

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0580/22	Datum 24.10.2022
Eigenbetrieb OB	EB KGM	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	22.11.2022	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	06.12.2022	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	13.12.2022	öffentlich	Beratung
Kulturausschuss	14.12.2022	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	11.01.2023	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	12.01.2023	öffentlich	Beschlussfassung

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

Kurztitel

ES-Bau zum Neubau Basisbau Albinmüller-Turm, Heinrich-Heine-Platz 2, 39114 Magdeburg

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr bestätigt die ES-Bau für den Neubau eines Basisbaus am Albinmüller-Turm, Heinrich-Heine-Platz 2, 39114 Magdeburg.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr beschließt die Errichtung eines Gründachs in Höhe von 15.000,00 EUR (brutto).
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die EW-Bau zu erstellen und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.
4. Es wird beschlossen, dass im Haushaltsjahr 2025 zusätzliche Mittel in Höhe von 603.000,00 EUR (brutto) eingestellt werden, die in 2024 als VE zur Verfügung stehen.

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..					
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:					

Sachbearbeiterin Eigenbetrieb	Frau Himmelreich
Eigenbetriebsleiter	Herr Reum

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Organisationseinheit	Pflichtaufgabe	ja	x	nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme			
	ja, Nr.			nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt			
2022	JA	x	NEIN	

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

DK Afa

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2026 bis 2105	1.593.000,00	41410700	57111100	990.000,00	+ 603.000,00
Summe:	1.593.000,00	(19.912,5 / Jahr)		990.000,00	+ 603.000,00

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2026 bis 2105	660.000,00	41410700	45312020	660.000,00	
Summe:	660.000,00	(8.250,00 / Jahr)		660.000,00	

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

I224141001

Investitionsgruppe:

6161_LZ

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2022	66.000,00	61610000	09611012	66.000,00	
2023	462.000,00	61610000	09611012	462.000,00	
2024	462.000,00	61610000	09611012	462.000,00	
2025	603.000,00	61610000	09611012	0,00	+ 603.000,00
Summe:	1.593.000,00			990.000,00	+ 603.000,00

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2022	44.000,00	61610000	23419222	44.000,00	
2023	308.000,00	61610000	23419222	308.000,00	
2024	308.000,00	61610000	23419222	308.000,00	
Summe:	660.000,00			660.000,00	

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2022	22.000,00	61610000	23111112/32173102	22.000,00	
2023	154.000,00	61610000	23111112/32173102	154.000,00	
2024	154.000,00	61610000	23111112/32173102	154.000,00	
2025	603.000,00	61610000	23111112/32173102	0,00	+ 603.000,00
Summe:	933.000,00			330.000,00	+ 603.000,00

IV. Verpflichtungsermächtigungen (VE)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
gesamt:					
2024	603.000,00	61610000	09611012		+ 603.000,00
Summe:	603.000,00				+ 603.000,00

V. Erheblichkeitsgrenze (DS0178/09) Gesamtwert					
<input type="checkbox"/>	bis 60 Tsd. € (Sammelposten)				
<input type="checkbox"/>	> 500 Tsd. € (Einzelveranschlagung)				
<input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>	Anlage Grundsatzbeschluss Nr.				
<input type="checkbox"/>	Anlage Kostenschätzung				
<input checked="" type="checkbox"/>	> 1,5 Mio. € (erhebliche finanzielle Bedeutung)				
<input type="checkbox"/>	Anlage Wirtschaftlichkeitsvergleich				
<input checked="" type="checkbox"/>	Anlage Folgekostenberechnung				

C. Anlagevermögen

Anlagennummer:

NEU

Anlage neu

Buchwert in €:

Ja

Datum Inbetriebnahme:

2026

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
2025	1.593.000,00	41410701	03210002	x	
2025	660.000,00	41410701	23111102	x	

Sachbearbeiterin Eigenbetrieb	Frau Himmelreich
Eigenbetriebsleiter	Herr Reum

Termin für die Beschlusskontrolle | 31.12.2025

Begründung:

Gemäß dem Antrag A0138/18 *Nutzungskonzept – Albinmüller-Turm* hat der Stadtrat am 11.04.2019 eine weiterführende Umgestaltung des Albinmüller-Turms beschlossen (Beschluss-Nr. 2472-067(VI)19).

Folgetragend wurde auf den Stadtratsbeschluss am 17.10.2019 ein Workshop zur Klärung des Bau- und Nutzungskonzepts einberufen. In dieser Koordinierungsrunde mit allen beteiligten Ämtern und Vertretern der Ausschüsse konnte die Zielstellung weiter definiert werden. Auf Grund der erheblichen Aufwendungen zur Etablierung eines Turm-Cafés und der unwirtschaftlichen Aussichten für den Betrieb wurde unter Zustimmung aller Beteiligten ein Alternativvorschlag zur Schaffung eines funktionalen Basisbaus diskutiert und einstimmig angenommen. Die Entkopplung des ehemaligen Turmcafés von der Schaffung eines Basisbaus lenkte die Aufgabenstellung auf die gestalterische und funktionale Einbindung eines neuen Baukörpers in den baulichen und freiräumlichen Gesamtzusammenhang. Es sollen neben den notwendigen Funktionen wie Einlass und sanitäre Einrichtungen auch eine Touristeninformation/Ausstellung und ein Bistro/Kiosk ohne Vollküche verortet werden. Auf dieser Grundlage wurde die ES-Bau zum Neubau eines Basisbaus am Albinmüller-Turm erstellt.

Für die Maßnahme wurde eine Grobkostenschätzung in Höhe von 990.000,00 EUR (brutto) ermittelt. Entsprechend des Bewilligungsbescheids des Landesverwaltungsamtes vom 21.12.2021 stehen für den geplanten Neubau 660.000,00 EUR (brutto) aus dem Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ in den Haushaltsjahren 2022-2025 zur Verfügung. Folglich belaufen sich die Eigenmittel auf 330.000,00 EUR (brutto).

Der Albinmüller-Turm ist ein Aussichtsturm im Stadtteil Werder am östlichen Elbufer Magdeburgs im Stadtpark Rotehorn und wurde im Zusammenhang mit der Deutschen Theaterausstellung 1927 als Bestandteil des Ausstellungsgeländes errichtet. Die Architektur des Turms nimmt die Ideen einer Glas- und Lichtarchitektur des Architekten Bruno Taut auf und ist durch die farbig beleuchtete Turmspitze ein Bestandteil der Lichtinszenierung des gesamten Stadthallenareals.

Aus dem historisch bedeutenden Umfeld und der Neugestaltung der Parkanlage entwickeln sich die Wegebeziehungen und Sichtachsen für den neuen Basisbau. So öffnet sich der Neubau markant Richtung Festplatz und Pferdeter im Norden über den dort angeordneten Mehrzweckraum. Der ebenfalls nördlich orientierte und zurückgesetzte Eingang des Turms wird durch einen Säulengang des Basisbaus betont und gefasst.

Der Basisbau ist in unterschiedliche Raumzonen gegliedert. Der Hauptzugang dient als Foyer und gibt Raum für das Aufstellen von Infotafeln, Souvenirs und kleinen Sitzgelegenheiten. Seitlich angrenzend öffnet sich der beheizte Bistro- und Kassenbereich, welcher in der kalten Jahreszeit mittels einer Glasfaltwand vom niedertemperierten Foyer getrennt werden kann. Vom Arbeitsbereich des Bistros aus wird der Umkleideraum mit Sanitär sowie Lagerfläche erschlossen. Vom Foyer aus wird der Mehrzweckraum mit einer Bestuhlung für ca. 50 Personen erschlossen. Dieser Raum öffnet sich mit großzügigen Glaselementen Richtung Norden. Der dazugehörige Garderobenbereich mit Schließfächern und das Stuhllager sind im Foyer und Bistrobereich in unmittelbarer Nähe untergebracht. Die Schließfächer der Garderobe werden von den Besuchern des Turms und des Veranstaltungsraumes genutzt.

Richtung Festplatz sind im Schatten des Turms die von außen zugänglichen Sanitärbereiche für die Parkbesucher untergebracht. Der vorgelagerte Pergolabereich wahrt Intimität.

Die Objektheizung ist als Wärmepumpe mit zusätzlicher Elektroheizung für Spitzenlasten geplant. Es kommt eine Fußbodenheizung zum Einsatz. Das Bistro erhält zudem eine Lüftungsanlage.

Die Architektursprache des neuen Basisbaus orientiert sich an den Materialien und Stilmitteln des Albinmüller-Turms und seines historischen Basisbaus und interpretiert diese zeitgemäß. So wird das Thema Mauerwerkspfeiler und deren pergolaartige Verbindung aus der Hofgestaltung des historischen Baus aufgegriffen und für den Neubau in eine moderne und ganzheitliche Formensprache übertragen. Das strenge Raster der Mauerwerkspfeiler ermöglicht eine gut ablesbare konstruktive Gliederung und Maßstäblichkeit. Dieses Thema findet sich zudem in der Gestaltung des Vorbereichs des Eingangs der Stadthalle wieder. Die Putzgefache belassen im oberen Bereich Raum, um dem eingeschossigen Bau Höhe zu geben und Leichtigkeit zu vermitteln. Der Basisbau erhält ein Flachdach, das als Gründach ausgebildet werden soll. Die großzügigen Glaselemente vermitteln dem Neubau Transparenz und Offenheit. Gleichzeitig entsteht eine angenehme Spannung zwischen geschlossenen und transparenten Fassadenbereichen.

Mit der Vorplanung wurde eine Variantenuntersuchung in Auftrag gegeben. Die beschriebene Variante 3 wurde favorisiert, weil sie unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten den denkmalpflegerischen Belangen und dem Raum- und Funktionsprogramm gerecht wird.

Die Grobkostenschätzung für die Baumaßnahme, die dem Fördermittelantrag zugrunde lag, wurde in 2020 aufgestellt und wies ein Gesamtbudget von 990.000,00 EUR (brutto) auf. Die Kostenschätzung der ES-Bau weist ein Gesamtbudget von 1.593.000,00 EUR (brutto) auf. Die Kostensteigerung in Höhe von +603.000,00 EUR (brutto) lässt sich auf die gegenwärtig angespannte Marktlage und die damit einhergehenden Preissteigerungen im Baugewerbe aufgrund von u.a. Material- und Rohstoffknappheit, Liefer- und Produktionsengpässen, gestiegenen Energiekosten und gestiegenen Lohnkosten zurückführen. Außerdem wurden in der Planung die erhöhten Anforderungen an die Gründung +100.000,00 EUR (brutto), die Installation einer Wärmepumpe +30.000,00 EUR (brutto) und eine Dachbegrünung +15.000 EUR (brutto) berücksichtigt. Diese Maßnahmen waren in der Grobkostenschätzung nicht enthalten und wirken sich kostensteigernd aus.

Es wird im Projektverlauf weiter geprüft, ob über den Förderrahmen hinaus weitere Einzahlungen möglich sind.

Der Ersatzneubau ist der Maßnahme M-13 *Begrünung von Gebäuden* (extensive Dachbegrünung) aus dem „Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg“ zuzuordnen.

Die Vorplanung wurde der Unteren Denkmalschutzbehörde und der Behindertenbeauftragten vorgestellt und wurde grundsätzlich befürwortet.

In Abhängigkeit von der Beschlussfassung kann in 2023 die EW-Bau erarbeitet und der Bauantrag beim Bauordnungsamt eingereicht werden. Mit der Realisierung der Baumaßnahme könnte voraussichtlich in 2024 begonnen werden.

Anlagen:

Anlage 1 – Variantenuntersuchung

Anlage 2 – Lageplan

Anlage 3 – Vorplanung (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, Perspektiven)

Anlage 4 – Terminplan

Anlage 5 – Kostenschätzung

Anlage 6 – Baunutzungskostenberechnung

Anlage 7 – Stellungnahme der Behindertenbeauftragten

Anlage 8 – Ergebnis der Klimarelevanzprüfung