

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0327/06	Datum 03.08.2006
Dezernat: VI	FB 62	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	15.08.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	21.09.2006	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	27.09.2006	öffentlich	Beratung
Stadtrat	12.10.2006	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Errichtung einer Denkfabrik - Bestätigung der HU-Bau

1. Der Stadtrat stimmt zu, dass die Errichtung einer Denkfabrik am Standort Werner-Heisenberg-Straße 1 in Magdeburg mit einem Gesamtumfang in der Höhe von 9.498.542,07 € entsprechend der erstellten HU-Bau bestätigt wird.
2. Der Stadtrat stimmt zu, dass die Maßnahme gemäß Fördermittelbeantragung in Höhe von 9.498.542,07 € im Rahmen des Städtebauförderprogramms des Entwicklungsbereiches Alte Neustadt – Handelshafen, davon mit Eigenmitteln der Landeshauptstadt in Höhe von 1.788.170,29 € und im Rahmen des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) der EU finanziert werden soll.

Zu den oben aufgeführten Eigenmitteln der Landeshauptstadt innerhalb des Städtebauförderprogramms ist ein nicht geförderter Bauherrenanteil in Höhe von 1.856.778,22 € hinzuzurechnen, der aus dem Treuhandvermögen finanziert wird.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	X	NEIN	

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
				Jahr		Euro		Jahr		Euro	
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr							
mit Euro				mit Euro							
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

Ausgaben des Treuhandkontos: **9.498.542,07 €**

federführendes/r Amt/FB	Sachbearbeiter	Unterschrift AL/FBL Dr. Dieter Scheidemann
----------------------------	----------------	---------------------------------------------------

verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift Werner Kaleschky	
-----------------------------------	----------------------------------	--

Begründung:

1) Sachstand

Die Denkfabrik soll entsprechend dem Grundsatzbeschluss (DS 0522/05, Beschluss-Nr. 828-26(IV)06) im Handelshafen errichtet werden. Zeitlich vor dieser Drucksache ist eine weitere Drucksache 0301/06, Errichtung einer Denkfabrik – Bestätigung der Vorplanung, zur Beschlussfassung in die politischen Gremien gegeben worden. Fast parallel wird jetzt die HU-Bau vorgelegt, weil die Terminplanung wegen der Fristen zum Abruf der Fördermittel eng gesetzt sind. Änderungen der Vorplanung werden in dem Verfahren zur Beschlussfassung über die HU-Bau eingearbeitet.

Die Kostenerhöhung von 9.500.000 € auf 9.749.632,07 € ist im wesentlichen auf die Erhöhung der Mehrwertsteuer von 16% auf 19% zum 01.01.2007 zurückzuführen.

Das Vorhaben wird auf einer Fläche von ca. 4270 m² umgesetzt werden, die Fläche ist komplett durch zukünftige öffentliche Straßen- und Wegeverbindungen umschlossen. Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg und des Entwicklungsträgers. Die Flächen des Entwicklungsträgers wurden mit den aufstehenden Speichergebäuden im Vorfeld von der Magdeburger Getreidegesellschaft mbH erworben.

Die Denkfabrik stellt Büroflächen im zukünftigen Wissenschaftshafen für Unternehmen aus den Bereichen der Wissenschaft, Forschung, Entwicklung zur Verfügung, die das innovative Umfeld der Otto-von-Guericke-Universität, des Fraunhofer Instituts für Fabrikbetrieb- und –automatisierung, der Experimentellen Fabrik, des Max-Planck-Institut für Dynamik komplexer technischer Systeme sowie das Virtual Development and Training Centre (VDTC) nutzen wollen.

Synergien durch die unmittelbare Nachbarschaft der verschiedenen wissenschaftlichen Einrichtungen ergeben einen enormen Standortvorteil und ein absolutes Alleinstellungsmerkmal in der Standortentwicklung des Wissenschaftshafen. Neben der Nähe der einzelnen Einrichtungen zueinander ist insbesondere die gemeinsame Nutzung notwendiger Infrastruktureinrichtungen ein weiterer Positiveffekt.

Aussichtsreiche Gespräche mit möglichen Nutzern der Flächen wurden bereits geführt. Deren Anregungen fanden in die Planung Eingang.

2) Nutzungs- und Raumkonzept

Das Gebäude der Denkfabrik besteht aus drei Teilen: dem Zellspeicher (Silo) auf der Westseite, dem Bodenspeicher (Speicher) auf der Ostseite und einem verbindenden Bauwerk zwischen den Beiden Bestandsgebäuden.

Das Speichergebäude wird konstruktiv weitestgehend belassen und der neuen Nutzung angepasst, ohne jedoch massiv in das Tragwerk einzugreifen.

Hinsichtlich der bautechnischen Planungen ist der Erhalt bzw. die kubaturgetreue Wiederherstellung der das Hafengebiet prägenden Speichergebäude unabdingbar. Die erforderlichen baulichen Anlagen sind in die derzeitige Dimensionierung der Speicher zu integrieren.

Der Gebäudekomplex wird sowohl von Süden als auch von Norden (Parkplatz) über einen Empfangsbereich im neuen Verbindungsbau erschlossen. In diesem ist im Erdgeschoss der Empfangsbereich mit Foyer untergebracht. Die Erschließung des Silos und des Speichers wird über je ein Treppenhaus und eine bzw. zwei Aufzugsanlagen vom Eingangsbereich aus realisiert. Im Verbinder ist vom ersten bis zum vierten Obergeschoss ein Wechsel zwischen den Gebäuden möglich, bis zum zweiten Obergeschoss kann dieser behindertengerecht gewährleistet werden.

Der behindertengerechte Zugang zur Denkfabrik ist ebenfalls gewährleistet.

Der Gebäudekomplex wird vom Parkplatz über einen Empfangsbereich erschlossen. Über je ein Treppenhaus und eine Aufzugsanlage wird vom Eingangsbereich aus die Erschließung des Silos und des Speichers realisiert.

Es sollen hochflexible Büroflächen geschaffen werden. Im Erdgeschoss sind eine Labornutzung (physikalisch/ chemisch/ technisch) sowie Flächen für Service (z.B. Bürobedarf, Copy - Shop) und Gastronomie zur Elbseite vorgesehen.

In den Obergeschossen werden Büroeinheiten errichtet, die eine flexible Nutzung mit einer bis sechs Einheiten ermöglichen. Die Zusammenfassung mehrerer Geschosse bzw. von Ebenen im Silo und im Speicher zu noch größeren Einheiten wird ermöglicht. Es ist beabsichtigt, die Mietflächen entsprechend den weiteren Anforderungen der zukünftigen Nutzer zu gestalten und auszustatten.

Die Untergeschosse in Silo und Speicher werden keiner besonderen Nutzung zugeführt, da in Hochwasserfällen mit einer Überflutung zu rechnen ist.

3) Baumaßnahmen

Es ist vorgesehen, nach dem Entfernen der Einbauten aus den beiden Gebäuden, das Silogebäude bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens abzutragen und in Mischbauweise aus Stahlbeton und Mauerwerk wieder zu errichten.

Diese Vorgehensweise wurde gewählt um die zeitintensiven Aufwendungen durch den Entfall kleinteiliger Arbeiten im Einbau der Geschossdecken einzusparen. Auch kann der Grundriss durch freie Wahl der Wandanordnungen erheblich flexibler gestaltet und den Anforderungen der Nutzer angepasst werden.

Der Speicher wird bis auf die erforderlichen Änderungen von Fenster- und Türöffnungen im Bestand belassen.

Tragende Innenwände im Kern der beiden Gebäude werden aus Beton bzw. Mauerwerk errichtet, nicht tragende Innenwände werden in Trockenbau ausgeführt.

Fenster und Außentüren werden in Aluminium mit thermisch getrennten Profilen ausgeführt. An der Ost- und Südfassade wird außenliegender Sonnenschutz vorgesehen, die Glasflächen im Erdgeschoss werden einbruchshemmend ausgeführt.

Innentüren sollen als Holztüren, erforderliche Brandschutztüren aus Metall unter Beachtung von Schallschutzanforderungen ausgeführt werden. Die Innentüren erhalten nach Bedarf einen Glasausschnitt.

Für alle Räume ist ein Gussasphaltestrich mit Bodenbelägen entsprechend den jeweiligen Anforderungen vorgesehen.

Im Bereich der Haustechnik ist die Versorgung der Mieteinheiten mit Heizung, Trinkwasser, Elektrizität sowie Telekommunikationseinrichtungen (Telefon, Datennetz) vorgesehen.

Die Übergänge im Zwischenbau werden aus Beton hergestellt, die Außenwände werden als Pfosten-Riegel-Fassade aus thermisch getrennten Aluminium – Profilen errichtet. Alle massiven Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem.

Die Gestaltung der Außenanlagen orientiert sich an historisch gewachsenen Be- und Entladeeinrichtungen der Gleise zwischen den beiden Gebäuden. Dieser Gleisbereich wird in Form einer fußläufigen Achsverbindungen beibehalten. Ein behindertengerechter Zugang erfolgt durch Rampen, die seitlich mit Wandscheiben begrenzt sind. An der Gleisachse eröffnet sich beidseitig ein größerer Parkplatz, welcher auch Unterstellmöglichkeiten für Fahrrädern bietet. In der Nähe der Zufahrtsstraße von der Werner-Heisenberg-Straße ist ein Müllstandplatz für Container eingeordnet, der durch eine Einhausung und Abpflanzung abgeschirmt wird.

Eine Einfriedung des Geländes erfolgt nicht.

Der Beginn der Bauarbeiten soll im Oktober 2006 und der Abschluss aller Bauleistungen im November 2007 erfolgen.

4) Baunutzungskosten

Die ermittelten Baunutzungskosten werden mit **156.220 €pro Jahr** abgeschätzt. Es wird eine Umlage auf die Mieteinheiten erfolgen.

Anlagen:

- | | |
|----------|---------------------------------------|
| Anlage 1 | Finanzierungsplan |
| Anlage 2 | Planungsdaten DIN 277 |
| Anlage 3 | Kosten nach DIN 276, Zusammenstellung |
| Anlage 4 | Kostenermittlung nach DIN 276 |
| Anlage 5 | Benutzungskosten |
| Anlage 6 | Terminplanung |
| Anlage 7 | Pläne |
| | - Lageplan |
| | - Grundriss Erdgeschoss |
| | - Grundriss 1. Obergeschoss |
| | - Grundriss 2. Obergeschoss |
| | - Grundriss 3. Obergeschoss |
| | - Grundriss 4. Obergeschoss |
| | - Grundriss 5. Obergeschoss |
| | - Grundriss 6. Obergeschoss |
| | - Ansicht Nord |
| | - Ansicht Ost |
| | - Ansicht Süd |
| | - Ansicht West |