

Beschlussvorlage		20.04.2022	101/2022		
Bezeichnung			ö	nö	öbF
Dachsanierung Hochzeitshaus -Baubeschluss, Nachnutzung Dachgeschoss und Sachstandsbericht			X		
Beratungsfolge			Abstimmungsergebnis		
Gremium	Datum		Ja	Nein	Enth
Ausschuss für Stadtentwicklung	11.05.2022		13	0	0
Verwaltungsausschuss	18.05.2022		Mehrheitlich beschlossen		
Rat	24.05.2022		42	0	0

Beteiligte Organisationseinheiten			Unterschriften	
Unterschriften				
Abteilungsleitung	Fachbereichsleitung	Dezernatsleitung	Fachbereichsleitung 1	Oberbürgermeister

Beschlussvorschlag	101/2022
Die Kostenberechnung des Projektes „Dachsanierung Hochzeitshaus“ wird zur Kenntnis genommen, die Mittel sind bereits im DH 2022/2023 veranschlagt. Die Baumaßnahme zur Dachsanierung, sowie die bauliche Herstellung der Dämmebene für das Nachnutzungskonzepts des Dachgeschosses als „Raum in Raum-Konzept“, werden beschlossen. Im Hinblick auf das mit Vorlage 161/2017 beschlossene Raumprogramm für das Dachgeschoss erfolgt somit die Realisierung mit einem reduzierten Flächenansatz	
Begründung	101/2022
Entsprechend des Ratsbeschlusses vom 30.09.2020 gem. Vorlage 210/2020, die Wiedereindeckung des Daches mit neu hergestellten Solling-Sandsteinplatten auszuführen, konnten zwischenzeitlich die denkmalrechtlichen Genehmigungen erteilt werden. Die darauffolgende Vergabe der Generalplanerleistungen konnte im Rahmen eines europaweiten Vergabeverfahrens an das Büro Bergmann aus Pfaffenhofen vorgenommen werden. Es wurden die Planung und die Ausschreibungen für die Rückbau- und Sondierungsarbeiten vorgenommen, um einen Überblick über den Zustand des Daches zu erlangen und die anstehende Sanierung zielorientiert planen zu können. Der vom Landesdenkmalamt genehmigte vorzeitige Maßnahmenbeginn, für das mit Bundesmitteln geförderte Projekt, sieht den Rückbau des Großteils der Innenausbauten im Dachraum vor. Diese Leistungen werden als erster Bauabschnitt unter dem Titel „Vorbereitende Maßnahmen“ zusammengefasst. Nach der Ende 2021 erfolgten Vergabe der Rückbauarbeiten an geeignete Fachunternehmen wurde Anfang 2022 mit den Arbeiten begonnen. Zu diesen Leistungen gehört der vollständige Ausbau der im oberen Dachbereich verbauten Lüftungsanlage (aus dem Projekt „Erlebniswelt Renaissance“) sowie der Rückbau aller Verkleidungen und Dämmungen im Bereich der Dachschrägen. Entsprechend bestehender Brandschutzaufgaben wurde das Dachgeschoss jetzt räumlich mit reversibel eingebauten Trockenbauteilen vom übrigen Bauwerk abgetrennt. Alle Räumlichkeiten in den Etagen außerhalb des Daches, wie das Ständesamt, können so uneingeschränkt weiter genutzt werden. Die Rückbau- und Sicherungsarbeiten werden Ende April 2022 abgeschlossen. Sie gestalteten sich dank kompetenter Planung und guter Fachfirmen einfacher und damit auch schneller als erwartet. Die öffentlichen Veranstaltungen auf der benachbarten Hochzeitshauterrasse können daher ab Anfang Mai 2022 uneingeschränkt stattfinden. Ende April 2022 wird noch eine Überprüfung der Dachkonstruktion, straßenseitig von außen über ein Fassadengerüst, erfolgen um den tatsächlich erforderlichen Instandsetzungsbedarf an der Dachkonstruktion, den seitlichen Anschlüssen zu den Sandsteingiebeln und an den Giebelaufsätzen selbst ermitteln zu können. Ergebnis der Bestandsaufnahme der im Dachinnern jetzt weitestgehend freiliegenden Dachkonstruktion ist, dass trotz der zum Teil bereits stark geschädigten Sandsteinplatteneindeckung die Schäden an der Holzkonstruktion des Daches geringfügig sind. Die Kosten der in Kürze zum Abschluss kommenden Rückbauarbeiten befinden sich in dem vorgesehenen Rahmen. <u>Nachnutzung Dachgeschoss</u> Die Neueindeckung des Daches bedarf einer Überarbeitung der Nutzungsplanung des Dachraumes. Der 2003/2004 erfolgte vollständige Ausbau des Daches, mit einer durchgehenden Innendämmung und Verkleidung der Innenseite der Dachhaut, hat auf Grund fehlender Hinterlüftung, wie jetzt auf-	

grund der Freilegungen unübersehbar zu tage tretend, zu dem hohen Schadensgrad der Dachsteine geführt. Entsprechend der Empfehlung der beteiligten Sachverständigen sowie des Landesdenkmalamtes wird in Verbindung mit der neuen Sandsteinplatteneindeckung eine Kaltdachausführung gefordert. Dies bedeutet einen zukünftig reduzierten Dachausbau, der die Dachschrägen innenseitig frei lässt.

Dieses wäre grundsätzlich in zwei Varianten möglich, indem das Dachgeschoss komplett „kalt“ und ungenutzt bleibt oder indem ein „Raum in Raum-Konzept“ in den Dachraum eingebracht wird. Dabei werden die Dachschrägen freigelassen, eine Nutzung mit Büroräumen im Dachgeschoss ist weiterhin möglich, so dass die Nutzung gemäß der aktuellen Beschlusslage zum Nachnutzungskonzept bestehen bleibt, jedoch mit einer circa um 1/3 reduzierten Fläche.

Wie aus der beiliegenden Skizze ersichtlich ist, bedingt das „Raum in Raum-Konzept“ eine Flächenreduzierung gegenüber dem mit Vorlage 161/2017 beschlossenen Konzept. Die nun anzusetzende nutzbare und beheizte Fläche wird durch die bauphysikalischen, statischen und historischen Gegebenheiten des Gebäudes vorgegeben. Unter Abwägung aller Aspekte stellt diese Lösung jedoch für alle Belange die beste Kompromisslösung dar, die dem Denkmalschutz, der Langlebigkeit der neuen Dacheindeckung sowie den Anforderungen aus dem beschlossenen Nachnutzungskonzept gerecht wird.

Verfügbarkeit des Plattenmaterials für die Neudeckung

Bei der Dachsanierung stellt die Verfügbarkeit der Dachplatten eine besondere Herausforderung dar. Es gibt lediglich ein Unternehmen, welches das Natursteinmaterial zur Verfügung stellen kann. Die Rohblöcke des spaltbaren Buntsandsteins werden in einem Steinbruch bei Schorborn im Solling abgebaut und auf dem Betriebsgelände der Firma weiterverarbeitet. Die Blöcke werden gesägt, das Plattenmaterial für die Dachdeckung wird in einem letzten Arbeitsgang von Hand gespalten, die Kanten der einzelnen Platten und bei Bedarf auch die Spaltoberflächen werden ebenfalls von Hand nachgearbeitet. Die Dachplatte hat im fertigen Zustand eine Stärke von ca. 18 bis 25 mm, wobei die Unterseite die gesägte Oberfläche behält. Zum Transport an den Einsatzort werden die Platten stehend in Gitterboxen gelagert.

Die Firma wird frühestens ab Juli 2022 den Steinbruch wieder bearbeiten und Rohblöcke für die spätere Weiterverarbeitung abbauen. Die Firma hat keine Dachplatten auf Lager. Das heißt, sämtliches Material für das Hochzeitshaus muss nach Bestellung abgebaut und bis zum Endprodukt weiterverarbeitet werden. Die Dachfläche des Hochzeitshauses bemisst ca. 1.200 m². Auf Grund der überlappenden Deckungsart muss mit der 3,5-fachen Menge an Plattenmaterial in der Fläche gerechnet werden. Die Firma ist nicht in der Lage, diese Menge in einem Jahr herzustellen. Die Firma wäre jedoch in der Lage, bei Bestellungen bis Anfang Herbst 2022 ausreichend Rohmaterial vor der Frostperiode zu entnehmen, um mit einer Weiterbearbeitung über den Winter erstes Plattenmaterial im Frühjahr 2023 ausliefern zu können.

Um diesen Sachverhalt in den Bauablauf zu integrieren, ist das Bestreben der Stadt Hameln, erstes Plattenmaterial direkt zu bestellen. Diese Vorgehensweise muss noch mit dem Fördermittelgeber abgestimmt werden, mindestens muss eine Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn für diesen Bestellvorgang erwirkt werden. Das Vergabeverfahren für die Dachdeckerarbeiten erfolgt dann unter Einbeziehung der Leistung für das Verlegen der bauseits gestellten Platten.

Zeitplan

Ab dem 10.10.2022 kann eine Weiterführung der Arbeiten zur Dachsanierung (2. Bauabschnitt) erfolgen, eine gesonderte Planung für die Durchführung des 2. Bauabschnittes muss in Abhängigkeit zu der Beschaffung der Platten noch ausgearbeitet werden, abgesehen von vorbereitenden Maßnahmen ist der Beginn zur reinen Neueindeckung des Daches erst ab Frühjahr 2023 möglich.

Personelle Auswirkungen

- Ja, der personelle Aufwand wird durch das vorhandene Personal geleistet

Finanzielle Auswirkungen

- Ja, die Ausgaben sowie die Einnahmen der Förderung in Höhe von 450.000,- € sind im DHH 2022/2023 etatisiert.

Organisatorische Auswirkungen

- Nein

Ökologische Auswirkungen (zusätzlich Angabe in t CO₂-Äquivalent, soweit möglich)

- Nein

Anlagen	101/2022
20220420_Hochzeitshaus Vergleich Varianten Dachausbau	
20220420_Projektsteckbrief Hochzeitshaus	

Änderungen / Ergänzungen	101/2022