

Vorlage Nr.: V0308/20  
Datum: 6. Oktober 2020

## Vorlage

<b>Beratungsfolge</b>	<i>Plandatum</i>		
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	06.10.2020	nicht öffentlich	beratend
Ältestenrat	12.10.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	09.11.2020	nicht öffentlich	1. Lesung (beschließendes Gremium)
Stadtbezirksbeirat Neustadt	30.11.2020	öffentlich	beratend
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Liegenschaften	02.12.2020	nicht öffentlich	beratend
Ausschuss für Finanzen	07.12.2020	öffentlich	beschließend

**Zuständig: GB StadtentwBauVerkLieg**

### Gegenstand:

Ärztehaus Bautzner Str. 125 – Gesamtmaßnahme

### Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Gesamtmaßnahme des Ärztehauses Bautzner Str. 125 mit Finanzmitteln in Höhe von 2.930.000 Euro mit den Schwerpunkten Verbesserung des Brandschutzes, Herstellung Barrierefreiheit, Einbau einer Kinder- und Jugendzahnklinik, Erneuerung der haustechnischen Anlagen, Errichtung von 14 Stellplätzen und 40 Fahrradstellplätzen zu realisieren.
2. Die Gesamtkosten in Höhe von 2.930.000 Euro wurden im Rahmen der Planung der Doppelhaushalte 2019/2020 ff. gemäß Anlage 3 berücksichtigt.

**bereits gefasste Beschlüsse:**

Keine

**aufzuhebende Beschlüsse:**

Keine

**Finanzielle Auswirkungen/Deckungsnachweis:****Investiv:**

Teilfinanzhaushalt/-rechnung:	Investitionshaushalt
Projekt/PSP-Element:	HI.2710014
Kostenart:	78510000
Investitionszeitraum/-jahr:	2017-2022
Einmalige Einzahlungen/Jahr:	
Einmalige Auszahlungen/Jahr:	
Laufende Einzahlungen/jährlich:	
Laufende Auszahlungen/jährlich:	
Folgekosten gem. § 12 SächsKomHVO (einschließlich Abschreibungen):	

**Konsumtiv:**

Teilergebnishaushalt/-rechnung:	
Produkt:	
Kostenart:	
Einmaliger Ertrag/Jahr:	
Einmaliger Aufwand/Jahr:	
Laufender Ertrag/jährlich:	
Laufender Aufwand/jährlich:	
Außerordentlicher Ertrag/Jahr:	
Außerordentlicher Aufwand/Jahr:	

**Deckungsnachweis:**

PSP-Element:	HI.2710014
Kostenart:	78510000

**Werte der Anlagenbuchhaltung:**

Buchwert:	
Verkehrswert:	

Bemerkungen:

**Begründung:****1. Eigentumsverhältnisse/Verwalter/Nutzer/Lage**

Das in der Mitte des 18. Jahrhunderts errichtete Hauptgebäude der Bautzner Str. 125 befindet sich ebenso wie das Nebengebäude im Eigentum der Landeshauptstadt Dresden und wird vom Amt für Hochbau und Immobilienverwaltung verwaltet. Es steht unter Denkmalschutz. Das Gelände des Ärztehauses umfasst das Grundstück 1643/p der Gemarkung Neustadt im Gebiet der Radeberger Vorstadt–Preußisches Viertel. Sowohl das Hauptgebäude als auch das Nebengebäude werden als Ärztehaus durch das Gesundheitsamt der Landeshauptstadt genutzt. Es befinden sich darin diverse Beratungsstellen sowie eine Impfstelle und im 1. Obergeschoss derzeit auch noch vermietete Flächen für einen niedergelassenen Arzt. Einige Räume im Haus sind bereits leergezogen, da nach den Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen künftig die derzeit im Mietobjekt Eschenstraße 7 befindliche Kinder- und Jugendzahnklinik im Hauptgebäude der Bautzner Str. 125 untergebracht werden soll. Der Keller dient als Technikbereich und Archiv.

**2. Begründung der Notwendigkeit zur Durchführung der Baumaßnahmen**

Grundlegender Bestandteil der geplanten Sanierung des Hauptgebäudes ist die Schaffung eines zweiten baulichen Rettungsweges, da die derzeitige Lösung einer Rettung über Rettungsgeräte der Feuerwehr nicht mehr der gewachsenen Anzahl an Besuchern entspricht.

Außerdem ist eine Erschließung für mobilitätseingeschränkte Personen und Rollstuhlfahrer zu schaffen. Schon das Erdgeschoss ist nur über sieben Stufen vom Hof aus erreichbar. Der Einbau eines Aufzuges ist dringend erforderlich.

Ein weiteres Defizit besteht im maroden Zustand der haustechnischen Anlagen für Elektro, Wasser, Heizung und Abwasser. Ebenso weisen die Grundstücksentwässerungsanlagen starken altersbedingten Verschleiß auf. Für die Regenentwässerung ist eine Versickerungsanlage als Rigole zu errichten, an diese sind alle zu entwässernden Flächen anzuschließen.

In Zuge der umfangreichen Instandsetzungs- und Umbauarbeiten in allen Etagen des Gebäudes erfolgt auch eine funktionelle Neuordnung sowie Optimierung der Grundrisse. Dabei werden die Nutzungsbedingungen, die arbeitstechnischen Abläufe sowie die hygienischen Verhältnisse grundlegend verbessert.

Auch das zweigeschossige Nebengebäude ist nicht barrierefrei erschlossen und weist Defizite im Grundriss sowie der haustechnischen Erschließung auf. Neben den notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an der Bausubstanz soll das Erdgeschoss des Nebengebäudes barrierefrei zugänglich gemacht werden.

**3. Beschreibung der Baumaßnahmen**

Entsprechend der oben aufgezeigten Defizite sollen folgende bauliche Maßnahmen umgesetzt werden:

**Hauptgebäude:**

- Schaffung zweiter baulicher Flucht- und Rettungsweg durch Anbau einer Außentreppe an der Gebäuderückseite bis zum 2. Obergeschoß und Fortführen als innere 2. Treppe vom 2. Obergeschoss zum Dachgeschoss
- Schaffung behindertengerechter Zugang neben jetzigem Haupteingang

- Einbau Aufzugsschacht und Aufzug, der zwischen Kellergeschoss und 2. Obergeschoss fährt, die Erschließung des Dachgeschosses ist via Aufzug aus Denkmalschutzgründen nicht möglich, weshalb alternativ ein ebenerdiger Behandlungsraum für die Beratungsstelle im Nebengebäude geschaffen werden soll
- Neuordnung der Sanitärbereiche auf allen Etagen
- Erneuerung Trinkwassernetz
- Umverlegung und Teilinstandsetzung von Abwasserleitungen
- Erneuerung Heizungsanlage
- Modernisierung Elektroanlage (neue Sicherheitsbeleuchtung, Zentralbatterie, Brandmeldeanlage, Blitzschutzanlage) Schaffung von Umkleide- und Sanitärräumen für alle Mitarbeiter im Kellergeschoss
- Trockenlegung Kellermauerwerk
- Ausbesserungsarbeiten an Fenstern und Fassade, neuer Anstrich, Umbau von Fenstern zu Fluchttüren im Bereich Außentreppe
- Einbau neuer schallschutzgerechter Innentüren und Trennwände bei Grundrissänderungen
- neue Bodenbeläge im gesamten Haus, Malerarbeiten, Fliesen im Sanitärbereich, neue Akustikunterhangdecken

#### Nebengebäude:

- barrierefreier Umbau des Erdgeschosses durch Flurverbreiterung und Höhenanpassung des Haupteinganges
- Stabilisierung und Verankerung der vorhandenen Dachkonstruktion
- Überarbeitung und Anstrich der vorhandenen Putzfassade
- Einbau neuer Fenster mit Wärmeschutzverglasung
- neue Türen mit der jeweils erforderlichen Schallschutz- und Brandschutzfunktion
- Erneuerung der Fliesen- und Bodenbeläge sowie Wandanstriche
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen

#### Interimsgebäude:

- Errichtung eines eingeschossigen Interimsgebäudes in der rückwärtigen Gartenlage zur Unterbringung einer Organisationseinheit während der Bauzeit

Die Fortsetzung des Dienstbetriebes ist während der Durchführung der Baumaßnahmen im jeweiligen Gebäude nicht möglich, sodass zuerst das Hauptgebäude instandgesetzt wird und danach das Nebengebäude. Für die Unterbringung der noch am Standort befindlichen Organisationseinheiten wird in Abstimmung mit dem Nutzeramt ein Umzugs- und Auslagerungskonzept entwickelt.

#### **4. Ermittlung der Gesamtkosten/Stand der Planung**

Die abgeschlossene Entwurfsplanung (Leistungsphase der HOAI) für das Bauvorhaben beinhaltet eine Kostenberechnung mit folgendem Ergebnis:

- Herrichten und Erschließen (Kostengruppe 200)	30.000 Euro
- Baukonstruktionen (Kostengruppe 300)	990.000 Euro
- Haustechnische Anlagen (Kostengruppe 400)	810.000 Euro
- Außenanlagen (Kostengruppe 500)	560.000 Euro
- Baunebenkosten (Kostengruppe 700)	<u>540.000 Euro</u>
- Gesamtkosten	2.930.000 Euro

## 5. Finanzielle Auswirkungen

Die Maßnahme setzt sich aus mehreren Finanzbestandteilen zusammen. Einerseits wurde die Maßnahme bereits in den Jahren 2016 und 2017 vorbereitet (Gutachten, Sachverständigenprüfungen) um diese anschließend im Doppelhaushalt 2017/2018 ff. fortzusetzen.

Dies umfasste in Summe konsumtive Finanzmittel in Höhe von 294.000 Euro. Weiterhin wurden auf dem entsprechenden Projekt HI.2710014 ein Gesamtvolumen von 1.999.000 Euro veranschlagt. Auf dem Projekt 70.651000 (Brandschutz Verwaltungsstandorte) sind die übrigen dafür vorgesehenen Finanzmittel in Höhe von 637.000 Euro veranschlagt die mittels Budgetanzeige bereits zum Projekt HI.2710014 transferiert wurden. Die Gesamtfinanzierung in Höhe von 2.930.000 Euro ist demnach gesichert

Im Zuge der Anlage FAN zum Jahresabschluss 2019 wurde das Projekt gemäß einer angepassten Beauftragungs- und Mittelabflussplanung berücksichtigt.

### Anlagenverzeichnis:

- |          |   |
|----------|---|
| Anlage 1 | Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten |
| Anlage 2 | Ablauf- und Finanzierungsplan             |
| Anlage 3 | Finanzielle Auswirkungen                  |

Dirk Hilbert