

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Datum 01.09.2005
Dezernat VI	Amt Amt 65	Öffentlichkeitsstatus öffentlich

INFORMATION

I0257/05

Beratung	Tag	Behandlung
Der Oberbürgermeister	27.09.2005	nicht öffentlich
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	20.10.2005	Öffentlich

Thema: Mehrkosten zur Sanierung und Verbesserung der bedarfsgerechten Nutzung des Literaturhauses Thiemstraße 7, in 39104 Magdeburg
Landesinitiative URBAN 21
Magdeburg-Buckau

Auf Basis des Grundsatzbeschluss - Nr. 1537a-43(III)01 der DS 0428/01 zur Sanierung und Verbesserung der bedarfsgerechten Nutzung des Literaturhauses, Thiemstraße 7, erhielt die Verwaltung neben dem Auftrag zur Erstellung der HU-Bau auch die Auflage die Gesamtkosten von 3.347 TDM (1.711.500 €) auf 2.500 TDM (1.278.300 €) zu reduzieren.

Mit der Erarbeitung der HU-Bau im Sommer 2002 legte das mit der Objektplanung beauftragte Planungsbüro eine Kostenberechnung in Höhe von 1.278.200 € vor. Dies wurde durch folgende Maßnahmen erreicht, Wegfall der Mittel für die Ablöse von Stellplätzen nach Abstimmung mit dem Amt 63; Reduzierung der Aufwendungen für die Bauwerksabdichtung nach Vorlage von Gutachten zur Sanierung und Mauerwerksdiagnostik; optimierte und damit preiswertere Lösung der Abfangkonstruktion zur Vergrößerung des Hauptveranstaltungsbereiches; Wegfall des Wintergartens und Festlegung der Sanierungsbereiche nach Ergänzung des vorhandenen Holzschutzgutachtens.

Die auf Basis dieser HU-Bau erstellte Drucksache musste nach dem Ämterdurchlauf aufgrund der fehlenden Fördermittelzusage zurückgestellt werden.

Weitergehende Vorschläge zur Reduzierung der Kosten und Festlegungen im Baudezernat im Hinblick auf die in Aussicht gestellten Fördermittel führten zur Vorlage einer HU-Bau mit einem Gesamtkostenrahmen von 1.118.000 €. Im Rahmen dieser Planung wird auf die Wärmedämmung der Hof- und Straßenseite, auf die straßenseitigen Abdichtungsmaßnahmen und die Erneuerung der Lichtschächte, die geplanten Lüftungsanlagen und der 2. Rettungsweg nach Rücksprache mit dem Amt 63 verzichtet.

In der Drucksache DS 0370/04 erfolgte der Hinweis, dass sich erfahrungsgemäß bauliche Mängel erst im Verlauf der Baudurchführung, wenn konkret in die vorhandene Substanz eingegriffen wird, feststellen lassen.

Das v.g. Einsparpotential muss nach heutigen Erkenntnissen als nicht ausreichend in Bezug auf die notwendigen Mehraufwendungen zum Erhalt der Bausubstanz eingeschätzt werden. Kritisch ist zu bewerten, dass keine hinreichenden Sicherheiten, die erfahrungsgemäß im Fachwerkbau notwendig werden könnten, durch den beauftragten Planer eingearbeitet wurden.

Die DS 0370/04 - Bestätigung der HU-Bau - mit einem Kostenrahmen in Höhe von 1.118.000 € wurde mit Beschluss-Nr. 105-2(IV)04 durch den Stadtrat im September 2004 bestätigt.

Sachstand

Wie bereits in der Information I 0083/05 mitgeteilt wurde, liegt seit Februar 2005 der Kostenanerkennungsbescheid – Landesinitiative URBAN 21 – Konzept der Landeshauptstadt Magdeburg – Gebiet „Buckau“ i.V.m. der Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen; Maßnahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes zur Sicherung und Erhaltung historischer Stadtkerne; städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im ländlichen Bereich (RL StäBauF) vor. Die Finanzierung stellt sich danach folgendermaßen dar:

Kostenrahmen Städtebauförderung		559.000,00 €
davon Eigenanteil	186.333,34 €	
Fördermittel	372.666,66 €	
Fördermittel EFRE		559.000,00 €
Gesamtkosten		1.118.000,00 €

Um die maximale Kassenwirksamkeit zu erreichen, wurde mit der Information I 0083/05 über die zeitgleiche Bearbeitung der weiteren Planungsphasen und die daraus resultierenden Abweichungen von der DA 03/01 informiert. Gleichzeitig erfolgte der Hinweis, dass diese Vorgehensweise das Risiko einer nicht umfassenden Kostenkontrolle und Kostensteuerung durch die Reduzierung des Leistungsumfanges in sich birgt.

Baubeginn für die am Literaturhaus geplanten Maßnahmen war der 01.06.2005.

Nach Aufforderung durch das Hochbauamt im August 2005 zur Vorlage einer Einschätzung der sich abzeichnenden Mehrkosten, die den gesamten Sanierungsumfang abdeckt, wurden durch das Planungsbüro dem Auftraggeber in Abhängigkeit vom Baufortschritt mehrfach Unterlagen vorgelegt, die jeweils nur eine aktuelle Fassung der Kostenentwicklung ohne Prognose umfassten.

Hier wird im Nachgang geprüft werden müssen, inwiefern eine rechtzeitige Hinweispflicht zur Nichteinhaltung des Kostenrahmens auch im Hinblick auf eine Leistungsreduzierung durch die an der Planung fachlich Beteiligten möglich gewesen wäre.

Nach nunmehr 80% - 90 % iger Untersuchung des Gebäudes sind Gesamtkosten in Höhe von 1.322.991 € für die Durchführung der Sanierung des Literaturhauses notwendig. Dies bedeutet eine Überschreitung des mit der HU-Bau bestätigten Kostenrahmens in Höhe von 205.000 €

Anmerkungen zur Kostenentwicklung und die Begründung der eingeschätzten Mehrkosten sind dem Schreiben des Büros Partner vom 13. September 2005 – Posteingang HBA am 19. Sept. 2005- (s. Anlage 3) zu entnehmen.

Die nunmehr ermittelten Gesamtkosten ergeben einen Sanierungsaufwand von 1.778 €/m² NF und entsprechen gemäß Recherche damit einem vergleichbaren Objekt in Buckau.

Im Rahmen der Objektplanung wurde zunächst versucht, die erwarteten Mehraufwendungen durch Einsparungen innerhalb der Maßnahme auch im Hinblick auf Nutzungseinschränkungen zu kompensieren. Da jedoch der Anarbeitungsstand teilweise bereits sehr hoch war (z.B. Errichtung Aufzug, Einbau Stahlrahmen) rechneten sich entstandener Aufwand und Einsparpotential gegen null.

Während einer gemeinsamen Abstimmung mit dem Planungsbüro, dem Nutzer, Amt 41, Amt 63 und dem Hochbauamt am 25.08.2005 wurden weitere Einsparungsvorschläge diskutiert. Im Ergebnis dessen können über eine Verringerung des Ausbaustandards sowie durch die Beibehaltung des vorhandenen Treppengeländers (per Abweichungsantrag beim Bauordnungsamt) lediglich Mittel in Höhe von 19.000 € reduziert werden. Drastische Maßnahmen wie der Abriss des Seitenhauses hätten immense Auswirkungen auf die Nutzungsfähigkeit und würde eine unvermeidbare Verschlechterung der Arbeitsbedingungen für die Vereine sowie für den Ausstellungsbereich nach sich ziehen.

Gemäß Recherchen zu weiteren Finanzierungsquellen könnten ca. 30.000,00 € zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus dem Vorhaben Feuerwache Buckau bereitgestellt werden. Dies würde vorerst den Verzicht auf das Herrichten der Außenanlagen bedeuten, durch zu erwartende Einsparungen bei diesem Objekt aber abschließend realisiert werden.

Unter Berücksichtigung der v.g. Möglichkeiten ergibt sich ein Fehlbedarf in Höhe von

Gesamtbedarf nach Einschätzung September 2005	1.323.000 €
Kostenrahmen gem. HU-Bau September 2004	-1.118.000 €
Einsparung durch Reduzierung Ausbaustandard	-19.000 €
<u>Bereitstellung von Mitteln aus der Feuerwache Buckau</u>	<u>-30.000 €</u>
<i>Fehlbedarf</i>	<i>156.000 €</i>

Dieser Fehlbedarf kann teilweise (ca. 109.000 €) durch Städtebaufördermittel für das Sanierungsgebiet Buckau, welche durch das Amt 61 bereitgestellt werden, finanziert werden. (s. Anlage 5)

Die Differenz in Höhe von 47.000 € betrifft keinesfalls das Haushaltsjahr 2005 und ist zu versuchen bei der Haushaltsplanung 2006 für das Sanierungsgebiet Buckau zu berücksichtigen oder durch Minderausgaben bei anderen Objekten in 2006 vom Hochbauamt auszugleichen

Um die für das Haushaltsjahr 2005 bereitgestellten Fördermittel zusagegemäß abuarbeiten wird weitergearbeitet. Die bereits verausgabten Mittel für die Sanierung des Literaturhauses betragen 204.000 €

Bei Abbruch der Maßnahme könnten nach ganz grober Einschätzung weitere Forderungen infolge des Anarbeitungsstandes der beauftragten Firmen in Höhe von ca. 318.000,00 € geltend gemacht werden.

Werner Kaleschky
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Bearbeiter: Fr. Obenauff
Tel.: 540 5658

Anlage

- | | |
|--|-----------|
| 1. Übersichtsplan Deckensanierung Stand HU-Bau 08/2002 | 2 Seiten |
| 2. Übersichtsplan Decken- u- Wandsanierung Stand 31.08.2005 | 2 Seiten |
| 3. Begründung von zu erwartenden Mehrkosten (Architekt und Fachplaner) | |
| Übersicht geschätzte Mehrkosten | 19 Seiten |
| 4. Kostenübersicht | 2 Seiten |
| 5. Schreiben des Amtes 61 vom 06.09.2005 | 1 Seite |