

Nutzungskonzept

Diese Planung beinhaltet im Wesentlichen:

Kellergeschoss nördliche Seite

- . Unterbringung von Stellwänden/ Vitrinen etc.
- . Präventivräume zur Schädlingsbekämpfung
- . Zwischenarchiv für Akten der Verwaltung (jetzt in der Fröbelstraße untergebracht)
- . Neuordnung der Heizzentrale

Erdgeschoss

- . Überarbeitung der Eingangshalle zum Jägerplatz

Treppenhaus

- . statische Sicherung und Überarbeitung der Oberflächen

1.Obergeschoss

- . Schaffung von Räumen für die Museumsverwaltung
- . Lagerräume für Museumsbestände
- . Raum für eine Gemäldezuganlage

2.Obergeschoss

- . Lagerräume für Museumsbestände
- . 2 Büroarbeitsplätze für das Museum
- . Zwischenarchiv für Akten der Verwaltung
- . Arbeitsräume für die Zwischenaufbewahrung
- . Veranstaltungsraum/ Mehrzweckraum

Freifläche/ Außenfläche

- . Anbau von 2 Fluchttreppentürmen
- . Stellfläche für die Wärmepumpe

Die Ausstattung und Möblierung wird vom Nutzer geplant und ist nicht Gegenstand der Bauplanung bzw. dieser Vorlage.

Genehmigungsfähigkeit

Bereits mit der Baugenehmigung für Krippe und Kindergarten wurden Baulasten für die Abstandsflächen der zu errichtenden Fluchttreppentürme gesichert.

Es erfolgten Vorabgespräche mit der Denkmalpflege auf Genehmigung einer PV-Anlage mit positiven Aussagen.

Während der Planung wurden Baugrunduntersuchungen durchgeführt, Bauteile wurden punktuell geöffnet um Aussagen zur Tragfähigkeit treffen zu können und es wurden Schadstoffuntersuchungen der Deckenfüllung vorgenommen.

Barrierefreiheit

Die barrierefreie Erschließung wurde durch den Einbau eines kombinierten Personen – und Lastenaufzugs bereits in den vorangegangenen Abschnitten berücksichtigt. Weiter soll nun ein barrierefreies WC in der Nähe des Veranstaltungsraums im 2.OG eingebaut werden.

Brandschutz

Die Geschossdecken zwischen EG / 1.OG und 1.OG / 2.OG werden mit einem Feuerwiderstand F 30 ertüchtigt und über Rauchmelder an der Brandmeldeanlage angeschlossen. Die Treppenträume im 1.OG, 2.OG und DG werden mit Alu-Glas-Konstruktionen (Feuerwiderstand T 30) und im KG mit Stahltüren (T 30) abgetrennt.

Für den 2. Flucht- und Rettungsweg aus dem 1. und 2.OG sind zwei Fluchttreppentürme vorgesehen.

Schallschutz

Weiter erfolgt eine Verbesserung des Schallschutzes. Der Fußbodenaufbau im Holzbalkenbereich des 1. und 2.OG wird neugestaltet. Durch den Einbau einer Trittschallmatte und die Einbindung der Massiv- und Trockenbauwände in den Fußbodenaufbau wird die Schallübertragung zwischen den Räumen und Geschossen minimiert.

Wärmeschutz

Für die Einhaltung des Mindestwärmeschutzes ist eine 3 cm dicke Innendämmung aus Holzfaserplatten geplant, die auf den ausgeglichenen Innenwandflächen und in den Fensterleibungen aufgebracht wird und einen 2-lagigen Innenputz erhält.

Auf der Decke über dem 2. OG wird eine Dachgeschossdämmung aus Mineralfaserplatten eingebaut.

zusätzliche Maßnahmen

Im KG (Raum -107a) ist eine mechanische Be- und Entlüftungsanlage vorgesehen, um die Luftfeuchtigkeit für die Lagerung von Akten zu begrenzen.

Die Räume 119 - 123 im 1. OG werden mit Klima-Splitt-Innengeräten (Wand- oder Deckengeräte) ausgestattet, um eine Raumtemperatur von maximal 19 °C abzusichern (Lagerung von temperaturempfindlichen Materialien).

technische Erschließung

Das Grundstück ist versorgungs- und entsorgungstechnisch sowie verkehrlich erschlossen, d. h. zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Um- und Ausbaumaßnahmen

In den ausgewählten Dachbereichen (Flachdach und Steildach) werden PV-Module aufgelegt. Dafür sind Anpassungsarbeiten durch das Gewerk „Dachdecker-/ Dachklempnerarbeiten“ erforderlich. Gleiches gilt für Lüftungs- sowie Entlüftungsleitungen der Grundleitungen die durch die Dacheindeckung geführt werden müssen.

Bedingt durch den 2.baulichen Rettungsweg sind in die bestehende Fassade folgende bauliche Eingriffe erforderlich:

- . Anbau der beiden Fluchttreppentürme an der Westseite mit Fundamenten und Gebäudeanschlüssen
- . Einbau von jeweils 2 Außentüren im 1.OG und 2.OG im Bereich der Bestandsfenster
- . Einbau von Rohrprofilen (Edelstahl) in den Leibungen der Außenfenster als Absturzsicherung

Weiter sind durch die vom Nutzer vorgesehene Raumnutzung statisch-konstruktive Maßnahmen in ausgewählten Deckenbereichen erforderlich.

Im 1.OG wird zur Steigerung der Tragkraft von 0,50 KN/m² auf 2,00 KN/m² die Decke zwischen EG und 1.OG mit 2 x U160 Trägern verstärkt.

An bestimmten Stellen im 1.und 2.OG ist es erforderlich Kippsicherungen an vorhandenen Deckenbalken einzubauen.

Insgesamt ist es jedoch nicht wirtschaftlich, alle Bereich auf 5,00 KN/m² (oder mehr) zu ertüchtigen. Hier wird später mit Möblierungsplänen und organisatorischen Anweisungen gearbeitet werden müssen.

Heizung/ Lüftung/ Sanitär

- . Einbau von Toiletten einschließlich einer barrierefreien Toilette in den Obergeschossen
- . dezentrale Warmwasserversorgung der OGs mit 5 l Thermen und mit Durchlauferhitzern

Die Wärmeversorgungsanlagen erfolgt zukünftig entsprechend GEG 2023 zu 65 % aus erneuerbaren Energien. Dabei ist der Einbau einer Sole- Wasser- Wärmepumpe mit außenliegendem Luft- Sole- Wärmetauscher (Wärmetauscher als V-Kühler mit besonders geringem Schalldruckpegel) vorgesehen. Außerdem ist der Einbau eines Gas-Brennwertkessel als Doppelkesselanlage (Spitzenlast) angedacht.

Funktionsweise: Die Sole- Wasser- Wärmepumpe erzeugt Wärme bis zu einem definiertem Bivalenzpunkt z.B. bis zu einer Außentemperatur von ca. 5°C. Wird die Außentemperatur geringer übernimmt die komplette Wärmeerzeugung die Gas-Brennwertkesselanlage.

Der Aufstellort der Sole- Wasser- Wärmepumpe einschließlich erforderlicher Pufferspeicher erfolgt im Kellergeschoss im Raum -113 b.

Der Aufstellort des außenliegenden Wärmetauschers ist im Außenbereich neben dem Gartenhaus geplant.

Als Raumheizung im KG, 1. und 2.OG sind Profil-Kompaktheizkörper bzw. Profil-Ventilheizkörper vorgesehen.

Die Heizung wird so konzipiert, dass nur die Regelwerte für Raumtemperaturen in Depot-Räumen erreicht werden. Nur die als Büroräume ausgezeichneten Räume werden mit 20°C beheizt (Die Auslegung aller Räume mit 20 C hätte eine größere Wärmepumpe zur Folge, die wiederum eine größere Geräuschkulisse verursachen würde. Weiter würde die größere Wärmepumpe höhere Kosten verursachen.)

Die vertikalen und horizontalen Verteilungsrohrleitungen werden an die bereits in einem vorherigen Bauabschnitt vorbereiteten Rohrleitungsanlagen angeschlossen.

Die Verteilungsleitungen innerhalb der Geschosse erfolgen horizontal als Aufputzinstallation bzw. hinter Heizungs-Sockelleisten.

Die gesamte Wärmemenge für das 1. OG / 2.OG kann mittels Wärmemengenzähler im Kellergeschoss ermittelt werden.

Im Raum -107a des KG ist der Einbau einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage vorgesehen.

Die Räume 119, 120, 122 und 123 erhalten Klima-Splitt-Innengeräte als Decken- oder Wandgeräte. Mit diesen Geräten wird eine Raumtemperatur von max. 19°C abgesichert.

Die Aufstellung des Klimaaußengerätes ist auf dem Flachdach (über dem Raum 232) vorgesehen.

Starkstrom

- . Ergänzung der vorhandenen Zählerplatzanlage im KG für den Anschluss einer Sole-Wasser-Wärmepumpe (Aufbau einer Wandlerzähleranlage im Elt-Raum KG)
- . Verlegung je einer Steigleitung (NYM-J 5x25 mm²) für das 1. und 2. OG (Leitungsführung im vorhandenen begehbaren Steigeschacht neben Aufzugsanlage)
- . Aufbau von Unterverteilungen (gesamt vier) Im 1. und 2. OG und im KG-
- . Leitungsverlegung im KG auf Pritsche, bzw. Aufputz im Schutzrohr, im 1. und 2. OG Unterputz, bzw. hinter Trockenbau oder Zwischendecke
- . Beleuchtung entsprechend Raumnutzung mit Auslegung nach DIN EN 12464-1 und AMEV
- . Einbau einer LED-Sicherheitsbeleuchtungsanlage in allen Flucht- und Rettungswegen als Einzelbatterieanlage mit einer Überwachungszentrale

- . Anpassung der vorhandenen Blitzschutzanlage für Dachaufbauten (PV-Anlage und Klima-Außengerät)

Schwachstromanlagen

Erweiterung der Brandmeldeanlage (BMA):

- . Einbau einer flächendeckenden Brandmeldeanlage (wie EG) und Aufschaltung auf die Bestandszentrale im Elt-Raum KG (derzeit Aufschaltung auf Wachschatz)
- . Erweiterung der BMZ im KG
- . Alarmierungsanlage 1. und 2. OG wie EG mit Sirenen
- . Zwischendeckenüberwachung bei erhöhten Brandlasten

Einbruchmeldeanlage (EMA):

- . Einbau einer Einbruchmeldeanlage im 1. und 2. OG
- . separate Scharf- und Unscharf-Schaltung der Geschosse (EG bereits vorhanden)
- . Erweiterung der Einbruchmeldezentrale im E-Raum KG und Einbau eines Umschrankes
- . Erweiterung Scharf- und Unscharfschaltung im KG, Scharfschaltung der Gesamtanlage an der Haupteingangstür im EG (Bestand), Einbeziehung aller neuen Außentüren an den beiden Stahltreppen (2. Fluchtweg)
- . Einzelraumüberwachung mit PID von einzelnen Depots (Bilder oder alte Waffen)

Datenverkabelung:

- . strukturierte passive Datenverkabelung von einem 19“-Standdatenschrank im 1. OG aus.
- . verschließbarer Datenraum hinter Aufzug im 1. OG
- . Verkabelung Cat 7, Dosen und Patchfeld Cat 6a
- . jeder Raum entsprechend Nutzungsart (Büro/Lager) erhält Datendosen

Grobterminplan

Übergabe bzw. Fertigstellung der Entwurfsplanung/ Erstellung der Unterlagen für den FöMi-Bescheid Antragstellung Fördermittel	29.11.2024
voraussichtlicher Fördermittelbescheid	30.09.2025
Abschluss VgV-Verfahren zur Findung von Planern	26.06.2026
Vorlage der Baugenehmigung	28.02.2027
Baubeginn	03.05.2027
Bauende	31.12.2029

Unter Beachtung der erheblichen Eingriffe in den Gebäudebestand, der Lärm- / Staubbelastung und der Sicherheit für den Kita-Betrieb ist das bereits umgebaute und genutzte Erdgeschoss freizuziehen

(Ausweichobjekt Jägerstraße 4 vorgesehen). Aus dem Grobterminplan ergibt sich eine vorläufige Bauzeit von 2027 – 2029.

Die Prognose steht auch unter dem Vorbehalt der Bereitstellung von Förder- bzw. Eigenmitteln.

Kosten

Die erstellte Kostenberechnung mit Kostenstand 08/2024 endet mit vorläufigen Gesamtkosten (brutto) in Höhe von 4.597.409,95 €. Da die Baumaßnahmen unter Beachtung des Planungs-, Ausschreibungs- und Ausführungszeiten erst 2029 abgeschlossen wird, haben wir eine Kostenhochrechnung (4% pro Jahr, insgesamt 20%) vorgenommen. Somit ist bis zum Fertigstellungstermin mit vorläufigen Gesamtkosten (brutto) in Höhe von 5.516.891,94 € zu rechnen. Die Kosten für Geräte und Ausstattungen, wie z.B. die Gemäldezuganlage, sind in diesen Kosten nicht enthalten.

	Stand 31.07.2024	Stand 12/29
KG 100 Grundstück	0,00 €	0,00 €
KG 200 vorbereitende Maßnahmen	0,00 €	0,00 €
KG 300 Baukonstruktion	2.543.703,20 €	3.052.443,84 €
KG 400 Haustechnik	1.161.724,78 €	1.394.069,74 €
KG 500 Außenanlagen	184.173,81 €	221.008,57 €
KG 600 Ausstattung	0,00 €	0,00 €
KG 700 Nebenkosten	707.808,16 €	849.369,79 €
KG 800 Finanzierung	0,00 €	0,00 €
Gesamt - brutto	4.597.409,95€	5.516.891,94 €

Finanzierung

Zum 30.11.2024 soll ein Fördermittelantrag für das Programm Lebendige Zentren / Fördergebiet Innenstadt beim Landesverwaltungsamt Halle gestellt werden. Es wird eine 90%-ige Förderung beantragt (Der Regelsatz ist eine 80-ige Förderung).

Um Beschlussfassung wird gebeten.

Armin Müller
Oberbürgermeister

Anlagen:

Funktionsschema KG
Funktionsschema 1.OG
Funktionsschema 2.OG

