

# Landeshauptstadt Magdeburg

## Stellungnahme der Verwaltung

öffentlich

zum/zur

A0005/14/1 Fraktion DIE LINKE/Gartenpartei

Bezeichnung

Nutzungskonzept Albinmüller-Turm

Verteiler

Tag

Der Oberbürgermeister

16.07.2014

Ausschuss für Regionalentwicklung, Wirtschaftsförderung  
und kommunale Beschäftigungspolitik

25.09.2014

Stadtrat

02.10.2014

In Ergänzung der Stellungnahme der Verwaltung vom 10.03.2014 zum Antrag A0005/14 wird nachfolgend zum Änderungsantrag

### *A0005/14/1 Nutzungskonzept Albinmüller-Turm*

Stellung genommen.

Die Sanierung des Aussichtsturmes wurde 2006 so abgeschlossen, dass die Nutzung der Aussichtsebene (Ebene 11) ermöglicht werden konnte.

Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung für die öffentliche Nutzung der Ebene 12 (Café) liegt nicht vor, da insbesondere die aus Brandschutzgründen erforderliche Edalgassprühanlage nicht vorhanden ist.

Wegen der enormen bauphysikalischen Probleme (u. a. Kondensat an den Glasbaustein-Außenwänden) und brandschutztechnischen Erfordernisse (Inergen-Sprühnebelanlage mit Druckerhöhung im Café-Bereich) ist der notwendige Umfang an Technik besonders groß.

Da der Turm keine Heizung besitzt, war als Heizsystem konzeptionell eine Wärmepumpe vorgesehen. Die betreffende Planung erfolgte jedoch nicht abschließend, da der damalige Planer zwischenzeitlich verstarb. Dieses Heizsystem ist allerdings als Niedrigtemperatursystem ausgelegt und wird den Anforderungen einer Kondensatbeseitigung an der Turmaußenkonstruktion nicht gerecht, so dass eine elektrische Zusatzheizung erforderlich wäre, welche die Heizwassertemperatur um ca. 20 – 25° erhöht.

Die technische Lösung zur gesamten Problematik Beheizung ist bislang nicht ausgereift und zu Ende gedacht. Zudem lassen sich auch unter Berücksichtigung als bautechnisches Denkmal die energetischen Mindestanforderungen aus aktueller Gesetzgebung nicht erfüllen.

Auf Grund der konstruktiven Gegebenheiten ist sommerlicher Wärmeschutz unbedingt erforderlich, jedoch unter Einhaltung der denkmalrechtlichen Vorgaben nicht realisierbar.

Für Transporte zwischen dem Café und den Wirtschaftsräumen muss ein Küchenaufzug eingebaut werden.

Neben noch ausstehenden Ausbauarbeiten in den v. g. Geschossebenen (Dämm-, Putz-, Estrich-, Fliesen-, Bodenbelag-, Trockenbau-, Malerarbeiten) ist im Café die Wand- und Deckenverkleidung aus Alabaster und satiniertem Glas vorzusehen.

Die bauseitigen Kosten für den Café-Ausbau werden daher mit mindestens 650.000 EUR eingeschätzt.

Diese Annahme beruht - unter Berücksichtigung des aktuellen Baupreisindex - auf den Angebotspreisen der in 2004 erfolgten Ausschreibung der Leistungen zzgl. anteiliger Planungsleistungen.

Für den geplanten Basisbau wurde die Entwurfsplanung erstellt. Der weitere Planungsprozess war jedoch wegen der nicht finanzierbaren Kosten (ca. 920.000 EUR) abgebrochen worden.

Aus Sicht des Eb KGm wurde eine weitere Betrachtung auf Grund der zu erwartenden Kosten für die Schaffung von ca. 12 Gastplätzen nicht weiter verfolgt. Zudem wäre durch einen überdurchschnittlich hohen technischen Ausstattungsgrad mit relativ hohen jährlichen Betriebs- und Nebenkosten zu rechnen.

Inwieweit es vertragliche Regelungen mit Betreibern des Gastgewerbes gibt, ist hier nicht bekannt. Allerdings könnte der Markt befragt werden, ob Interesse an einer Privatfinanzierung besteht und diese evtl. mit einer Konzessionsvergabe verbunden werden kann.

Ulrich