

Landeshauptstadt Magdeburg - Der Oberbürgermeister -		Drucksache DS0287/04	Datum 23.03.2004
Dezernat: VI	Amt 65		

Beratungsfolge	Sitzung Tag	Behandlung	Beschlussvorschlag		
			ange- nommen	abge- lehnt	ge- ändert
Der Oberbürgermeister	27.04.2004	nicht öffentlich			
Ausschuss für Kultur	12.05.2004	öffentlich			
Ausschuss f. Stadtentw., Bau und Verkehr	27.05.2004	öffentlich			
Finanz- und Grundstücksausschuss	02.06.2004	öffentlich			
Stadtrat	10.06.2004	öffentlich			

Beteiligte Ämter	Beteiligung des	Ja	Nein
Amt 41, Amt 61, Behind.b, FB 02, FB 03, Kinderb.	RPA		x
	KFP	x	
	BFP	x	

Kurztitel

Sanierung und Modernisierung des Moritzhofes, Moritzplatz 1, 39124 Magdeburg
- Bestätigung der HU-Bau

Beschlussvorschlag:

1. Die Sanierung und Modernisierung des Moritzhofes, Moritzplatz 1 in Magdeburg, mit einem Gesamtumfang entsprechend der erstellten HU-Bau in Höhe von 2.432.700,00 € wird bestätigt.
2. Die Finanzierung erfolgt gemäß Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen im Rahmen des Stadtumbaus-Ost zur Aufwertung von Stadtteilen/ Stadtquartieren in nach Stadtentwicklungskonzepten umzustrukturierenden Stadtteilen/ Stadtquartieren mit vorrangiger Priorität (Stadtumbau-Ost Stadtteil/ Stadtquartier-Aufwertungsprogramm) vom 28.02.2002 – Sanierung und Modernisierung des Moritzhofes – Programmjahr 2002 aus der HHSSt 2.61501.28 und der HHSSt 2.30201-05
3. Die jährlichen Betriebskosten werden aus dem Budget 4 abgedeckt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die weiteren Planungsphasen gemäß DA 03/01 erstellen zu lassen.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	x	NEIN	
	x	2002				

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche		Finanzierung		Objektbezogene		Jahr der	
	Folgekosten/ Folgelasten		Eigenanteil		Einnahmen		Kassenwirk- samkeit	
(Beschaffungs-/ Herstellungskosten)	ab Jahr	2007	(i.d.R. = Kreditbedarf)		(Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)			
	keine		2002 HHSSt 30201-05					
			22.045 €					
			2003 - 2006					
			HHSSt 61.501-28					
Euro	2.432.700		Euro	35.528	Euro	803.553	Euro	1.607.102
								2003 - 2006

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm				
veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/>	Bedarf: <input type="checkbox"/>			veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/>	Bedarf: <input type="checkbox"/>			veranschlagt: <input checked="" type="checkbox"/>	Bedarf: <input type="checkbox"/>			
Mehreinn.: <input type="checkbox"/>				Lt. Fördermittelbescheid Amt 61				Mehreinn.: <input type="checkbox"/>				
				Jahr		Euro		Jahr		Euro		
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr 2004				2002	1.969.800	2002	VMH	22.045
mit <input type="checkbox"/> Euro				mit <input type="checkbox"/> 263.400 Euro						2003	VMH	103.387
										2004	VMH	263.400
										2005	VMH	1.194.500
Haushaltsstellen 1.3000.540 000.0				Haushaltsstellen 2.61501,-28						2006	VMH	775.300
										Bedarf 2006	VMH	849.368
										2008	VWH	35.528
				Prioritäten-Nr.: Anl. 8 Nr. 6						2009	VWH	35.528

federführendes Amt	Sachbearbeiter Frau Obenauff, Tel. 56 58	Unterschrift AL Rüdiger Jahnel
-----------------------	---	-----------------------------------

verantwortlicher Beigeordneter	Unterschrift	Werner Kaleschky
-----------------------------------	--------------	------------------

Begründung:

Der Moritzhof stellt schon heute – trotz der auf die Sommermonate beschränkten und wegen des desolaten Zustandes der Bausubstanz eingeschränkten Nutzung – einen in der Landeshauptstadt etablierten Treffpunkt Kunst- und Kulturinteressierter dar. Nur durch die geplanten Sanierungs- und Instandsetzungsarbeiten kann die weitere Nutzbarkeit des Objektes sichergestellt werden. Derzeit verfällt die Substanz stetig. Die Sommernutzung konnte in den letzten Jahren nur mittels Sondergenehmigungen und immer weiterführenden Einschränkungen in der Nutzung abgesichert werden.

Bereits drei Jahre nach der Wende entstand die Idee, den bis 1990 als Bauhof genutzten Moritzhof als Stadtteilkulturzentrum zu nutzen. Die Lage am Moritzplatz, der für den Stadtteil Neue Neustadt eine zentrale Rolle spielt, sowie das besondere Ambiente dieses zu Anfang des 19. Jh. errichteten Ringhofes bieten kulturellen Aktivitäten an diesem Ort einen unverwechselbaren Rahmen und tragen einerseits zur Profilbildung des Stadtteils sowie der gesamten Stadt und andererseits zur Identifikation der Stadt- und Stadtteilbewohner mit Ihrem Wohnort bei.

In den Jahren 1993-1995 veranstalteten das Kulturamt und die „Initiativgruppe Moritzhof“ Filmvorführungen und Kleinkunstveranstaltungen sowie 1995 den Jazzsommer mit der AG Jazz auf dem Moritzhof.

Im Oktober 1995 entstand aus der „Initiativgruppe Moritzhof“ der Moritzhof e.V., der sich für die Nutzung des Moritzhofes als Stadtteilkulturzentrum einsetzte.

Im Juni 1996 fasste der Stadtrat den Beschluss zur Betreibung des Moritzhofes als Stadtteilkulturzentrum innerhalb einer gesamtstädtischen Konzeption zur Stadtteilkulturarbeit.

1996 - 98 fanden Kino- und Jazzsommer auf dem Moritzhof statt. Zusätzlich war der Hof 1996/97 innerhalb des Kultursommers Veranstaltungsort für die „Reitermesse“. 1999 führte die Jazz AG den Jazzsommer durch. 2000 - 2002 nutzten der ARTist! e.V. und die Jazz AG den Moritzhof für diverse Film-, Kleinkunst- und Jazzveranstaltungen. Auch der Kabarettverein „Die Röteln“ e.V. war 2001 Nutzer des Hofes.

In den Jahren 2001 - 03 fanden auf dem Moritzhof Veranstaltungen im Rahmen der Literaturwochen, der Magdeburger Studententage, der „cinefete- 1. Französisches Jugendfilmfestival“ und auch der Architekturtag Sachsen-Anhalt statt. Hauptveranstalter 2003 war der ARTist! e.V. in Zusammenarbeit mit dem derART e.V., dem AU CLAIRE DE LA LUNA e.V., dem französischen Kulturinstitut und dem Kulturamt der Landeshauptstadt Magdeburg.

Nach Angabe des Veranstalters besuchten in den Jahren 2000 -2003 jährlich ca. 8000- 9000 Kulturinteressierte den Moritzhof.

Die grundsätzliche Idee – Kunst als Katalysator für Kommunikation – wird bis heute mit Film/ Programm kino, Kleinkunst, Kabarett, Jazzkonzerten, Ausstellungen, Angeboten im Bereich der darstellenden und bildenden Künste verfolgt.

Der Moritzhof verleiht dem Stadtteil Neue Neustadt, in dem ca. 15.000 Magdeburger wohnen und leben, eine unersetzbare kulturelle Identität, die auf angrenzende Stadtteile und auf die ganze Stadt ausstrahlt. Mit der Sanierung des Moritzhofes werden wertvolle Potentiale nutzbar, die für eine gesunde Urbanität unserer Stadt unverzichtbar sind.

Die Sanierung und Modernisierung des denkmalgeschützten Moritzhofes, eines ursprünglich als Bauernhof errichtenden Gebäudeensembles, gem. DS 0693/01 wurde mit Beschluss-Nr. 1800-51(III)02 am 13. Juni 2002 bestätigt. Damit erhielt die Verwaltung den Auftrag, die weiteren Planungsschritte vorzubereiten und als Ergebnis die HU-Bau zu erstellen.

Die Vergabe der Planungsleistungen erfolgte danach mit der Bestätigung der Drucksache 0527/02 unter der Beschluss-Nr. VG 67-08 III. Mit diesem Beschluss wurde die Verwaltung gleichzeitig aufgefordert, die Ergebnisse der Vorplanung dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr über den OB als Information und Diskussionsgrundlage vorzustellen.

Mit der jetzt vorliegenden HU-Bau wird weitestgehend vom überwiegenden Erhalt vorhandener Substanz und entstandener Strukturen sowie unter Berücksichtigung der Bewahrung der Einmaligkeit des Gebäudekomplexes ausgegangen.

Dazu wurden im Rahmen der Vorplanung mehrere Varianten in Abstimmung mit dem Nutzer, dem Hochbauamt und beteiligten Gutachtern untersucht.

Die nunmehr vorliegende Planung des Architekten ist das Ergebnis einer Vielzahl von gemeinsamen Abstimmungen mit dem nutzenden Amt, beachtet die Ergebnisse der im Vorfeld beauftragten Gutachten und ist Ausdruck des behutsamen Umgangs mit der vorhandenen Bausubstanz.

Für den Moritzhof stehen im Rahmen des Stadtteil/ Stadtquartier-Aufwertungsprogramm (Stadtumbau Ost) Fördermittel zur Verfügung.

Der mit dem Grundsatzbeschluss festgeschriebene Kostenrahmen wird mit dieser Planung eingehalten (Anlage 1).

Das Funktionsprogramm musste dabei im Bereich des Westflügels reduziert werden, um den Kostenrahmen einhalten zu können.

Umsetzung des bestätigten Raum- und Funktionsprogrammes

Haupthaus

Der Keller dient hauptsächlich der Unterbringung der Hausanschlüsse und der Lagerung feuchtigkeitsunempfindlicher Materialien.

Im Erdgeschoss werden die Bereiche Galerie/ Ausstellung und Gastronomie geplant. Aufgrund dieser Anordnung ist eine unmittelbare Beziehung zum Hauptveranstaltungsbereich – Innenhof und Scheune – gegeben, was wesentlich zur Attraktivität der Anlage beiträgt.

Das Obergeschoss bleibt der Büronutzung durch die einzelnen am Moritzhof ansässigen Vereine vorbehalten.

Aufgrund des desolaten Zustandes der gesamten Bausubstanz musste aus Kostengründen auf die ursprünglich vorgesehene Nutzung des Dachgeschosses verzichtet werden. Im Nutzungsfall wären folgende Maßnahmen zwingend notwendig geworden:

- die äußerst kostenintensive und bautechnisch schwierige Sanierung der Dachkonstruktion, von der bei Anordnung von Aufenthaltsbereichen im Dachgeschoss Gesundheitsgefährdungen durch den in der Vergangenheit durchgeführten Einsatz von Holzschutzmitteln ausgehen, einer Nutzung des Bereiches zu Abstellzwecken wurde seitens des Holzschutzsachverständigen und des hinzugezogenen Toxikologen zugestimmt
- Änderung der baurechtlichen Einordnung des Bauvorhabens in Bezug auf den baulichen Brandschutz und der damit entstehenden erhöhten Anforderungen an die baukonstruktive Ausbildung einzelner Bauteile

Torhaus

Das Torhaus wird neben seiner Funktion als Hauptzugang lediglich zur Unterbringung des Kassenbereiches genutzt. Hier werden auch die Brandmeldezentrale und die Einbruchmeldeanlage angeordnet. Im Obergeschoss könnten optional in Abhängigkeit vom Bedarf und der Kostenentwicklung im Ausschreibungsverfahren zusätzliche Abstellflächen bereitgestellt werden.

Ostflügel

Der Ostflügel soll im Erdgeschoss künftig die Kleinkunstbühne mit angeschlossenem Foyer/ Garderobebereich sowie die Sanitärbereiche für Bühne/ Gastronomie/ Hofbetrieb beherbergen. Im Obergeschoss sind die Künstlergarderoben und der Fundus für die Kleinkunstbühne sowie ein eingeschränkt nutzbarer Besprechungs-/ Kursraum für die Vereinsnutzung vorgesehen.

Westflügel

Der Westflügel, vorgesehen zur Unterbringung kleiner Werksstätten, kann im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahmen nur rohbaumäßig instandgesetzt werden. So ist geplant, die Fassade zu reparieren und lt. Statik partiell zu ersetzen. Die Dachkonstruktion wird komplett erneuert, ebenso die Dacheindeckung. Die öffnungsschließenden Elemente bleiben im Bestand erhalten. Hier sind lediglich Reparaturen vorgesehen. Generell wird der gesamte Bereich so hergerichtet, dass einem späteren Ausbau nichts im Wege steht. Während der Sommermonate könnte aus Sicht des Architekten eine Nutzung erfolgen.

Sollten Einsparungen bei den jetzt zu beschließenden Baumaßnahmen erzielt werden, erfolgt der Einsatz dieser finanziellen Mittel für den weiteren Ausbau des Westflügels. Die Kostenberechnung für den Ausbau des Westflügels ergab einen Mittelbedarf in Höhe von 83.000 EUR.

Scheune

Die Scheune soll, wie bisher auch, nur während der Sommermonate genutzt werden. Es sind Filmvorführraum, Leinwand, Bestuhlung und Bühne vorgesehen, sodass hier die Möglichkeit besteht auch größere Veranstaltungen wie z. B. Konzerte, Kino und Ausstellungen durchzuführen. Dafür sind einfache Einbauten für Szenenfläche und Filmvorführungen geplant. Nur die Verkehrsflächen werden befestigt.

Innenhof

Grundsätzlich soll der Innenhof durch die Sanierung nichts von seiner Einmaligkeit und Unverwechselbarkeit verlieren. Während der Sommermonate werden hier Veranstaltungen unter freiem Himmel mit gastronomischer Versorgung möglich sein. Es wird künftig gewährleistet, dass die der Öffentlichkeit zugeordneten Bereiche direkt über den zentralen Innenhof erreicht werden können.

Baumaßnahmen

Aufgrund der desolaten Bausubstanz und zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes werden folgende Maßnahmen an den einzelnen Gebäuden notwendig:

- Einbau vertikaler Abdichtungen an den Außenwänden gem. Gutachten
- Erneuerung der vorhandenen Kellerlichtschächte am Hauptgebäude
- Sanierung der Kellerinnenwandflächen und des Kellerfußbodens im Hauptgebäude

- Sanierung, statische Ertüchtigung bzw. Erneuerung der Deckenkonstruktionen in Abstimmung mit Tragwerksplaner und Holzschutzsachverständigen
- Erneuerung von Fußböden entsprechend der geplanten Nutzung
- Erneuerung und Aufarbeitung von Innen- und Außentüren entsprechend der Festlegungen der Denkmalbehörden (Beibehaltung vorh. Türhöhen – bei Aufarbeitung)
- Erneuerung und Sanierung der Fenster (z. B. Einsatz von Kastenfenstern im Haupthaus)
- Erneuerung bzw. Aufarbeitung vorhandener und weiter nutzbarer Treppen
- Erneuerung der Außenwände der Seitenflügel in Teilbereichen entsprechend statischen Erfordernissen
- Sanierung der Fassaden
- Erneuerung/ Sanierung der Innenwände
- Erneuerung/ Sanierung der Dachtragkonstruktionen entsprechend Vorgaben des Tragwerksplaners und des Holzschutzsachverständigen
- Erneuerung der Dachhaut und der Dachentwässerung
- Komplettersatz der haustechnischen Anlagen entsprechend der geplanten Nutzung
- Instandsetzung des vorhandenen Belages im Innenhof und Absichern einer annähernd rollstuhlgerechten Erschließung der öffentlichen Veranstaltungsbereiche, Gewährleistung der Hofentwässerung
- Maßnahmen zur Gewährleistung des notwendigen Schallschutzes.

Die Kostenberechnung ergab für die Realisierung der vorgesehenen Maßnahmen einen Mittelbedarf in Höhe von 2.432.780,00 EUR. Damit erfüllt die vorliegende Planung die Maßgabe des Stadtrates bezüglich der Deckelung der Sanierungskosten gem. Grundsatzbeschluss vom 13.06.2002 auf max. 2.550,00 EUR/m² HNF bei einer in Ansatz zu bringenden HNF in Höhe von 954 m². Sie wurde gem. DIN 276 erstellt (Anlage 4). Der Drucksache beigelegt ist eine Vergleichsübersicht der Kosten bereits im Hochbauamt realisierter Vorhaben zwecks Darstellung und Nachweis der Plausibilität der ermittelten Kosten (Anlage 8).

So soll anhand der ausgewählten und mit dem Moritzhof verglichenen Objekten die Auskömmlichkeit der in der Berechnung zur HU-Bau ermittelten Kosten dargestellt werden.

Ein direkter Vergleich ist nur bedingt möglich, da sich die einzelnen Objekte doch sehr in Bauzeit, Bauart, Nutzung, Sanierungs- und Ausbaumumfang bzw. –standard unterscheiden.

Eine Gegenüberstellung der KG 300 bezogen auf die Bruttogrundrissfläche des Gemeindehofes Pechau im Vergleich zum Ostflügel des Moritzhofes zeigt beispielsweise, dass hier bei annähernd gleicher Bausubstanz annähernd gleiche Aufwendungen notwendig sind.

Eine sehr allgemeine Auswertung der Übersicht macht deutlich, dass sich die für den Moritzhof ermittelten flächen- und kubaturbezogenen Kosten im Bereich des Durchschnittes aller Vorhaben bewegen.

Da eine Unterbringung der für die Genehmigung des Vorhabens notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nicht erfolgen kann und die Untersuchung der Möglichkeiten der Anordnung dieser Stellplätze auf anderen in der Nähe gelegenen städtischen Liegenschaften nicht das gewünschte Ergebnis brachten, wurden Gespräche mit dem Hellweg – Baumarkt geführt, um im Rahmen einer Doppelnutzung die notwendige Anzahl der Parkplätze für die Veranstaltungsbesucher, auch unter Beachtung der günstigen Lage des Moritzhofes zum ÖPNV, nachzuweisen. Eine entsprechende Vereinbarung wurde durch das Rechtsamt vorbereitet und wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens unterzeichnet.

Anlagen:

Scanneranlagen: 21 Blatt

Anlage 1	Finanzierungsplan		1 Seite
Anlage 2	Planungsdaten		1 Seite
Anlage 3	Kosten nach DIN 276 – Zusammenstellung		1 Seite
Anlage 4	Kostenberechnung		8 Seiten
Anlage 5	Folgekostenermittlung		2 Seiten
Anlage 6	Terminplan		1 Seite
Anlage 7	Pläne		
• Erdgeschoss/ Teilunterkellerung Grundriss		o.M.	
• Obergeschoss Grundriss		o.M.	
• Dachgeschoss Grundriss		o.M.	
• Schnitt A-A/B-B/T1-T1		o.M.	
• Schnitt C-C/D-D		o.M.	
• Ansicht Süd		o.M.	
Anlage 8	Vergleichskosten		1 Seite