

Landeshauptstadt Magdeburg – Die Oberbürgermeisterin –		Drucksache DS0298/23	Datum 23.05.2023
Eigenbetrieb OB	EB KGM	Öffentlichkeitsstatus öffentlich	

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Zuständigkeit
Die Oberbürgermeisterin	06.06.2023	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Betriebsausschuss Kommunales Gebäudemanagement	20.06.2023	öffentlich	Beratung
Kulturausschuss	21.06.2023	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Umwelt und Energie	27.06.2023	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	28.06.2023	öffentlich	Beratung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr	29.06.2023	öffentlich	Beschlussfassung

Beteiligungen FB 02, FB 42, FD 42.3	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		X
	KFP		X
	BFP		X
	Klimarelevanz		X

Kurztitel

Erweiterung Stadtarchiv / Zweiter Bauabschnitt, Mittagstraße 16 in 39124 Magdeburg, Bestätigung der ES-Bau

Beschlussvorschlag:

1. Die Vorplanung für die Erweiterung des Stadtarchivs (2. BA) wird in der Vorzugsvariante 4 bestätigt.
2. Die EW-Bau ist auf Basis der Vorplanung in einem Kostenrahmen i. H. von 10,6 Mio EUR zu erstellen.

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 Seidler-Lemke	Unterschrift
Eigenbetriebsleiter	Herr Reum	Unterschrift

Finanzielle Auswirkungen auf den städtischen Haushalt

Organisationseinheit	42.3	Pflichtaufgabe		ja		nein
Produkt Nr.	Haushaltskonsolidierungsmaßnahme					
		ja, Nr.				nein
Maßnahmebeginn/Jahr	Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt					
2022	JA	x	NEIN			

A. Ergebnisplanung/Konsumtiver Haushalt

Budget/Deckungskreis:

I. Aufwand (inkl. Afa)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	Davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Ertrag (inkl. Sopo Auflösung)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2023	600.000 €* 600.000,00 €	Alt: 41420200	09611002	600.000,00 €	0,00 €
2024	400.000 € 0,00 €	Neu: 41440600	09611002	0,00 €	+ 400.000,00 €
20...					
20...					
Summe:				600.000,00 €	+ 400.000,00 €

B. Investitionsplanung

Investitionsnummer:

I224142003

Investitionsgruppe:

4142 GEBSA

I. Zugänge zum Anlagevermögen (Auszahlungen - gesamt)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

II. Zuwendungen Investitionen (Einzahlungen - Fördermittel und Drittmittel)					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
20...					
20...					
20...					
20...					
Summe:					

III. Eigenanteil / Saldo					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	davon	
				veranschlagt	Bedarf
2023	600.000,00	71000000	23111112/32173102	600.000,00	0,00
2024	400.000,00	71000000	23111112/32173102	0,00	+400.000,00
20...					
20...					
Summe:	€			600.000,00 € + 400.000,00	

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

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

C. Anlagevermögen

Investitionsnummer:

AV13-01853

Buchwert in €:

905.338,48 EUR

Datum Inbetriebnahme:

Anlage neu

JA

Auswirkungen auf das Anlagevermögen					
Jahr	Euro	Kostenstelle	Sachkonto	bitte ankreuzen	
				Zugang	Abgang
20...					

Sachbearbeiterin Eigenbetrieb	Frau Seidler-Lemke	Unterschrift
Eigenbetriebsleiter	Herr Reum	Unterschrift

Termin für die Beschlusskontrolle	31.12.2023
-----------------------------------	------------

Begründung:

Mit der Drucksache DS0256/21 vom 25.05.2021 wurde im Stadtrat am 04.11.2021 (Beschluss-Nr.:1112-/038(VII)/21) beschlossen die Kapazitäten des Stadtarchivs innerhalb des Gebäudekomplexes Mittagstraße 16 a-c zu erweitern.

Entsprechend der Grundlagendrucksache soll das Stadtarchiv innerhalb des Gebäudekomplexes Mittagstraße 16 a – c erweitert werden, da dieses die Kapazitätsgrenzen erreicht hat und zusätzlicher Bedarf an Arbeitsplätzen besteht sowie darüber hinaus ein Bereich für Schüler- und Öffentlichkeitsarbeit geschaffen werden soll. Bisher vom Stadtarchiv nicht genutzte Flächen sollen für die Bedarfsabdeckung genutzt werden.

Um die Umsetzbarkeit der Maßnahme zu prüfen, wurde im Jahr 2021 eine Machbarkeitsstudie vom Planungsbüro Wernecke & Jahn Architekten angefertigt. Die daraus resultierende Vorzugsvariante diente als Grundlage für die Aufgabenstellung der Vergabeverfahren zur Planerbindung für die aktuelle Maßnahme.

1. Ausgangssituation

Das Stadtarchiv Magdeburg als Gebäudekomplex besteht aus 4 Gebäudeteilen. Die Gebäude 1, 2, 3 und 5 bilden ein zusammenhängendes Ensemble, das historisch sukzessive gewachsen ist. Dabei wurden die Gebäudeteile 4 und 6 in den 90er Jahren abgebrochen. Zwischenzeitlich wurde der Gebäudekomplex durch mehrere Mieter genutzt.

Der Teilumbau zu einem Stadtarchiv erfolgt in den Jahren 2010 bis 2013 mit der Aufgabenstellung, ein funktionsfähiges Archiv (bei engem Kostenrahmen) herzurichten. Die Anforderungen konnten jedoch aufgrund des Kostenrahmens nicht vollständig umgesetzt werden. Dazu gehören die aktuell fehlenden Ausstellungs- und Veranstaltungsbereiche, die nur teilweise Umsetzung der brandschutztechnischen Ertüchtigung sowie die Herstellung einer der Nutzung als Archiv angemessenen Gebäudehülle.

Im Hinblick auf die Anforderungen an die teilklimatisierten Magazine und Archive können konstante Klimabedingungen nur durch hohen Technikaufwand geschaffen werden, was zu hohen Betriebskosten sowohl in den Sommer- als auch in den Wintermonaten führt.

Das Gebäude (insb. Gebäudeteile 2, 3 und 5) wird im 2. Obergeschoss durch das Kulturhistorische Museum Magdeburg zu Lagerzwecken genutzt, wodurch dieser Gebäudeabschnitt für eine Erweiterung der Stadtarchivs nicht zur Verfügung steht.

Die für eine Erweiterung zur Verfügung stehenden Flächen bzw. Bereiche beschränken sich im Erdgeschoss auf das Gebäude 5, im 1.Obergeschoss auf Teile der Gebäude 1, 2 und 5 sowie auf die Fliegerhalle bzw. das 2. Obergeschoss im Gebäudeteil 1.

Der Bereich des 2.Obergeschosses im Gebäude 1 stellt einen Schwerpunkt im Gebäudeensemble dar. Die Fläche im 2.OG, die sogenannte „Fliegerhalle“, erstreckt sich über eine Höhe von vergleichbar 2 Geschossen und ist durch ihr markantes Dachtragwerk von pultförmigen Stahlfachwerkbindern gekennzeichnet. Durch die Raumhöhe von ca. 8,20 m besitzt die Fliegerhalle ein sehr großes Raumvolumen und war bisher nicht in der weiteren Archivplanung berücksichtigt. Lediglich die Stahlpore, auf der die ehemaligen Meisterbüros verbaut waren, zeugt noch von der ehemaligen Nutzung.

Begründet durch den damals engen Kostenrahmen des 1. Bauabschnitts konnten zahlreiche baulich notwendige Maßnahmen nur teilweise bzw. nur unvollständig ausgeführt werden. Dadurch sind fortschreitende Schädigungen am Gebäude, insbesondere im Kellerbereich (aufsteigende Feuchte im Mauerwerk), zu verzeichnen, denen unbedingt entgegengewirkt werden muss, um eine nachhaltige Nutzung zu gewährleisten und Instandhaltungskosten zu verringern.

2. Bauzustand

Kellergeschoss

Im Kellerschoss wurden lediglich die Technik-Räume im Gebäude 3 saniert. Der restliche Keller ist vollständig unsaniert und weist großen Sanierungsbedarf auf. Hier ist der Grund für die aufsteigende Feuchte in den Mauerwerkswänden und Ab-/Durchrostungen von Stahlträgern zu finden. Die Decken sind sehr inhomogen, d.h. viele verschiedene Ausführungen und Ergänzungen bzw. Veränderungen im Laufe des gesamten Nutzungszeitraums. Zudem erfüllen die Decken nicht die heutigen Anforderungen an den Brandschutz. Vorhandene Stützen/Stützenertüchtigungen sind im Zustand als überprüfungsnotwendig eingeschätzt worden.

Der Keller besitzt keine funktionsfähige Bodenplatte (eher inhomogene Auffüllungen, Beton-/Estrichüberdeckungen) oder funktionsfähige Abdichtung. Gleiches gilt für die Kelleraußenwände, welche unzureichend abgedichtet sind.

Eine Nutzung ist aktuell im Kellergeschoss (bis auf Technikräume) nicht vorhanden.

Erdgeschoss

Die Gebäude 1 und 2 wurden für die Nutzung als Archiv umgebaut. Hier befinden sich neben verschiedenen Lesesälen und einigen Magazinen auch diverse Büros. Der Gebäudeteil 5 wurde teilweise saniert und bisher durch einen Fremdnutzer genutzt. Hier sind brandschutztechnische Ertüchtigungsmaßnahmen umgesetzt worden, die jedoch nicht mehr funktionstüchtig sind. Der Gebäudeteil 5 wurde 2003 umgebaut, jedoch erfüllen auch hier die Decken nach aktueller Einschätzung nicht die heutigen Brandschutzanforderungen. Im Gebäudeteil 5 ist unter anderem der Heizungsraum untergebracht und aktuell noch im Betrieb.

1. Obergeschoss

Das Obergeschoss 1 wurde im Rahmen des Teilumbaus als Archiv angepasst und weitestgehend mit fahrbaren Rollregalanlagen ausgestattet. Hier befinden sich zahlreiche Magazine, Werkstatt und Lesebereiche für die Bauaktensichtung. Zudem sind Teile des Film- und Fotoarchives sowie Sozialräume untergebracht.

2. Obergeschoss

Das Obergeschoss 2 wurde teilsaniert und dem Museum als Lagerfläche zur Verfügung gestellt. Die Fliegerhalle ist unsaniert und aktuell ohne Nutzung, lediglich Technikflächen wurden im Gebäudeteil 1 untergebracht. Die Stahlfachwerkträger sind erhalten und im Rahmen der weiteren Planung auf Funktionstüchtigkeit zu prüfen. Der Gebäudeteil 5 wurde 2015 saniert.

Außenbauteile

Die Flachdächer wurden in den 90er Jahren mit Bitumenbahnen neu eingedeckt. Trotzdem sind am Dach des Gebäudes 1 Feuchteschäden zu verzeichnen, die auf einen dringenden Sanierungsbedarf hinweisen.

Sämtliche Fenster wurden in den 90er bzw. 2000er Jahren erneuert und mit Raffstoreanlagen für die Ost-, Süd-, und Westfassade ausgestattet. Jedoch wurde festgestellt, dass der Zustand der Fenster sanierungsbedürftig ist und zur Erfüllung der Anforderungen erneuert werden müssen. Neben Undichtheiten und Verschleißerscheinungen können die Fenster im 1. OG nicht die Sicherheitsanforderungen für Magazine erfüllen.

Die Außenwände wurden mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

3. Raumbedarfsanforderung

Folgender Raumbedarf resultiert aus den Nutzeranforderungen:

- Erweiterung Magazinbereiche / Kapazität von derzeit 10.000 lfdm auf 15.000 lfdm
- Erweiterung Foto- und Filmarchiv mit Kaltlagerung und Temperaturschleuse
- Erweiterung Verwaltungsbereich zur Schaffung von 3 Büroräumen für ehrenamtliche Mitarbeiter
- Herrichtung eines multifunktionalen Veranstaltungsbereiches (ermöglicht Kinobestuhlung für min. 80 Personen)
- Schaffung einer überdachten Anlieferung und ein Bereich zur Zwischenlagerung, Quarantäne, Notfall sowie Werkstattbereich

Zur Herrichtung des vorgenannten zusätzlichen Raumbedarfes sind folgende Maßnahmen im Rahmen der Erstellung der LP 2 und der später folgenden Leistungsphasen zu untersuchen und zu berücksichtigen:

- Brandschutztechnische Ertüchtigung aller notwendigen Bereiche
- Statische Prüfung und Ertüchtigung der vorhandenen tragenden Bausubstanz
- Erweiterung bzw. Ergänzung der notwendigen Anlagentechnik
- Verbesserung und Ertüchtigung der Gebäudehülle zur Sicherstellung der für die Nutzung erforderlichen klimatischen Anforderungen
- Prüfung bzgl. Errichtung einer PV-Anlage sowie eines Gründaches (erfolgt im Rahmen einer Variantenuntersuchung)
- Sanierung der Kelleraußenwände und Bodenplatte zur Verbesserung der Bestandssituation und zur Vermeidung von Feuchte- bzw. Bauwerksschäden

4. Variantenbetrachtung

In der Grundsatzdrucksache wurde festgelegt, dass innerhalb der Vorplanung einzelne Varianten betrachtet werden sollen. Da die Vorzugsvariante aus der Machbarkeitsstudie bereits die optimale Lösung hinsichtlich Raum- und Funktionsprogramm darstellt und nutzerseitig keinerlei Änderungen gewünscht sind, bezieht sich die Variantenbetrachtung der Vorplanung auf die konstruktive Umsetzung der Maßnahme.

Konkret wurde unter anderem der Fragestellung nachgegangen, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um die Dächer des Stadtarchives begrünen und/oder mit einer PV-Anlage versehen zu können. Ziel bei dieser Betrachtung ist es, dem Klimaanpassungskonzept der Landeshauptstadt Magdeburg gerecht zu werden. Die Tragwerksplanung konnte im Zuge der Bestandssichtung ermitteln, dass die Stahlbinder der Dachkonstruktionen nicht höher belastet werden dürfen, als es aktuell der Fall ist. Somit wäre ein Austausch der kompletten Dachkonstruktion für eine Begrünung und/oder PV-Anlage notwendig. Da dies außerdem bedeuten würde, dass die oberen Räume im Zeitraum der Dacherneuerung geöffnet werden müssten, ist von einer wesentlichen Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der darunter befindlichen Räume, insbesondere der Lagerflächen vom Kulturhistorischen Museum (Gebäude 2, 3 und 5) auszugehen. Da sich die Dachkonstruktionen über diesen Bereichen in einem ordnungsgemäßen Zustand befinden, wäre ein Austausch der Dachkonstruktionen unverhältnismäßig in Kosten und Aufwand. Wohingegen die Dachabdichtung über der Fliegerhalle (Gebäude 1) grundsätzlich erneuert werden muss, da sich diese derzeit in einem nicht mehr sanierfähigen Zustand befindet. Somit wird für die Variantenbetrachtung die Erneuerung der Dachkonstruktion, einschließlich Dachabdichtung, Dachbegrünung und PV-Anlage über der Fliegerhalle berücksichtigt und die Dächer der restlichen Gebäudeteile verbleiben in ihrem aktuellen (mangelfreien) Zustand.

Zusätzlich wurde im Sinne einer nachhaltigen Maßnahmenbearbeitung die Notwendigkeit ermittelt, welche Bauteile in den nächsten Jahren zyklusbedingt erneuert werden müssten. Bei der Sichtung der baulichen Situation und der Bestandsunterlagen konnte ermittelt werden, dass die derzeit verbauten Fenster in absehbarer Zeit zu ersetzen sind. Aus diesem Grund wird ein Austausch sämtlicher Fenster für die Variantenbetrachtung berücksichtigt. Daraus würde sich zusätzlich der Vorteil ergeben, dass die Fenster in den Archiven und Magazinen entsprechend der nutzungsbedingten Anforderungen gefertigt werden können, was ein erhebliches Energieeinsparpotential hinsichtlich der Automation bietet. Aufgrund der baulichen Situation muss dann parallel zu dem Austausch der Fenster eine Erneuerung der Fassade durchgeführt werden (Bsp. Anschluss Fensterbänke und Verdunklungsanlagen an die Bestandsfassade etc.).

Auf Grundlage der vorgenannten Argumente ergeben sich folgende Varianten:

Maßnahme	Variante 1	Variante 2	Variante 3	Variante 4
Gebäudesanierung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie	X	X	X	X
Erneuerung Fenster und Fassade			X	X
Erneuerung Dachtragwerk, mit Dachbegrünung und PV-Anlage		X		X
Kostenschätzung KG 200 bis 700 (Brutto in EUR)	7.355.541,33	7.998.258,84	9.937.766,95	10.580.484,46

Tabelle 1: Sanierungs-Varianten ES-Bau

Auf Grundlage von Nachhaltigkeitsaspekten und der Annahme, dass die Baupreise auch in den nächsten Jahren weiter steigen werden, fällt die Entscheidung auf die **Variante 4 als weiterzubearbeitende Vorzugsvariante** in den folgenden Leistungsphasen.

5. Alternativen zu Umbau- und Sanierung

Da die für die Vorzugsvariante geschätzten Kosten ca. 213 % die geschätzten Kosten aus der Machbarkeitsstudie und somit den angenommen Kostenrahmen der Maßnahme erheblich überschreiten, sind 2 Alternativen zu dem Umbau und der Sanierung des Gebäudeensembles Mittagstraße 16 a bis c betrachtet worden:

- a. Anmieten der zusätzlich benötigten Flächen
- b. Neubau eines Stadtarchives auf einem stadteigenen Grundstück

Um die Kosten für eine **Mietvariante (a)** ermitteln zu können, erfolgte eine Aufstellung möglicher Mietobjekte, wobei sich herausgestellt hat, dass aktuell kein Objekt in Magdeburg zur Verfügung steht, das die notwendigen Eigenschaften aufweisen kann, um darin vor allem die Magazin- und Archivflächen anmieten zu können. Zum einen können die Flächenlasten von 10 kN/m² teilweise nicht aufgenommen werden, zum anderen wären erhebliche bauliche Anpassungen notwendig, um die Räumlichkeiten entsprechend dem Bedarf einer Archivierung anzupassen (Klimatisierung, Verdunklung, Einbau einer Rollregalanlage etc.) und der erhöhte sicherheitstechnische Bedarf kann ebenfalls von keinem Objekt abgedeckt werden. Zusätzlich kann nicht außer acht gelassen werden, dass an dem Bestandsgebäude trotz alledem notwendige Arbeiten durchgeführt werden müssen und somit Kosten verursacht werden, welche berücksichtigt werden müssen. Die Mietvariante wird somit nicht weiter betrachtet.

Für die **Neubauvariante (b)** wurden die benötigten Flächen zusammengestellt und auf deren Grundlagen mit Hilfe von Baukostenindex-Kennwerten (BKI) die Kosten für den Neubau eines Archives ermittelt.

Flächenbedarf Neubau Stadtarchiv Magdeburg

- Annahmen: - als Grundlage für die Nutzflächen werden die aktuellen aus dem Bestandsgebäude mit dem Stand der ES-Bau vom April 2023 angesetzt
 - die NUF 4 und TF werden um 20 % (Stand ES-Bau, April 2023) reduziert
 => Es wird davon ausgegangen, dass diese Flächen bei einem Neubau effizienter gestaltet werden können
 - Die Flächen im Keller werden nicht berücksichtigt; Ausnahme HAR
 - für Verkehrs- und Konstruktionsflächen werden Kennwerte verwendet

Nutzungsgruppe	Fläche	Bemerkung
Nutzfläche (NF)	4.567,35 m ²	
NUF 1 - Wohnen, Aufenthalt - Gemeinschafts-, Pausenräume etc.	30,50 m ²	
NUF 2 - Büroarbeit - Büro-, Besprechungsräume, öffentlicher Schalterbereich, Lesesäle etc.	566,40 m ²	
NUF 3 - Produktions, Hand- und Maschinenarbeit - Werkstatt Küchen etc.	42,60 m ²	
NUF 4 - Lagern, Verteilen - Werkstatt, Küchen etc.	1.855,17 m ²	
NUF 5 - Bildung, Unterricht und Kultur - Ausstellungsbereich, Schülerarbeit etc.	181,40 m ²	
NUF 7 - sonstige Nutzung - Abstell- und Sanitärräume etc.	1.030,80 m ²	
TF	860,48 m ²	
Verkehrsfläche (VF)	1.598,57 m ²	35 % von NF
Konstruktionsfläche (KF)	1.233,18 m ²	20 % von NF & VF
Bruttogrundfläche	7.399,10 m²	

Abbildung 1: Flächenzusammenstellung Neubau

Kosten Neubau Stadtarchiv Magdeburg

Kostengruppe	Menge	Einheit	Kosten pro Menge	Kosten	Bemerkung
			(BKI-Baukosten I. Quartal 2022 + 15 %)	(KG 200 bis 600 einschließlich Regionalkorrektur -> 0,878)	
200	3500	m ²	37,00 €/m ²	113.701,00 €	Flurstücke 10482, 10483 & 10484 // Flur 273
300	7.399,10	m ² (BGF)	2.548,40 €/m ²	16.555.459,15 €	BKI-Baukosten I. Quartal 2022 + 15 %
400	7.399,10	m ² (BGF)	918,85 €/m ²	5.969.229,18 €	BKI-Baukosten I. Quartal 2022 + 15 %
500	875,00	m ²	281,00 €/m ²	215.878,25 €	BKI-Baukosten I. Quartal 2022 + 15 %
600	7.399,10	m ² (BGF)	145,60 €/m ²	945.877,75 €	BKI-Baukosten I. Quartal 2022 - 20 % (nur Magazin- und Lagerausstattung)
700				5.474.033,42 €	25 % von KG 200 bis 600

Gesamtkosten 29.274.178,75 € Stand: 05.05.2023

Abbildung 2: Kostenzusammenstellung Neubau

Wie auf der Abbildung 2 dargestellt, belaufen sich die Baukosten für einen vergleichbaren Neubau auf schätzungsweise ca. 29 Mio. EUR und übersteigen somit um ein Vielfaches die geschätzten Sanierungskosten der Vorzugsvariante. Es wird daher empfohlen, die Sanierung am Gebäudeensemble Mittagstraße 16 a bis c trotz der nicht unerheblich höher geschätzten Kosten weiterzuverfolgen.

6. Umbau- und Sanierungskonzept

Aus dem im Punkt 3 benannten Raumanforderungsprogramm ergibt sich das folgende Umbau- und Sanierungskonzept.

Die Erschließung des Gebäudeteils 1 erfolgt weiterhin über das Treppenhaus am Gebäude 1. Für die barrierefreie Erschließung des Veranstaltungsbereiches im Gebäude 5 wird eine außenliegende Rampenanlage hergestellt.

Im **Erdgeschoss** wird entsprechend der Variante 3 aus der Machbarkeitsstudie der Veranstaltungsbereich mit Veranstaltungssaal und Büroflächen im Gebäude 3 geplant. Die Abgrenzung zwischen den Bereichen erfolgt durch Glastrennwände, um die Belichtung des Veranstaltungsbereichs zu gewährleisten.

Die vorhandenen WC-Anlagen im Gebäude 5 sollen erhalten bleiben und für die vorgenannte Nutzung verwendet werden. Ergänzend wird hier ein behindertengerechtes WC errichtet. Zur barrierefreien Erschließung zwischen den einzelnen Bereichen innerhalb des Gebäudeteils 5 wird, ergänzend zu einer neuen Treppe, eine Hublift-Anlage eingeplant.

Zusätzlich wird das Gebäude 5 um die Werkstatt, Materiallager, Anlieferung und den Quarantäne-Raum ergänzt. Der bisherige Außenzugang in dem Bereich wird verschlossen. Teile der Decken und Stützen müssen brandschutztechnisch ertüchtigt werden. Der restliche Teil des Erdgeschosses im Gebäude 1 und 2 bleibt bis auf die Erneuerung der Fenster unangetastet.

Im **1. Obergeschoss** erfolgt ein großflächiger Umbau von Teilen der Gebäude 1, 2 und 5 zur Erweiterung der Magazin- und Archivkapazitäten. Hierzu erfolgt im Gebäudeteil 1 ein Rückbau der vorhandenen Raumstruktur vom Bauakten-/ Benutzersaal, Kopierraum und Besprechungsraum, um eine große zusammenhängende Fläche für das Magazin 8 zu schaffen. Des Weiteren wird der Sozialtrakt hinter dem Treppenhaus als Foto- und Filmmagazin 2 mit vorgelagerter Schleuse umgebaut.

Im Gebäudeteil 2 werden das Magazin 5 um die Räumlichkeit des Magazinverwalters erweitert und der Durchgang zum Aufzugsvorraum hergestellt. Ergänzend hierzu wird im Gebäude 5 das Magazin 7 erweitert, dafür werden die Werkstatt für Restaurierungsarbeiten und das Lager für Kartonage zurückgebaut, die im neuen Konzept im Erdgeschoss verortet sind. Für diesen Bereich ist eine Ertüchtigung der vorhandenen Kappendecke (Decke über EG) erforderlich, um die entsprechenden Nutzlasten sicherstellen zu können. Alle neu geschaffenen Magazinbereiche erhalten Rollregalanlagen.

Das **2. Obergeschoss** wird nur im Bereich der ehemaligen Fliegerhalle umgebaut. Im Rahmen der Planung werden vorhandene Einbauten (Empore) mit einbezogen und berücksichtigt. Die Fliegerhalle soll als größte Magazinerweiterung dienen. Hier wird das Magazin 9 eingeplant. Ergänzend hierzu wird im 2. Obergeschoss die neue und notwendige Anlagentechnik in neu geschaffenen Technikräumen untergebracht. Für die Erschließungsmöglichkeit zwischen Gebäude 1 (Magazin 9) und dem Gebäude 2 (Lager kulturhistorisches Museum) wird ein zusätzlicher Flur eingeplant. Für das gesamte 2. Obergeschoss sind umfangreiche Brandschutzmaßnahmen erforderlich.

Als weitere Planungsaufgabe galt es, die bestehende Dachkonstruktion im Gebäude dahingehend zu prüfen, ob die Aufnahme einer Photovoltaik-Anlage und eines Gründaches möglich ist. Hierzu wurden statische Untersuchungen als Grundlage für eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorgenommen. Die Errichtung einer PV-Anlage und eines Gründaches auf dem Gebäude 1 ist nur mit Erneuerung der Dachkonstruktion zu berücksichtigen.

Finanzierung

Ursprünglich wurden Investitionskosten in Höhe von 4.950.000 EUR auf Basis der Machbarkeitsstudie geschätzt und der bisherigen Haushaltsplanung für die Jahre 2022 und 2023 zugrunde gelegt. Im Ergebnis der Vorplanung ergeben sich nunmehr Gesamtkosten in Höhe von 10.600.000 EUR für die Vorzugsvariante 4. Von den Mehrkosten entfallen unter anderem ca. 600.000 EUR auf die Erneuerung des Dachtragwerks über der Fliegerhalle einschließlich Dachabdichtung, PV-Anlage und Dachbegrünung sowie ca. 2.600.000 EUR für die Erneuerung sämtlicher Fenster und der Fassade, einschließlich der notwendigen Anschlussherstellungen an angrenzende Bauteile. Zusätzlich sind per II. Quartal 2023 die Kosten für die Baupreissteigerungen gegenüber der Machbarkeitsstudie sowie die Erkenntnisse der Fachplanungen, enthalten.

Bauzeit

Vorbehaltlich der Beschlussfassung sowie der Erteilung der Baugenehmigung ist eine Bauzeit ab dem ersten Quartal 2025 möglich. Die Nutzungsaufnahme ist für das III. Quartal 2026 geplant.

Anlagen:

1. Baubeschreibung
2. Variantenvergleich Dachausführung
3. Flächenzusammenstellungen Bruttogrundfläche und Nutzflächen
4. Kostenschätzung der Vorzugsvariante
5. Kostenschätzung in der Variantenübersicht
6. Terminplan
7. Planunterlagen Architektur der Vorzugsvariante