

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -	Drucksache DS0242/03	Datum 16.04.2003
Eigenbetrieb	SAB	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister Betriebsausschuss SAB	06.05.2003 13.05.2003	X	X	z.K.		

beschließendes Gremium Stadtrat	05.06.2003	X		X	
---	------------	---	--	---	--

beteiligte Ämter	Beteiligung des	Ja	Nein
65	RPA		[X]
	KFP		[X]

Kurztitel:

Umbau des Betriebsobjektes Sternstraße 13 - 17, Haus II

Beschlussvorschlag:

Die Baumaßnahme "Umbau des Betriebsobjektes Sternstraße 13 - 17, Haus II" wird entsprechend der HU Bau vom 14.03.2003 mit einem Kostenumfang von 3.099.926 EUR realisiert.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
X		2003	JA	X	NEIN	

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgekosten ab Jahr	2005	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
	keine	<input type="checkbox"/>			2003 - 2005
Euro 3.099.926	Euro 66.917		Euro	Euro	

Wirtschaftsplan Jahr 2003		Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/>	veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/>		
Erfolgsplan mit Euro	Vermögensplan mit 700.000 Euro	Jahr 2003	Euro 1.653.000	Jahr 2004	Euro 2.596.100
				2005	330.900
				im Wirtschaftsplan Jahr 2004	

Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgekosten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
	keine	<input type="checkbox"/>		
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt		Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr mit Euro	davon Vermögens- haushalt im Jahr mit Euro	Jahr	Euro	Jahr	Euro
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen				
	Prioritäten-Nr.:				

Eigenbetrieb	Sachbearbeiter Frau Schinlauer (5 40 45 12)
---------------------	--

Eigenbetriebsleiter	Unterschrift
----------------------------	--------------

Begründung

Der Umbau des Hauses II stellt eine Maßnahme der Umsetzung der Gesamtkonzeption „Umbau und Sanierung des Betriebshofes Sternstraße 13 – 17“ auf der Basis des Stadtrats-Beschlusses Nr. 1699-83(II)98 und der mittelfristigen Investitionsplanung im Wirtschaftsplan des SAB dar.

Weitere Beschlüsse zur Realisierung der Gesamt-Baumaßnahme sind der Beschluss des SAB-Betriebsausschusses BASAB 009-13(III)01 zur HU-Bau des Hauses I vom 02.10.2001 sowie der Beschluss des SAB-Betriebsausschusses BASAB 013-2(III)02 zur HU-Bau des Pavillons vom 28.05.2002. Beide Maßnahmen befinden sich in der Ausführung. Das Haus I wird Mitte des Jahres 2003 fertiggestellt und zur Nutzung übergeben. Der Baubeginn für den Umbau des Pavillons erfolgt im Juli 2003. Die Bezugsfertigstellung ist für das erste Quartal 2004 vorgesehen.

Das umzubauende zweigeschossige Gebäude „Haus II“ steht unter Denkmalschutz. Um den hieraus folgenden Anforderungen an das äußere Erscheinungsbild unter Einhaltung der geltenden Regeln der Technik gerecht zu werden, ist die komplette Sanierung mit funktionsbedingtem Umbau zwingend erforderlich.

Um die Forderungen des Arbeitsschutzes für die Mitarbeiter einzuhalten und einen zügigen Bauablauf zu gewährleisten, soll das Haus II für die Zeit der Bauausführung komplett freigezogen werden. Die betreffenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden in den bis dahin bereits sanierten sowie den zum Abriss vorgesehenen, noch in Nutzung gehaltenen Gebäudeteilen (Haus I und Pavillon) vorübergehend untergebracht.

Nach Fertigstellung des Hauses II Ende 2004 erfolgt der Freizug des Objektes Rötgerstraße 8, das durch den Städtischen Abfallwirtschaftsbetrieb genutzt wird. Dies betrifft insbesondere die Betriebsleitung, die Abfallberatung, den Bereich Planung und den Personalrat. Nach erfolgtem Auszug können das Gesamtgebäude und die dazugehörigen Außenbereiche an den Städtischen Abwasserbetrieb zur weiteren Nutzung übergeben werden.

Weiterhin werden einige Beschäftigte des Bereiches Sperrmüll aus dem Objekt Marschweg in das Objekt Sternstraße umgesetzt.

Damit werden wesentliche Tätigkeitsfelder des städtischen Abfallwirtschaftsbetriebes auf dem Betriebshof Sternstraße konzentriert. Die Betriebsabläufe werden optimiert. Für die Bürger wird eine zentrale Anlaufstelle geschaffen.

Die Baumaßnahme ist mit insgesamt 3.099.926 EUR geplant. Davon sind 353.870 EUR Planungskosten sowie 2.746.056 EUR Baukosten vorgesehen. Die Mittel für die Planung und den Umbau sind im Wirtschaftsplan 2003 und werden in der mittelfristigen Finanzplanung des SAB entsprechend dem aufgeführten Bauablauf eingestellt.

Die aufgeschlüsselte Kostenaufstellung sowie Vergleichskosten ähnlicher Baumaßnahmen sind der jeweiligen Anlage zu entnehmen.

Die Fertigstellung der Bauleistung „Umbau und Sanierung Haus II ist für Dezember 2004 vorgesehen.

Anlagen

- Anlage 1 – Bautechnische Erläuterung (3 Seiten)
- Anlage 2 – Vergleichskosten
- Anlage 3 – Terminplan, mittelfristige Planung
- Anlage 4 – Baunutzungskosten
- Anlage 5 – Planungsdaten
- Anlage 6 – Kosten nach DIN 276 (11 Seiten)
- Anlage 7 – Lageplan, Blatt Nr. 0
- Anlage 8 – Grundriss EG Bestand und Abbruch, Blatt Nr. 1
- Anlage 9 – Grundriss OG Bestand und Abbruch, Blatt Nr. 2
- Anlage 10 – Grundriss EG Planung, Blatt Nr. 4 (A 3)
- Anlage 11 – Grundriss OG Planung, Blatt Nr. 5 (A 3)
- Anlage 12 – Gebäudeschnitt
- Anlage 13 – Ansichten West, Ost, Blatt Nr. 7a
- Anlage 14 – Ansichten Nord, Süd, Blatt Nr. 8

Scan-Anlagen

Anlagen 3 - 14 (22 Seiten)

Bautechnische Erläuterung

1. Allgemeines

Die Sanierung des Hauses II stellt eine weitere bauliche Maßnahme der Umgestaltung des Betriebshofes Sternstr. 13 – 17 dar.

Auf dem Betriebsgelände des SAB MD, Sternstraße 13-17 befindet sich das zu sanierende Gebäude giebelseitig als Grenzbebauung zur Straße am Buckauer Tor.

Im südlichen Gebäudeteil sind zur Zeit Büroräume mit den erforderlichen Nebenräumen, Lagerräumen, eine Halle für Kleinfahrzeuge sowie eine von außen zugängliche Toilettenanlage untergebracht. Der nördliche Gebäudeteil wurde von „Autolicht“ angekauft und steht zurzeit leer.

Es ist geplant, das Gebäude nachfolgender Nutzung zuzuführen:

- Obergeschoss: Büroräume mit Nebenräumen (Toiletten, Beratungsraum, Archivräume)
- Erdgeschoss: Büroräume im nördlichen Teil, Sozialräume für weibliche Arbeitskräfte, Lagerräume, Kraftfahrzeughalle für Kleinkehrfahrzeuge und andere Dienstfahrzeuge sowie ein Aufenthaltsraum

2. Bestand

Das Gebäude ist um 1900 für Zwecke der Kaiserlichen Armee errichtet worden und steht unter Denkmalschutz. Durch Umbauten, wie Fensterdurchbrüche und Toröffnungen unterschiedlicher Größenordnung die den denkmalrechtlichen Anspruch nicht berücksichtigen, wurde die Fassade stark verunstaltet.

Das Gebäude ist ein zweigeschossiger Baukörper, nicht unterkellert und hat ein schwach geneigtes Dach. Die Außenwände bestehen aus gelbem Klinkermauerwerk mit roten Bändern, Pfeilervorsprüngen, die die Fassade gliedern, Gesimsen und Schmuckschichten.

Die Lasten der Holzbalkendecke über dem EG werden über Stahlunterzüge, die auf runden gusseisernen Stützen lagern, in den Baugrund geleitet.

Das Obergeschoss ist eine Zimmermannskonstruktion aus Stielen, Schrägstreben, Pfetten und Doppelzangen, die die Dachsparren tragen. Die Stiele und Säulen stehen in einem Raster von ca. 4, 5 x 4,5 m.

An den Giebelseiten des Gebäudes sind massive Treppen, die in das Obergeschoss führen, angeordnet.

Durch die mangelnde Instandhaltung speziell im nördlichen angekauften Gebäudeteil ist das Gebäude in seiner Substanz sehr desolat.

3. Planung

3.1 Funktionelle Angaben

Auf Grund der großen Gebäudetiefe und der vorhandenen Stiele und Säulen wird die Grundrisslösung der Geschosse beeinflusst. So werden im Gebäudeinnern die Räume als Archiv, Toilettenanlage, Kopierräume und Teeküchen genutzt. Die Außen- und Innenräume werden durch ein System von Fluren erschlossen.

Die Planung sieht für das Obergeschoss und den nördlichen Gebäudeteil im Erdgeschoss vorwiegend Büroflächen vor. Im südlichen Teil des Erdgeschosses wird, wie im Bestand, eine über die Gebäudebreite reichende Kraftfahrzeughalle angeordnet. Daran anschließend werden

Büromateriallager, ein Aufenthaltsraum mit Teeküche, eine Toilettenanlage für Herren und Sozialräume (Schwarz-Weiß-Trennung) für weibliches Personal vorgesehen. Sämtliche Räumlichkeiten im Erd- und Obergeschoss dienen der betriebsinternen Nutzung.

3.2. Konstruktive Maßnahmen

Die Planung wurde auf der Grundlage aktueller Forderungen hinsichtlich des Wärmeschutzes (EnEV), Feuchte-, Schall-, Brand- und Holzschutz erstellt.

Gründung

Im Erdgeschoss wird eine Bodenplatte aus Stahlbeton eingebracht die an den Toröffnungen frostfrei heruntergeführte „Schürzen“ erhält. Die Wärmedämmung wird oberhalb der Bodenplatte auf der Dichtung eingebaut.

Im Bereich der Kraftfahrzeughalle wird der vorhandene Fußboden saniert.

Innenwände

Im Erdgeschoss werden die Wände aus Kalksandstein 17.5 cm und in untergeordneten Räumen 11.5 cm dick ausgeführt. Die Säulen werden mindestens einseitig in die Mauerwerkswände integriert bzw. freiliegende Bereiche ummauert.

Im Obergeschoss werden die Innenwände unter Beachtung der Forderungen des Schall- und Brandschutzes in Trockenbau ausgeführt.

Außenwände

Die Außenfassade (Klinker) wird aufgearbeitet. Die Rundbogenfenster in der Ostfassade und an den Giebeln bleiben erhalten. Im OG werden im wesentlichen Fenster mit geradem Sturz eingebaut und im Erdgeschoss die geraden Stürze gemäß der denkmalrechtlichen Forderung durch die ursprünglichen Segmentbögen ersetzt.

Im Obergeschoss erhält das 38 cm Klinkermauerwerk an der Innenseite gemäß Berechnung EnEV eine Innendämmung während im Erdgeschoss an dem 56 cm starken Klinkeraußen-mauerwerk keine Innendämmung vorgesehen ist.

Dach

Das Dach besteht aus einer zimmermannsmäßigen Holzkonstruktion mit einer Dachneigung von 4,5° und wird als sogenanntes „Umkehrdach“ mit einer Dachhaut aus Bitumendachpappe ausgebildet. Die 14 cm starke Dämmung im Dach wurde entsprechend der EnEV bemessen. Die innenliegenden Flure im Obergeschoss erhalten Lichtkuppeln zwecks Rauch- und Hitzeableitung, die zugleich zur Belichtung und Belüftung der Flure genutzt werden.

Decken

Aus Schallschutzgründen erhält die Geschossdecke zwischen Unterschale und Dielung eine Zwischenlage aus Mineralwolle und wird auf die für Archivräume erforderliche Tragfähigkeit verstärkt. Unterhalb der Holzbalkendecke wird eine Gipskartondecke abgehängt. Die Flure erhalten Rasterdecken.

Fenster, Türen und Tore

In das Gebäude werden Holzfenster, die den bauphysikalischen Anforderungen nach Schall- und Wärmeschutz sowie den denkmalrechtlichen Anforderungen genügen, eingebaut.

Die Fenster erhalten einen Sonnenschutz.

Die vorhandenen Stahlfenster mit Einfachverglasung in Kittfalzen werden aufgearbeitet.

Die bauphysikalischen Anforderungen werden durch innere Vorsatzfenster garantiert.

Die Eingangstüren und die Tore zur Kraftfahrzeughalle werden aus Holz in Anlehnung an das historische Vorbild gefertigt.

Wandbehandlung, Fußböden

An Fußböden sind vorgesehen:

- Eingangsbereiche und Sanitärräume Feinsteinzeugfliesen
- Linoleum in den Büros, Archiven, Aufenthaltsräumen, Fluren
- Nutzestrich mit Versiegelung in der Fahrzeughalle, Werkstatt, Heizraum

Wandbehandlung

- Rauhfasertapete mit wischfestem Anstrich in den Büros, Archiven, Aufenthaltsräumen
- Fliesen in Sanitärräumen, Fliesenspiegel in Teeküchen

Deckenbehandlung

- Rauhfasertapete mit Anstrich an der Gipskartondecke

3.3 Haustechnik

Elektro

Die Elektroinspeisung erfolgt von der HVA des Gesamtobjektes, die an der nördlichen Giebelseite des Gebäudes im Zuge der 1. Baumaßnahme installiert wurde.

Generell kommen im Haus II für die Büroräume, Flure, Teeküchen Aufenthalts- und Kopierräume Einbauleuchten und für die Technik-, Sanitär- und Nebenräume Anbauleuchten zum Einsatz.

Das Gebäude wird mit einer Telekommunikationsanlage, Zeitdienstanlage, Gefahrenmelde- und Alarmanlage sowie mit einer Blitzschutzanlage ausgestattet.

Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsanlage

Die Wärmeversorgungsanlagen sind bereits Bestandteil der Baumaßnahme Umbau Haus I.

Neu installiert werden die Wärmeverteilnetze und Raumheizflächen aus Flachheizkörpern.

Für die Sanitärräume werden Be- und Entlüftungsanlagen vorgesehen.

Das Gebäude erhält nur eine Kaltwasseranlage. Warmwasser wird dezentral an den Nutz-objekten bereit gestellt.

4. Kosten

Die Kosten zum Umbau des Gebäudes sind der Anlage zu entnehmen.

Für die Baunutzungskosten liegen keine Vergleichskosten zur Nutzung des gesamten Gebäudes vor der Sanierung durch den SAB vor, da der nördliche Gebäudeteil erst angekauft wurde und zur Zeit nicht genutzt wird.

Die vorliegenden Baunutzungskosten sind auf Grund der z.Zt. gültigen Preise und auf der Grundlage der EnEV erstellt worden.

Städtischer Abfallwirtschaftsbetrieb Umbau Haus II
VERGLEICHSKOSTEN

Stand: April 2003

OBJEKT	Jahr der Fertigstellung	Stand der Bearbeitung	GESAMT-KOSTEN 300 + 400 EUR	GESAMT-KOSTEN Nutzfläche EUR/m²	GESAMT-KOSTEN Brutto-Grundfläche EUR/m²	GESAMT-KOSTEN Brutto-Rauminhalt EUR/m³
Sanierung Straßenverkehrsabteilung NF = 1.540m ² , BGF = 2.293 m ² , BRI = 9.790 m ³	1993	Kostenfeststellung	1.931.440	1.254	842	197
Standesamt NF = 703 m ² , BGF = 1.960 m ² , BRI = 6.860 m ³	1995	Kostenfeststellung	1.623.748	2.310	828	237
Verwaltungsgebäude HBA NF = 2.573 m ² , BGF = 4.291 m ² , BRI = 17.231 m ³	1995	Kostenfeststellung	3.011.919	1.171	702	175
Volksbad Buckau NF = 1.280 m ² , BGF = 1.542 m ² , BRI = 5.823 m ³	1996	Kostenfeststellung	1.297.361	1.014	841	223
Umbau und Sanierung Haus II- SAB NF = 1.861 m ² , BGF = 3.046 m ² , BRI = 6.860 m ³	2004	Kostenberechnung	2.723.596	1.463	894	243