

Die beantragte Bruttogesamtsumme in einem Umfang von 450 TEUR wurde hierbei nicht überschritten. Für diese Abbruchmaßnahme wurden Zuschüsse des Arbeitsamtes sowie Städtebauförderungs- und EFRE-Mittel beantragt und bewilligt.

Die Planungsleistungen für die Umnutzung und Sanierung der beiden verbliebenen Gebäude Backwaren (Haus 1) und Vianda (Haus 2) mit einer Grundfläche von ca. 3.800 m² wurden Ende Juni 2002 europaweit zur Durchführung eines Verhandlungsfahrens nach der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) ausgeschrieben. Es beteiligten sich 79 Planungsunternehmen aus ganz Deutschland.

Das Verfahren wurde vom Entwicklungsträger in enger Abstimmung mit Vertretern der Landeshauptstadt Magdeburg Ende 2002 abgeschlossen. Als Architekt wurde das Magdeburger Büro von *OPB Obermeier Planen und Beraten* mit der Erbringung der Leistungen beauftragt. Der Vertrag ist noch abzuschließen.

Derzeitiger Planungssachstand:

In den Monaten Februar bis Mai diesen Jahres war das Architektenbüro damit befaßt, unter der Maßgabe der Einhaltung des beschlossenen Kostenbudgets in Höhe von 7,5 Mio. EUR die Vorplanung für die Raumkonzeption und die technischen Gebäudeausrüstung für die beiden umzunutzenden Gebäude zu erbringen.

In einer ersten Vorentwurfsplanung wurde untersucht, die derzeit ungenutzten Produktions- und Verwaltungsgebäude der ehemaligen Backwarenfabrik und der Fleischverarbeitung „Vianda“ mit insgesamt ca. 12.670 m² Bruttogeschosßfläche gemeinsam zu nutzen.

Bei den Gebäuden handelt es sich um zwei Industrie- bzw. Gewerbebauten aus dem Beginn des vorigen Jahrhunderts mit tragenden Außenwänden und einer typischen Klinkerfassade aus deren Erbauungszeit. Die Tragwerke beider Gebäude bestehen aus Skelettsystemen unterschiedlicher Bauzeit.

Die funktionelle Aufgabenstellung des Nutzers sieht vor, neben kleinteiligen Nutzungsbereichen auch große stützenfreie Räume mit Nutzflächen bis zu 850 m² und Nutzhöhen bis 9 m in den Gebäuden unterzubringen.

Durch die Achsabstände der Tragwerke beider Gebäude kann die Unterbringung solcher Räumlichkeiten nur mit sehr hohem Umbauaufwand realisiert werden. Das Gebäude der ehemaligen Backwarenfabrik wurde ca. 1898/99 errichtet. Eingehende Untersuchungen am Tragwerk des Gebäudes haben ergeben, daß die Substanz stark sanierungsbedürftig ist. Zur Genehmigung einer Betreibung des Gebäudes als Theaterwerkstatt wäre es notwendig, ein zweites Treppenhaus mit einem neuen Aufzugsschacht einzubauen. Dadurch und durch das Einbringen der stützenfreien Funktion einer Probestühne mit einer Nutzhöhe über zwei Geschosse wäre es notwendig, weitreichende und kostenintensive Änderungen am Tragwerk des Gebäudes vorzunehmen.

Zum VIANDA Gebäude ist festzustellen, daß Ende der 80er Jahre in die bestehende Gebäudehülle zwei Geschoßebenen eingezogen wurden. Als Konstruktion wurde eine Skelettbauweise bestehend aus Stahlbetonstützen sowie Stahlbetonunterzügen und Stahlbetondeckenplatten gewählt.

Durch die geplante Unterbringung der neuen stützenfreien Funktionen (Aufbauraum, Prospektmalsaal) würden auch hier ein weitreichender Eingriff in das Gebäudetragerwerk und die Neuerstellung großer Teile des Dachtragwerkes erforderlich.

In den turnusmäßigen Planungsrapporten unter Einbeziehung aller Projektbeteiligter (incl. künftige Nutzer) wurden alle Einsparungsmöglichkeiten diskutiert und abgewogen.

Trotz aller in Anlehnung an die DIN 276 durchkalkulierten Alternativen wurden Kostenüberschreitungen in Höhe von mehr als 2 Mio. EUR augenscheinlich. Damit mußte festgestellt werden,

daß die Erbringung der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an beiden Gebäuden nur mit einer Überschreitung des festgesetzten Kostenbudgets möglich wäre.

Entsprechend wurde gemeinsam mit der Stadtverwaltung die Aufgabenstellung für die Erweiterung der Vorplanung festgelegt.

Unter der Maßgabe zur Einhaltung des Kostenbudgets war zu untersuchen, statt einer unwirtschaftlichen Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Backwarenfabrik ggf. einen eingeschossigen Hallenanbau nördlich vor dem Vianda-Gebäude zu realisieren. Der wesentliche Aspekt bei der Verfolgung einer solchen Lösung war, daß die höhenintensiven Funktionsräume (u.a. Aufbauraum, Malsaal) ohne aufwendigen, konstruktiven Umbau im Bestand kostengünstig hergerichtet werden können.

Das Gebäude der ehemaligen Fleischverarbeitung „Vianda“ könnte so ohne Durchführung großer statischer Eingriffe zur Erreichung der nutzungsspezifischen Stützenfreiheit und aufwendiger Umbauten als Hauptgebäude saniert werden.

So war beispielsweise in der ersten Vorplanung der Malsaal nur im DG des VIANDA-Gebäudes möglich, wobei hier noch eine teilweise Dachanhebung notwendig gewesen wäre. Nunmehr ist der Malsaal kostengünstig im Anbau und im DG des VIANDA-Gebäudes der Fundus vorgesehen.

Vom Architekten wurde aufgrund der Anforderungen die funktionelle Unterbringung der spezifischen Räumlichkeiten der neuen Theaterwerkstätten so optimiert, daß der Funktionstrakt über einen Verbindungsbau, der auf gleicher Geschoßebene errichtet wird wie das Hauptgebäude, die Verknüpfung zwischen Hauptgebäude und den großflächigen Funktionsräumen im Anbau möglich ist.

Entsprechend sind im Verbindungsbau (Nutzhöhen bis 9 m) auch die fördertechnischen Einrichtungen vorgesehen, um die großen Bühnenkulissenteile aus den mechanischen Werkstätten in den Aufbauraum bringen zu können bzw. die im Malsaal erstellten Bühnenprospekte für die Verladung fertigzustellen.

Alle kleinteiligen Funktionen mit geforderten Nutzhöhen bis 4 m können im Hauptgebäude untergebracht werden, ohne wesentliche Änderungen am Tragwerk vorzunehmen.

Mit diesem neuen Entwurf können die Räumlichkeiten in ihrer Raumkubatur wesentlich wirtschaftlicher den geforderten Bedingungen angepaßt werden. Aus der damit verbundenen BGF Reduzierung von 12.670 m² (erste Vorplanung) auf 9.555 m² (präzisierte Vorplanung) würden sich erhebliche Vorteile auch für die Folgekosten, insbesondere bei den Betriebskosten, ergeben, zumal die Anforderungen an die Wärmedämmung gem. EnEV ordnungsgemäß umgesetzt werden können, was bei der Sanierung des Gebäudes der ehem. Backwarenfabrik aufgrund des Denkmalschutzes nicht möglich gewesen wäre.

Weiterhin ist festzuhalten, daß die vorgegebene Flächen von ca. 7.700 m² um 359 m² unterschritten wurde (Gesamtnutzfläche von 7.331 m²).

Aus städtebaulicher Sicht ist festzuhalten, daß der zu errichtende Anbau mit 2.030m² Nutzfläche dem dreigeschossigen Klinkerbau des Hauptgebäudes, welches eine Nutzfläche von 5.301m² aufweist, städtebaulich untergeordnet ist. Zur äußeren Gestaltung ist anzumerken, daß an der Nordseite des VIANDA-Gebäudes die zugemauerten Fenster größtenteils geöffnet werden und im Verbindungsbau ansprechende Industrieverglasungen vorgesehen sind.

Durch die gelenkartige Verknüpfung des Verbindungsbaus zwischen Hauptgebäude und Anbau wird ein Gesamtbaukörper errichtet, welcher alle Funktionen in statisch konstruktiver und kostenseitig optimierter Bauweise aufnehmen kann. Der vorgegebene Kostenrahmen wird eingehalten. Die funktionellen Verknüpfungen der einzelnen Werkstattbereiche sind optimal.

Es ist terminlich vorgesehen, die Unterlagen für die HU im Oktober an das Staatshochbauamt zu übergeben. In Abhängigkeit von den dort zu treffenden Entscheidungen wird die Ausführungsplanung erstellt; unter Berücksichtigung des offenen Vergabeverfahrens ist ein Beginn der Bauleistungen für Ende Mai 2004 vorgesehen.

Mit der geplanten Übergabe der Räumlichkeiten der Theaterwerkstätten Ende Juli 2005 würde der Umzug der Einrichtungen beginnen und im September mit Spielzeitbeginn abgeschlossen sein können. Damit würde auch der Terminplan eingehalten.

Die Planungen sind mit dem Fördermittelgeber vorab besprochen.

Für das Gebäude „Backwaren“ gibt es verschiedene Interessenten aus dem gewerblichen Bereich, teilweise auch zur Wohnnutzung.

Die Information wurde mit Dezernat IV abgestimmt.

Werner Kaleschky
Beigeordneter für Stadtentwicklung,
Bau und Verkehr

Dr. Dieter Scheidemann
Amtsleiter Amt für Baurecht