

Landeshauptstadt Magdeburg – Der Oberbürgermeister –		Drucksache DS0091/11 Öffentlichkeitsstatus öffentlich	Datum 08.03.2011
Eigenbetrieb OB	EB KGM		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Der Oberbürgermeister	22.03.2011	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	22.03.2011	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen Amt 61,FB 02,IV	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X

Kurztitel

Vorplanung Areal Wasserturm, Alt Salbke 110 in 39122 Magdeburg

Beschlussvorschlag:

1. Der Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement beschließt auf der Grundlage des Beschlusses des Stadtrates vom 02. Okt. 2010 (Beschluss-Nr. 2153-72(IV)08) die Vorplanung.
2. Zur Abarbeitung der bereitgestellten Fördermittel (EFRE/Stadtumbau Ost) wird der Eigenbetrieb Kommunales Gebäudemanagement beauftragt, in Abweichung von der DA 03/01 zu verfahren.
3. Der Eigenbetrieb KGm wird ermächtigt, alle weiteren Planungen und Ausschreibungen ohne weitere Beschlüsse zu veranlassen.

Finanzielle Auswirkungen im Eigenbetrieb

Eigenbetrieb		Pflichtaufgabe	JA		NEIN	
--------------	--	----------------	----	--	------	--

Haushaltskonsolidierungsmaßnahme						
JA		HHK-Nr.:			NEIN	

Maßnahmebeginn	Auswirkungen auf den Wirtschaftsplan				
	Erfolgsplan			Vermögensplan	

Erfolgsplan 20..				
Ertrag				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderertrag
Summe:				
Aufwand				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderaufwand
Summe:				

Mittelfristige Erfolgsplanung 20.. – 20..					
Ertrag					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderertrag
20..					
20..					
20..					
Summe:					
Aufwand					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderaufwand
20..					
20..					
Summe:					

Vermögensplan 20..				
Einnahmen				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Mindereinnahmen
Summe:				
Ausgaben				
Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon: veranschlagt	Mehr- bzw. Minderausgaben
Summe:				

Mittelfristige Vermögensplanung 20.. – 20..					
Einnahmen					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Mindereinnahmen
20..					
20..					
20..					
Summe:					
Ausgaben					
Jahr	Sachkonto	Bezeichnung	EUR	davon veranschlagt	Mehr-bzw. Minderausgaben
20..					
20..					
20..					
Summe:					

Federführender Eigenbetrieb:	Sachbearbeiter: Herr Nippe (Tel.: 5635) Unterschrift:
Verantwortlicher Eigenbetriebsleiter:	Herr Ulrich Unterschrift:

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Organisationseinheit	Eb KGm, Kultur	Pflichtaufgabe		ja	x	nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.				nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
2011	JA	x	NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

DK AFA / DK SOPO

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2012	5.694,04	21230100	57111100	x	
2013	68.328,50	21230100	57111100	x	
2014-31 (jähr.)	1.229.913,00 (jährl. 68.328,50)	21230100	57111100	x	
2032	62.634,46	21230100	57111100	x	
Summe:	1.366.570,00	(Bei einer unterstellten Restnutzungsdauer nach Sanierung von max. 20 Jahren!)			

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2012	4.641,70	21230100	45312020	x	
2013	55.700,45	21230100	45312020	x	
2014-31 (jährl.)	1.002.608,10 (jährl. 55.700,45)	21230100	45312020	x	
2032	51.058,75	21230100	45312020	x	
Summe:	1.114.009,00	(Bei einer unterstellten Restnutzungsdauer nach Sanierung von max. 20 Jahren!)			

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

I116161066

Investitionsgruppe:

STU OST

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2010	139.070,00	21230100	09611012	x	
2011	606.100,00	21230100	09611012	x	
2012	621.400,00	21230100	09611012	x	
Summe:	1.366.570,00				

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2010	92.709,00	21230100	23111182	x	
2011	486.900,00	21230100	23111182	x	
2012	534.400,00	21230100	23111182	x	
Summe:	1.114.009,00				

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2010	46.361,00	71000000	23111112	x	
2011	119.200,00	71000000	23111112	x	
2012	87.000,00	71000000	23111112	x	
Summe:	252,561,00				

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
20...					
für					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert	
☐	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)
☐	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)
☐	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)
☐	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.
☐	Anlage Kostenberechnung
☐	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich
☐	Anlage Folgekostenberechnung

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

Buchwert in €:

Datum Inbetriebnahme:

1.366.000,00
ca. Dez. 2012

Anlage neu	
☐	JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
2012	1.366.000,00	21230101	03211012	x	
2012	1.201.009,00	21230101	23111142	x	

Federführender Eigenbetrieb:	Sachbearbeiter: Herr Nippe (Tel.: 5635)	Unterschrift:
Verantwortlicher Eigenbetriebsleiter:	Herr Ulrich	Unterschrift:

Termin für die Beschlusskontrolle	30.11.2012
-----------------------------------	------------

Begründung:

Die Drucksachen DS0071/07 Beschluss-Nr. 1525-52(IV)07; DS0363/08 Beschluss-Nr. 2153-72(IV)08 und DS 0286/10 stellen die Grundlage zur Erarbeitung der vorliegenden Drucksache dar.

Der Salbker Wasserturm gilt als das wichtigste Wahrzeichen im Südosten der Landeshauptstadt Magdeburg. Er befindet sich auf dem sogenannten Wasserturmareal. Auf dem Grundstück befindet sich unter anderem ein Filterkeller, Absetzbecken und ein altes Pumpenhaus aus rotem Klinker-Sichtmauerwerk, welches auf der Ostseite des Turmes steht und durch einen Anbau erweitert wurde. Das Pumpenhaus soll nach langem Leerstand wieder einer Nutzung zugeführt werden. Hierfür wurde vom zukünftigen Betreiber, der H2O Turmpark e.V., ein Nutzungskonzept und ein Raumplan vorgelegt, welche Grundlage des vorliegenden Entwurfes sind. Für das Pumpenhaus wurden mehrere Lösungsansätze erarbeitet. Unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Fördermittel und den Anforderungen der H2O Turmpark e.V. wird die in der Drucksache vorgestellte Variante favorisiert.

Durch den Abbruch des maroden Anbaus, welcher in den 50-er Jahren nachträglich im Zuge einer temporären Turnhallennutzung des Pumpenhauses als Umkleide- und WC-Trakt konzipiert wurde, erhält die Fassade ihre historische Gestalt wieder. Des Weiteren sorgt der Rückbau für eine deutlich bessere Wegebeziehung.

Ein nach Norden orientierter Raum wird in seiner ursprünglichen Größe von ca. 192 m² erhalten, um hier ein möglichst hohes Maß an Flexibilität für die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen als Ausstellungsraum zu bieten.

Im südlichen Gebäudeteil werden die erforderlichen Nebenräume, wie Sanitärtrakt, Lager- und Büroflächen untergebracht. Des Weiteren werden im EG und zusätzlich auf der Galerie, welche in einer 2. Ebene über dem Wirtschaftstrakt entsteht, ein großzügiger Arbeitsraum sowie ein Atelierbereich mit ca. 50 m² bzw. 110 m² zur Verfügung gestellt.

Das Mauerwerk ist durch den fortgesetzten Feuchteintrag von oben insgesamt so durchnässt, dass ein aussagekräftiges Ergebnis einer Feuchtemessung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt. Wir möchten deshalb vorsorglich auf die möglichen Erschwernisse hinweisen, welche aus diesem Sachverhalt resultieren können (z.B. Aufwendungen für die Trocknung vor der möglichen Bearbeitung der Wandflächen, Fortsetzung des Trocknungsprozesses über den gesamten Querschnitt ggf. bis in den Zeitraum der Nutzung des Gebäudes, evtl. Kristallisation von Salzen an der Oberfläche außen und innen während des Trocknungsprozesses, etc.).

Der Wasserturm ist ein technisches Denkmal, für den ausschließlich Sicherungsmaßnahmen geplant sind. Die vorgesehenen Verkehrssicherungsmaßnahmen im Rahmen eines 1. BA umfassen nachfolgende Maßnahmen: Einrüstung des Turmes, Beräumung der Etagen und des Behälters, Abbruch und Erneuerung des Stahlfachwerkes inkl. der Ausfachung aus Reichsformatziegeln mehrfarbig in der Behälterebene, Ertüchtigung der unteren Umläufe.

Die bisherigen Voruntersuchungen an der Konstruktion beschränkten sich auf die ohne Gerüste zugänglichen Bereiche. Sie wurden darüber hinaus durch die z. T. fehlende Standsicherheit der Zugänge erschwert. Es besteht deshalb Grund zu der Annahme, dass das tatsächliche Ausmaß der Schädigungen erst nach der Gerüststellung erfasst werden kann. Eine absolute Kostensicherheit kann aufgrund dessen aus der bisherigen Planung nicht zugesichert werden.

Die Kostenschätzung für das Pumpenhaus und den Wasserturm wurden entsprechend der DIN 276 aufgestellt und sind in den Anlagen 10 und 11 ersichtlich.

Für die Ergebnisplanung bzw. den konsumtiven Haushalt wird vorerst kein gesonderter Finanzmittelbedarf angemeldet. Seit dem Übergang des Eigentums der Liegenschaft "Wasserturm" an die Landeshauptstadt Magdeburg und der Übertragung der Verwaltung und Bewirtschaftung dieser an den Eb KGm werden ggf. anfallende Kosten über die Leerstandsverwaltung abgewickelt, wobei bisher lediglich Winterdienstleistungen rechnungswirksam wurden. Die genaue Kostensituation kann zum jetzigen Zeitpunkt auch noch nicht eingeschätzt werden, da entsprechende Gebührenbescheide, wie z. B. für die Straßenreinigung, noch nicht vorliegen. Nach Abschluss der baulichen Maßnahmen wird das Leihverhältnis wirksam, welches u. a. die Übernahme von Unterhaltungs- und Betriebskosten durch den Entleiher (H2O Turmpark e. V.) regelt.

Für die Maßnahme stehen im HH-Jahr 2011 720.521,00 € zur Verfügung. Davon müssen bis zum 30. 09. 2011 428.571,00 € kassenwirksam abgerechnet werden, da es sich um EFRE-Mittel handelt. Aus diesem Grund ist es erforderlich, die Maßnahme entsprechend dem Terminplan, wie in der Anlage 2 dargestellt, mit einem beschleunigten Ablauf durchzuführen. Mit der Bearbeitung konnte erst im Dezember 2010 begonnen werden, da die Liegenschaft des Areals Wasserturm mit dem Ankauf im Dezember 2010 in den städtischen Besitz übernommen wurde.

Die Anlage 1 stellt den Terminablauf unter Einhaltung der SDA II 03/01 zur Erstellung der Planungsunterlagen und Abarbeitung mit dem sich daraus ergebenden möglichen Mittelabfluss dar. Die Folge bei diesem Ablauf wäre ein Verfall der Fördermittel, da diese nicht termingerecht abgerufen und mit Rechnungen über erbrachte Leistungen belegt werden können.

Zur weiteren Nutzung des Areals Wasserturm sind weitere Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen in den Folgejahren erforderlich.

Zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Arbeiten der jetzigen Maßnahmen stellt sich die Außenhaut des Turmhelms als nach oben hin offen dar. Die Witterung kann weiterhin ungeschützt in den Turm eindringen und weitere Folgeschäden, wie Korrosion und Zersetzung der tragenden und bereits sanierten Bauteile hervorrufen bzw. vorantreiben. Ziel der laufenden Maßnahme sollte sein, den Turm mindestens in Dachebene zu schließen. Als Realisierungsmöglichkeit wird hier eine Stehfalzeindeckung der Dachhaut mit Zinkblech favorisiert.

Weitere für die Nutzbarkeitsmachung des Turms notwendige Arbeiten wurden, der Dringlichkeit folgend, in Bausteine zusammengefasst und die dafür anfallenden Kosten im Rahmen einer groben Kostenschätzung nachfolgend aufgeführt:

Baustein 1 (zwingend erforderlich!)

Kuppel Sandstrahlen/Korrosionsschutz der Stahlbauteile:	310 m ² x 80 €/m ²	=	24.800,00 €
Stahlbauteile im Fußpunkt ergänzen:	3 t x 5.000	=	15.000,00 €
Kuppel verblechen, inkl. Unterkonstruktion:	310 m ² x 300 €/m ²	=	102.300,00 €
Traufgesims verblechen:	60 m x 500 €/m	=	30.000,00 €
Zwischensumme/ netto:			172.100,00 €
<u>zzgl. 18% Nebenkosten:</u>			<u>30.978,00 €</u>
Summe/ Brutto (gerundet):			241.700,00 €

Baustein 2

Korrosionsschutz des Behälters

(Kuppel in BS 1 enthalten):

1600 m² x 80 €/m² = 128.000,00 €

Abdeckung Gitterrost:

215 m² x 60 €/m² = 12.900,00 €

Zwischensumme/ netto:

140.900,00 €

zzgl. 18% Nebenkosten:25.362,00 €**Summe/ Brutto (gerundet):****197.900,00 €****Baustein 3**

Zementestrich auf den Zwischendecken und

Treppen entfernen:

300 m² x 20 €/m² = 6.000,00 €

Rückverankerung der Deckenträger in Deckenebene:

pschl. 12.500,00 €

Deckensanierung:

pschl. 50.000,00 €

Neue Treppen einbauen:

pschl. 35.000,00 €

Zwischensumme/ netto:

103.500,00 €

zzgl. 18% Nebenkosten:18.630,00 €**Summe/ Brutto (gerundet):****145.300,00 €****Baustein 4**

Mögliche Realisierung durch eine Maßnahme des Jobcenters Magdeburg!

Mauerwerkssanierung des Turmschaftes:

pschl. 70.000,00 €

zzgl. 18% Nebenkosten:12.600,00 €**Summe/ Brutto:****82.600,00 €****Baustein 5**

Einbau neuer Türen und Fenster:

pschl. 25.000,00 €

zzgl. 18% Nebenkosten:4.500,00 €**Summe/ Brutto:****29.500,00 €**

Es muss auch noch darauf verwiesen werden, dass jedwede zeitversetzte Realisierung der vorformulierten Bausteine zusätzliche Kostenaufwendungen in Höhe von ca. 70.000,00 € für Gerüstarbeiten mit sich bringt.

Anlagen:

1. Bauablaufplan mit Mittelabfluss (normal)	1 Seite
2. Bauablaufplan mit Mittelabfluss (verkürzt)	1 Seite
3. Lageplan	1 Seite
4. Ansicht v. Osten (Pumpenhaus)	1 Seite
5. Ansicht v. Norden (Pumpenhaus)	1 Seite
6. Grundriss EG (Pumpenhaus)	1 Seite
7. Grundriss Galerie (Pumpenhaus)	1 Seite
8. Schnitt (Pumpenhaus)	1 Seite
9. Ansicht und Schnitt Wasserturm	1 Seite
10. Kosten nach DIN 276 (Pumpenhaus)	10 Seiten
11. Kosten nach DIN 276 (Wasserturm)	10 Seiten