

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 65	Drucksache DS0870/02	Datum 30.01.2003
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister	04.02.2003		X	X		
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	27.02.2003	X				
Finanz- und Grundstücksausschuss	26.02.2003	X				

beschließendes Gremium Stadtrat	06.03.2003	X		X	
---	------------	---	--	---	--

beteiligte Ämter	Beteiligung des Rechnungsprüfungsamtes	Ja	Nein [X]
-------------------------	--	----	-------------

Kurztitel:

Abteilung Bürgerservice (ehem. Einwohnermeldeabteilung)Breiter Weg 222
Zusätzliche Maßnahmen

Beschlussvorschlag:

1. Aus technischen, wirtschaftlichen und Gründen des Arbeitsschutzes wird der Umfang der bisher vorgesehenen Baumaßnahmen am Gebäude Breiter Weg 222 erweitert auf ein Gesamtvolumen von 2.160.000EUR.
2. Der Umfang der notwendigen Erweiterung erfolgt entsprechend dem in der Anlage aufgelisteten Bauprogramm in Höhe von 1.086.300 EUR.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen		
X		1999	JA	X	NEIN

Gesamtkosten/Gesamteinnahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgekosten ab Jahr keine <input checked="" type="checkbox"/>	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirksamkeit
Euro 2.160.000	Euro	Euro 2.160.000	Euro	1999 - 2003

Haushalt		Verpflichtungs- ermächtigung		Finanzplan / Invest. Programm	
veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input checked="" type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	veranschlagt: <input type="checkbox"/> Bedarf: <input type="checkbox"/>		veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/> Bedarf: <input checked="" type="checkbox"/> Mehreinn.: <input type="checkbox"/>	
davon Verwaltungshaushalt im Jahr mit Euro	davon Vermögenshaushalt im Jahr 2002 mit 0 Euro	Jahr	Euro	Jahr bis 2002 2003	Euro 1.073.700 1.086.300
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen 2.11101-01 Prioritäten-Nr.: 52				

federführendes Amt	Sachbearbeiter Hr. Jahnelt / Hr. Weber (5606)	Unterschrift AL Rüdiger Jahnelt
-------------------------------	--	------------------------------------

Verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift Werner Kaleschky
---	----------------------------------

Begründung

Infolge der Vermögenszuordnung war zunächst vorgesehen die funktionale Trennung der Häuser Breiter Weg 222 und Häckelstraße bezüglich der Medienversorgung und des Brandschutzes vorzunehmen. Dazu gehörte die Schaffung eines 2.Fluchtweges durch ein innenliegendes Treppenhaus. Das wiederum hatte den teilweisen Umbau der sanitären Einrichtungen zur Folge. Außerdem sollte der Eingangsbereich behindertengerecht umgestaltet werden. In der DS 0653/98 „Vermögenszuordnung Breiter Weg 222 Einwohnermeldeabteilung“ wurde mit der Nummer 1876-90(II)98 unter Beschlußpunkt 5, der Kostenrahmen auf der Grundlage Vorplanung mit 1.640,5 TDM am 8.10.1998 vom Stadtrat dafür bestätigt.

Im Zuge der Erstellung der HU-Bau wurde durch das nutzende Amt gefordert, die damalige Einwohnermeldestelle in das im Aufbau befindliche stadteigene Datennetz mit einer strukturierten Verkabelung mit Kosten von 217.700 DM im Rahmen dieser Baumaßnahme einzubinden. Nach Vorliegen der HU- Bau wurde eine Aufwandserhöhung von ca. 74.100 DM für Maurer- und Betonarbeiten und ein zusätzlicher nicht in dem Grundsatzbeschuß enthaltener Anteil von 133.000 DM für vertraglich gebundene bauliche Ersatzleistungen in dem beim Land verbliebenen Haus Häckelstraße festgestellt. Diese 3 Positionen und der dazugehörenden Nebenkosten in Höhe von 34.200 DM waren Gegenstand der DS 0622/00

„HU-Bau zur Anpassung des Gebäudes Breiter Weg 222“ an sicherheitstechnische und funktionale Erfordernisse und wurden mit der Nummer 809-20(III)00 unter Beschlußpunkt 2 mit einer Summe von 459.500 DM auf einen Gesamtkostenrahmen von 2.100.000 DM am 5.10.2000 durch den Stadtrat bestätigt.

Mit diesem Sanierungsaufwand sollten nur die notwendigsten erforderlichen Maßnahmen, die bei Aufrechterhaltung der vollen Funktionalität des Amtes durchgeführt werden können realisiert werden. Alle anderen für eine Komplettsanierung erforderlichen Baumaßnahmen wie Dach-, Fenster-, und Fassadensanierung mit Wärmedämmung sollten zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Dazu zählte auch die Beseitigung der Risse zwischen der Außenwand und den Innenwänden, weil die Standsicherheit als nicht gefährdet angesehen wurde.

Erst als für den Einbau des Treppenhauses Teile der Decke demontiert werden mussten konnte festgestellt werden, dass die Risse in der Fassade auf eine nicht ausreichende Verankerung der Fassadenelemente mit der Decke zurückzuführen sind. Daraufhin revidierten der Statiker und Prüfstatiker ihre Auffassung bezüglich der Standsicherheit und forderten die Rückverankerung der Bauteile.

Mit dem Einbau des neuen Treppenhauses und der damit erforderlichen Neugestaltung der angrenzenden Sanitärbereiche, ergab sich die Forderung aus Wirtschaftlichkeitsgründen wenigstens in diesen Bereichen die Rückverankerung der Fassade gleich vorzunehmen, weil diese Sanierung den Abbruch von Teilen des Fußbodenestrich und einen neuen Bodenaufbau erfordert. Spätestens jetzt, als die Sanierungslösung in dem kleinen Teil der Sanitärräume umgesetzt wurde, war zu erkennen, dass es nicht vertretbar ist, diesen Aufwand zu einem späteren Zeitpunkt mit einer neuen Baumaßnahme zu wiederholen. Eine vollständige Rückverankerung der Fassade mit den Decken im gesamten Gebäude ist unumgänglich.

Allerdings ist eine solche Baumaßnahme in einem genutzten Gebäude nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand und Belastung für die Nutzer durchführbar.

Eine zeitweiliger Freizug der gesamten Einwohnermeldestelle wurde erforderlich.

Diesen Vorschlag mit der Angabe der dafür notwendigen Kosten hat das Hochbauamt in der DS0596/02 „Abteilung Bürgerservice (ehem. Einwohnermeldeabteilung Breiter Weg 222-Zusätzliche Maßnahmen“ in Form eines Variantenvergleichs in der OB –Sitzung am 27.8.2002

eingebraucht. Im Ergebnis dieser Beratung wurde das Amt 65 für den Fall eines möglichen Leerzuges beauftragt, für die Realisierung der Variante II.b) die vorliegende DS zu erstellen. Weil durch den Leerzug des Gebäudes die einmalige Gelegenheit für eine Vollsanierung besteht, wurden auch weitere Sanierungsmaßnahmen wie Dach- und Fenstererneuerung sowie der Wärmeschutz der Fassade vorgeschlagen. Insgesamt ergab das erforderliche Mehrkosten in Höhe von 614 Tsd. € Die Entscheidung für den Stadtrat musste zurückgestellt werden, weil erst die zeitweilige Unterbringung der Abteilung Bürgerservice geklärt werden musste.

Damit die zur Zeit beschäftigten Firmen nicht ihre Arbeiten einstellen und die notwendigen Arbeiten in Verbindung mit der Rückverankerung ausführen können, ist eine Apl in Höhe von 250.000 € erforderlich geworden. Mit der Genehmigung dieser Apl können die Arbeiten am Objekt ungehindert fertiggestellt werden.

Wenn das Gebäude nun leergezogen ist, erscheint es sinnvoll auch die Bereiche und Anlagen des Gebäudes zu sanieren, in denen das wegen des durchgängigen Geschäftsverkehrs nicht möglich war. Diese Leistungen sind im letzten Teil der Kostenaufstellung enthalten.

Nach dem Einsatz dieser letzten Kostengruppe in Höhe von 320.000 € ist dann das Gebäude komplett saniert. Der bisher beschlossene Gesamtkostenrahmen von 1.073.700 € erhöht sich um 1.086.300 € auf 2.160.000 €

Wenn man die vorgeschlagenen sinnvollen Maßnahmen bei Freizug des Gebäudes reduzieren will, entspricht dies im Prinzip der Variante IIa der DS 0596/02. In dieser Variante wurde durch den Verzicht auf den Vollwärmeschutz der Fassade und die damit verbundenen neuen Fenster der Aufwand reduziert. In der Anlage 1 wird ersichtlich, dass mit den Mitteln der Punkte 1 und 2 (350.500 €) das Gebäude voll nutzungsfähig gemacht werden kann (Bauzeit ~ 6 Monate).

Die durch den Leerzug möglichen Arbeiten der Punkte 3 u. 4 der Anlage 1 sind dann nicht umgesetzt.

Nicht enthalten in dieser DS sind die Umzugs- und Mietkosten der Abteilung Bürgerservices für die zeitweilige Unterbringung in anderen Objekten. Diese werden nach endgültigem Abschluß der Verträge, deren Laufzeit auch von den Beschlüssen zu dieser DS abhängig ist in einer gesonderten Information dargestellt. Die komplette Umsetzung des Bauprogrammes der Anlage 1 erfordert nach Freigabe der dafür erforderlichen Haushaltsmittel eine ca. 10 monatige Bauzeit.

Anlage 1: Kostendarstellung

Anlage 2: DS 0596/02

KostenübersichtAnlage 1

DS 0780/02	1. Fassadenrückverankerung die den Leerzug erforderlich macht	
	- Abbrucharbeiten	50.000
	- Bohr-,Stemm-undSchlitzarbeiten als Vorbereitung der Fassadenertüchtigung	11.000
	- Schlosser- und Maurerarbeiten für die Rückverankerung	66.000
	Summe:	<u>127.000</u>
2. Infolge der Rückverankerung notwendige Sanierungsarbeiten		
- Fassadensanierung	80.500	
- Beton- ,Estricharbeiten	63.000	
- Bodenbelagsarbeiten	80.000	
Summe:	<u>223.500</u>	
3. Sanierungs-und Instandsetzungsarbeiten die nach einem erfolgten Leerzug sinnvollerweise durchgeführt werden sollten.		
- Fenster	42.000	
- Sonnenschutz	25.000	
- Wärmedämmung	115.500	
- Dach	81.000	
Summe:	<u>263.500</u>	
Zwischensumme entspricht der DS596/02 v.27.8.02		614.000
4. Modernisierungsmaßnahmen die nur in einem leeren Gebäude möglich sind		
- Innentüren	43.000	
- Bodenbelagsarbeiten	20.000	
- Maler und Lackierarbeiten	25.000	
- Unterhangdecken	13.000	
- Trockenbauarbeiten	66.300	
- Tischlerarbeiten	10.000	
- Fliesen und Plattenarbeiten	10.000	
- Tapezierarbeiten	48.000	
- Lüftung	21.000	
- Elektroinstallation	38.000	
- Schwachstrom	25.000	
- sonstige HLS-Maßnahmen	7.000	
Summe:	<u>326.300</u>	
5. Architekten- und Ingenieurleistungen	146.000	
Gesamtsumme der erforderlichen Mehrkosten	<u>1.086.300</u>	

Anlage 2

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister - Dezernat VI Amt 65	Drucksache DS0596/02	Datum 22.08.2002
---	--------------------------------	----------------------------

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Ö	N	Beschlussvorschlag		
				angenommen	abgelehnt	geändert
Der Oberbürgermeister	27.08.2002		X			

beschließendes Gremium Der Oberbürgermeister	27.08.2002		X		
--	------------	--	---	--	--

beteiligte Ämter 10, 20, 23, 32, OB/03	Beteiligung des	Ja	Nein
	RPA		[X]
	KFP		[X]

Kurztitel:

Abteilung Bürgerservice (ehem. Einwohnermeldeabteilung) Breiter Weg 222
Zusätzliche Maßnahmen

Beschlussvorschlag:

1. Auf Basis der

- Variante I - Teilsanierung **ohne** Freizug des Gebäudes
- oder Variante IIa - Teilsanierung **mit** Freizug des Gebäudes
- oder Variante IIb - Gesamtsanierung **mit** Freizug des Gebäudes

wird eine Drucksache für den erforderlichen Stadtratsbeschluss zur Fortführung der Baumaßnahme "Abteilung Bürgerservice" Breiter Weg 222 erarbeitet, welche die zeitlichen und finanziellen Auswirkungen darlegt.

2. Bei Entscheidung für Variante IIa oder IIb als Grundlage zur Erstellung der DS sind die Möglichkeiten für die zeitweilige Unterbringung der "Abteilung Bürgerservice" (ehem. Einwohnermeldeabteilung) in einem Ausweichobjekt zu prüfen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen		
	X	1999	JA	X	NEIN

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen (Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	jährliche Folgekosten/ Folgekosten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
Euro 1.073.800,-	keine <input checked="" type="checkbox"/>	Euro 1.073.800,-	Euro	1999-2001

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 0 Euro	Jahr	Euro	Jahr 2002	Euro 1.073.595,49
Haushaltsstellen	Haushaltsstellen 2.11101-01				
	Prioritäten-Nr.: 52				

federführendes	Sachbearbeiter	Unterschrift AL
Amt	Herr Gohlke, Tel.: 5405644	Rüdiger Jahnel

Verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Werner Kaleschky	Datum
---	--------------	------------------	-------

Begründung

Während der Durchführung der o.g. Baumaßnahme sind erhebliche bautechnische Schwierigkeiten aufgetreten, die eine Einhaltung des Fertigstellungstermins im Dezember 2002 unmöglich machen.

Im Rahmen einer Schadensanalyse wurden durch den Tragwerksplaner die im Gebäude bereits vor Baubeginn aufgetretenen Risse untersucht.

Diese Risse waren bereits im Jahr 2000 vorhanden und wurden zu diesem Zeitpunkt vom Tragwerksplaner als ungefährlich eingestuft. Eine Sanierung der Risse wäre nach seiner Aussage im Rahmen einer Gebäudesanierung, welche eine Veränderung des Dachaufbaus beinhalten müßte, zu beseitigen. Auf Grund von Bedenken der Mitarbeiter der Abteilung Bürgerservice wurde beschlossen, die Risse durch das Setzen von Gipsmarken zu beobachten. Nachdem die Gipsmarken gerissen waren, wurde der Tragwerksplaner vom Hochbauamt mit der Erarbeitung einer Schadensanalyse beauftragt.

Die Analyse hatte zum Ergebnis, dass die vorhandenen Risse aus statischer Sicht beachtlich sind und daraus die Notwendigkeit einer Rückverankerung der Fassade resultiert. Der auf Basis der Schadensanalyse erarbeitete Sanierungsvorschlag zeigt nun, dass der Eingriff in die Bausubstanz so erheblich ist, dass alle Räume des Gebäudes davon betroffen sind.

Bei den Maßnahmen zur Rückverankerung der Fassade handelt es sich um Bauarbeiten, welche Bohr- und Schlitzarbeiten innerhalb und außerhalb des Gebäudes beinhalten und sich so in Form von Lärm- und Luftimmissionen nachteilig auf den Betrieb der Abteilung Bürgerservice auswirken.

Unter der Berücksichtigung der Tatsache, dass die Umbaumaßnahme während des laufenden Betriebs der Abteilung Bürgerservice abgewickelt wird, stellt dies einen erheblichen Eingriff in die organisatorischen Abläufe des Dienstbetriebes der Abteilung dar.

Das Ergebnis der Schadensanalyse steht jedoch im Widerspruch zur Aussage des Tragwerksplaners aus dem Jahr 2000, laut der die Risse für die Durchführung der Umbaumaßnahme als unbeachtlich einzustufen sind.

Da sich nun aus der Schadensanalyse in Verbindung mit dem dazu erarbeiteten Sanierungsvorschlag eine wesentliche Veränderung der Grundvoraussetzungen zur Durchführung der Baumaßnahme ableitet, wird derzeit eine mögliche Schadensersatzpflicht des Tragwerksplaners geprüft. Wären nämlich die jetzt vorliegenden Erkenntnisse bereits im Jahr 2000 bekannt gewesen, hätte der nun vorliegenden Problematik von vorn herein z.B. durch einen Leerzug des Gebäudes begegnet werden können.

Die im Jahr 2000 vom Tragwerksplaner als erforderlich benannte Sanierungsmaßnahme beinhaltete lediglich eine Erneuerung des Daches, was zu diesem Zeitpunkt keinen wesentlichen Eingriff in den Dienstbetrieb der Abteilung Bürgerservice erkennen ließ.

Eine Schadensersatzpflicht kommt allerdings nur für solche Kosten in Betracht, die durch die Fehleinschätzung des Tragwerksplaners zusätzlich entstehen. Bei den Kosten für die Maßnahme zur Rückverankerung der Fassade handelt es sich aber um Kosten die sowieso anfallen, da der erforderliche Sanierungsaufwand in jedem Fall besteht.

Es können also nur Kosten als Schaden geltend gemacht werden, die im Falle einer korrekten Einschätzung der Risse im Jahr 2000 hätten vermieden werden können.

Eine konkrete Benennung der Höhe des tatsächlich entstehenden Schadens ist zur Zeit noch nicht möglich, da hierfür eine umfassende Betrachtung des Sachverhaltes erforderlich ist.

Verständlicherweise sieht der Tragwerksplaner die Sache etwas anders. Seiner Auffassung nach hat er bereits seit Anfang des Planungsprozesses auf die Problematik der Rissbildungen und erforderlichen Sanierungen hingewiesen. Die zwingende Sanierung aus Gründen der Standsicherheit wurde aber nicht gefordert. Zum damaligen Zeitpunkt (1997) sollte nur die Medientrennung des Objektes erfolgen mit den daraus resultierenden bauordnungsrechtlich und

funktionell notwendigen Maßnahmen. Die Trennung des Objektes in die beiden Eigentumsbereiche Stadt und Land sollte mit dem geringsten Aufwand erfolgen.

Es war immer klar, dass die Maßnahme keine Gesamtsanierung und Modernisierung des Objektes darstellte. Die Risseschäden sollten erst im Rahmen dieser Gesamtmaßnahme in späteren Jahren in das Investprogramm eingeordnet werden.

Aus der Schadensanalyse und der hierzu erarbeiteten Sanierungsmaßnahme zur Rückverankerung der Fassade ergeben sich folgende Auswirkungen:

- Verlängerung des Bauablaufes auf Grund der Einbeziehung der zusätzlich notwendigen Baumaßnahmen und der Änderung der ursprünglichen Abbruchtechnologie
- Erhöhung des Kostenrahmens
- Steigerung des koordinatorischen Aufwands, um den Dienstbetrieb während der Umbaumaßnahme sicherzustellen

Da die neue Situation die ursprünglichen Grundvoraussetzungen für die Durchführung der Umbaumaßnahme wesentlich verändert hat, muß in geeigneter Weise in den Bauablauf eingegriffen werden, um die o.g. Auswirkungen möglichst verträglich zu gestalten.

Folgende Lösungsvorschläge wurden durch das Hochbauamt untersucht:

I) Fortführung der Maßnahme unter Aufrechterhaltung des laufenden Dienstbetriebes der Abteilung Bürgerservice

Die Maßnahme wird während des Dienstbetriebes der Abteilung Bürgerservice fortgeführt. Bauarbeiten, die erhebliche Belastungen in Form von Lärm- und Luftimmissionen (Staub) verursachen, werden vorrangig außerhalb der Dienstzeiten der Abteilung durchgeführt um die Belastung der Mitarbeiter und Bürger zu reduzieren.

Um die Maßnahme unter laufendem Betrieb fortzuführen, ist ein Umzug einzelner Verwaltungseinheiten abhängig vom Baufortschritt erforderlich. Hierfür stehen derzeit Räumlichkeiten der Polizeidirektion Magdeburg im 3. und 4. OG bis zum 31.12.2002 zur Verfügung, die jedoch noch für diesen Zweck hergerichtet werden müssen (Maler etc.). Für eine längere Nutzung dieser Ausweichflächen (ca. 400 m²) sind Abstimmungen durch Amt 32 mit der Polizeidirektion Magdeburg (Land) erforderlich, weil diese für die genannten Räumlichkeiten Nutzungsrechte besitzt. Grundsätzlich besteht von dort Einverständnis bzgl. einer weiteren Nutzung der angemieteten Bereiche.

Parallel ist zu prüfen, inwieweit Ressourcen im Bereich der Bürgerbüros für eine zwischenzeitliche Unterbringung von Mitarbeitern zur Verfügung stehen und ob durch organisatorische Maßnahmen (Veränderung der Öffnungszeiten) eine Ausweitung der Baufreiheit möglich ist.

Durch die zusätzlich erforderlichen Maßnahmen, den erhöhten koordinatorischen Aufwand zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebs der Abteilung Bürgerservice und die eingeschränkten Arbeitszeiten zur Durchführung der Bauarbeiten verlängert sich der Bauablauf voraussichtlich um 12 Monate (bis Ende Dezember 2003).

Zusätzliche Kosten resultieren im wesentlichen aus der erforderlichen Rückverankerung der Fassade und den damit verbundenen Instandsetzungsarbeiten (Bodenbeläge, Innenwände etc.), den internen Umzugsmaßnahmen, der Anmietung der erforderlichen Ausweichflächen, den Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zur Trennung der Baustelle von den Arbeitsbereichen der Abteilung und der Verlängerung der Bauzeit (kein kontinuierliches Bauen möglich, daher Lohnkostenzuschläge, längere Vorhaltezeiten von Baustelleneinrichtung, Gerüsten etc., / damit Kostenerhöhung um ca. 30 %).

Die zusätzlich benötigten Mittel belaufen sich unter Berücksichtigung der vorläufigen Grobkostenschätzung des Planungsbüros auf ca. 492.000 EUR (zzgl. Miete:ca. 28.800 EUR, Herrichtung der Ausweichflächen und Umzug).

Vorteile:

- Keine Inanspruchnahme externer Ausweichflächen erforderlich (kein kompletter Umzug notwendig)

Nachteile:

- Verlängerung des Bauablaufes um voraussichtlich 12 Monate (bis Dezember 2003)

Einschränkung des Dienstbetriebes der Abteilung Bürgerservice durch unvermeidbare Lärmbelastungen

Belastung von Mitarbeitern (evtl. Auswirkungen auf Krankenstand) und Bürgern

- Hoher logistischer Aufwand für interne Umzüge (nur in geringem Maße verfügbare Ausweichflächen)
- Zusätzlicher Mittelbedarf / höhere Baupreise (ca. 30 % mehr als in Variante b), da wegen verlängerter Ausführungsfristen und der Einschränkung der Baufreiheit kein kontinuierliches Bauen möglich ist)
- Weiterhin hohe Energiekosten wegen unzureichender Wärmedämmung

II.a) Fortführung der Maßnahme unter der Voraussetzung des Leerzugs des Gebäudes / Umzug der Abteilung Bürgerservice in ein Ausweichquartier

Zwecks Vermeidung eines erhöhten koordinatorschen Aufwands, der bei einer Sicherstellung des laufenden Betriebs der Abteilung Bürgerservice während der Baumaßnahme erforderlich wäre und einer Reduzierung der Belastung von Mitarbeitern und Bürgern, wird das Gebäude im Oktober 2002 leergezogen.

Durch den Leerzug wird eine uneingeschränkte Baufreiheit erreicht, wodurch einzelne Bauabschnitte parallel abgewickelt werden können, was wiederum zu einer Verkürzung des Bauablaufes führt.

Für eine vorübergehende Unterbringung der Abteilung Bürgerservice sind entsprechende Ausweichobjekte im Hinblick auf Kosten und raumfunktionale Erfordernisse der Abteilung Bürgerservice durch Amt 10 zu untersuchen und im Rahmen der für den Stadtrat vorzusehenden DS vorzustellen.

Die Kostenerhöhung ergibt sich hauptsächlich aus der erforderlichen Rückverankerung der Fassade und der damit verbundenen Herrichtung des Gebäudes (Bodenbeläge, Innenwände, Fassadenanstrich etc.), der Anmietung und Anpassung der Ausweichräumlichkeiten (ca. 1300 m²) sowie der anfallenden Umzugskosten.

Die Bauzeit verlängert sich unter der Voraussetzung des Auszugs der Abteilung Bürgerservice im Oktober 2002 voraussichtlich nur noch um 7 Monate (bis Juli/ August 2003). Für die Unterbringung der Abteilung Bürgerservice ist wahrscheinlich ein Ausweichquartier für 11 Monate (zwischen Oktober 2002 und Ende August 2003) erforderlich.

Die zusätzlich benötigten Mittel belaufen sich unter Berücksichtigung der vorläufigen Grobkostenschätzung des Planungsbüros auf ca. 357.000 EUR (ohne Miete, Herrichtung der Ausweichflächen und Umzug).

Vorteile:

- Reduzierung der Belastungen für Mitarbeiter und Bürger
- Zeitvorteil gegenüber Variante a) von 5 Monaten
- Gegenüber Variante a) geringerer Mittelbedarf

Nachteile:

- Das Ausweichquartier muß gegebenenfalls an die speziellen Anforderungen der Abteilung Bürgerservice angepaßt werden und verursacht Mietkosten
- Weiterhin hohe Energiekosten wegen unzureichender Wärmedämmung des Gebäudes

II.b) Fortführung der Maßnahme zzgl. Wärmeschutzmaßnahmen unter der Voraussetzung des Leerzugs des Gebäudes / Umzug der Abteilung Bürgerservice in ein Ausweichquartier

Zwecks Vermeidung eines erhöhten koordinatorschen Aufwands, der bei einer Sicherstellung des laufenden Betriebs der Abteilung Bürgerservice während der Baumaßnahme erforderlich wäre und einer Reduzierung der Belastung von Mitarbeitern und Bürgern, wird das Gebäude im Oktober 2002 leergezogen.

Durch den Leerzug wird eine uneingeschränkte Baufreiheit erreicht, wodurch einzelne Bauabschnitte parallel abgewickelt werden können, was wiederum zu einer Verkürzung des Bauablaufes führt.

Für eine vorübergehende Unterbringung der Abteilung Bürgerservice sind entsprechende Ausweichobjekte im Hinblick auf Kosten und raumfunktionale Erfordernisse der Abteilung Bürgerservice durch Amt 10 zu untersuchen und im Rahmen der für den Stadtrat vorzusehenden DS vorzustellen.

Um weitere Eingriffe in den Dienstbetrieb der Abteilung Bürgerservice zu vermeiden, werden Instandsetzungsmaßnahmen, die der Wiederherstellung des zum bestimmungsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustandes des Gebäudes dienen und mittelfristig (z.B. im Rahmen des Bauunterhaltes) erforderlich sind, in die aktuelle Baumaßnahme mit einbezogen.

Bestandteil dieser Maßnahmen ist die wärmetechnische Ertüchtigung der Bauteile Dach und Fassade, welche durch den Tragwerksplaner (bietet entsprechend der Schadensanalyse des Tragwerksplaners bauphysikalische Vorteile in Bezug auf thermische Einwirkungen auf die Gebäudehülle) und durch das Planungsbüro zusätzlich empfohlen wird. Die aus dieser Investition resultierenden Einsparungen im Bereich der Betriebskosten durch die Verbesserung der Gesamtenergiebilanz werden noch ermittelt und fließen in die Beschlußvorlage für den Stadtrat ein.

Die Kostenerhöhung ergibt sich hauptsächlich aus der erforderlichen Rückverankerung der Fassade und der damit verbundenen Herrichtung des Gebäudes (Bodenbeläge, Innenwände etc.), einschließlich der qualitativen Verbesserung der Gebäudesubstanz (Wärmeschutz Dach, Fenster, Fassade), der Anmietung und Anpassung der Ausweichräumlichkeiten (ca. 1300 m²) sowie der anfallenden Umzugskosten.

Die Bauzeit verlängert sich unter der Voraussetzung des Auszugs der Abteilung Bürgerservice im Oktober 2002 voraussichtlich um 7 Monate (bis Juli/ August 2003). Für die Unterbringung der Abteilung Bürgerservice ist wahrscheinlich ein Ausweichquartier für 11 Monate (zwischen Oktober 2002 und Ende August 2003) erforderlich.

Für eine vorübergehende Unterbringung der Abteilung Bürgerservice sind noch geeignete Ausweichobjekte zu untersuchen und im Rahmen der für den Stadtrat vorzusehenden DS detailliert zu untersetzen.

Eine voraussichtlich günstige Lösung wäre die zeitweilige Nutzung der LZB, welche jedoch nach derzeitigem Erkenntnisstand bereits als Ersatzspielstätte für die Freien Kammerspiele ab Januar 2003 genutzt werden soll und dafür bereits angemietet wurde.

Die zusätzlich benötigten Mittel belaufen sich unter Berücksichtigung der vorläufigen Grobkostenschätzung des Planungsbüros auf ca. 614.000 EUR (ohne Miete, Herrichtung der Ausweichflächen und Umzug).

Vorteile:

- Die Baufreiheit im Gebäude ermöglicht eine umfassende Gebäudeinstandsetzung (war im Rahmen der bisher durchgeführten Baumaßnahmen nicht vorgesehen)
- Verringerung der Folgekosten
- Reduzierung der Belastungen für Mitarbeiter und Bürger
- Zeitvorteil gegenüber Variante a) von 5 Monaten
- Geringerer Mittelbedarf gegenüber Variante a) bezüglich vergleichbarem Leistungsanteil
- Die Fassadensanierung mit Vollwärmeschutz erspart die Kosten für die Kaschierung der Fassade infolge der Verankerung der Außenwand und für den Fassadenanstrich (Zwischenlösung).

Nachteile:

- Das Ausweichquartier muß gegebenenfalls an die speziellen Anforderungen der Abteilung Bürgerservice angepaßt werden und verursacht Mietkosten
- Mehrkosten für Wärmeschutzmaßnahmen

Baufachliche Gesamtbewertung der drei untersuchten Lösungsvorschläge

Eine Beeinträchtigung des Dienstbetriebes der Abteilung Bürgerservice kann trotz einer Verlagerung von lärmintensiven Arbeiten in Zeiträume ohne Publikumsverkehr bzw. außerhalb des Dienstbetriebes nicht vollständig vermieden werden, da sich auch weniger lärmintensive Bauarbeiten störend auswirken.

Besonders betroffen sind hierdurch sensible Bereiche wie z.B. die Ausländerbehörde, in denen eine gute verbale Verständigung aufgrund der notwendigen Verglasung der Tresenarbeitsplätze ständig gewährleistet sein muß.

Der logistische Aufwand zur Aufrechterhaltung des laufenden Betriebes der Abteilung Bürgerservice ist im Falle der Variante I) unverhältnismäßig hoch, da analog zum Baufortschritt innerhalb des Gebäudes vorhandene Ausweichflächen bezogen und für die jeweilige Nutzung hergerichtet werden müssen. Dieser Vorgang wird sich im Verlauf der Baumaßnahme öfters wiederholen. Häufige Standortwechsel der Kundendienstbereiche erschweren darüber hinaus die Orientierung der Besucher im Gebäude.

Da aus statischen Gründen erhebliche Eingriffe an den Außenwandelementen und in den Räumen selbst notwendig werden, ist es sinnvoll und letztendlich auch kostengünstiger, die ohnehin erforderliche Instandsetzung dieser Bereiche gleich umfassend und entsprechend den geltenden Vorschriften (Energieeinsparverordnung) unter Voraussetzung des Leerzuges der Abteilung Bürgerservice auszuführen, da die Arbeiten zu einem späteren Zeitpunkt wiederum erhebliche Auswirkungen auf den Dienstbetrieb der Abteilung hätten.

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Standes der Untersuchung schlägt das Hochbauamt die **Variante II.b)** – Fortführung der Maßnahme zzgl Wärmeschutzmaßnahmen bei Leerzug des Gebäudes – vor.

VARIANTENVERGLEICH -GROBKOSTENSCHÄTZUNG-

<u>KOSTEN</u>	Variante I Laufender Betrieb	Variante II.a Leerzug	Variante II.b Leerzug
Rückverankerung der Fassade	165.000 EUR	127.000 EUR	127.000 EUR
Bodenbeläge und Innenwände	273.000 EUR	210.000 EUR	210.000 EUR
Fassadenanstrich	39.000 EUR	30.000 EUR	0 EUR
Wärmeschutz Fassade, Fenster, Dach	0 EUR	0 EUR	287.000 EUR
Abschottungs- und Schutzmaßnahmen	15.000 EUR	- 10.000 EUR	- 10.000 EUR
Zwischensumme	492.000 EUR	357.000 EUR	614.000 EUR
Miete für Ausweichflächen 6 EUR/ m²	28.800 EUR¹	85.800 EUR²	85.800 EUR³
Herrichtung der Ausweichflächen (Datenverkabelung)	25.000 EUR	abhängig vom Ausweichobjekt EUR	abhängig vom Ausweichobjekt EUR
voraussichtliche Verlängerung der Bauzeit um	12 Monate	7 Monate	7 Monate

¹ 400 m² x 12 Monate x 6 EUR

² 1300 m² x 11 Monate x 6 EUR

³ 1300 m² x 11 Monate x 6 EUR

Haushaltsseitige Entwicklung der Baumaßnahme

Ursprünglicher Kostenrahmen (HU-Bau): 1.073.713 EUR (2.100.000,00 DM für Medientrennung)
lt. SR-Beschluss vom 05.10.2000

Mittelabfluss 1999-2001 : 262.328,67 EUR

HAR 2001 : 811.267,00 EUR (davon 61.406,00 EUR HAR 2000)

Vorhandene Mittel 2002 : 811.267,00 EUR

Mittelabfluss per 20.08.2002 : ca. 70.100,00 EUR

Der für 2002 vorgesehene Mittelabfluss wurde bis einschließlich April 2002 eingehalten. Wegen der Technologieänderung im Bereich des 1. BA`s, die aus dem Ergebnis der Schadensanalyse resultiert und auf Grund der erforderlichen Maßnahme zur Rückverankerung der Fassade, die zu einer Verzögerung des Bauablaufes führt, ist der weitere Abfluß der Haushaltsmittel nicht sichergestellt.

Für das Jahr 2003 werden neben dem zu erwartenden HH-Rest aus 2002 weitere Mittel entsprechend der zu beschließenden Variante benötigt.