

Vorlage

| | |
|------------------|--------------------------|
| Drucksachen-Nr.: | BV/460/2006/VI-65 |
| Einreicher: | Hochbauamt Frau Voigt |

| Beratungsfolge | Status | Termin | Für | Gegen | Enthaltung | Bestätigung |
|---|------------------|------------|-----|-------|------------|-------------|
| Dienstberatung des Oberbürgermeisters | nicht öffentlich | 21.12.2006 | | | | |
| Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt | öffentlich | 10.01.2007 | | | | |
| Stadtrat | öffentlich | 24.01.2007 | | | | |

Mitzeichnung:

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| Dienststelle (Org.-Dezimale) | | | | | | | | | |
| Datum | | | | | | | | | |
| Unterschrift (Kurzzeichen) | | | | | | | | | |

Titel:

Änderung Gesamtmaßnahmebeschluss "Kulturzentrum Altes Theater"

Beschlussvorschlag:

1. Der Gesamtausgabebedarf für die Sanierung mit dem Umbau des Alten Theaters in Dessau zum „Kulturzentrum Altes Theater“ erhöht sich

von: 3.975.000,00 €
 um: 295.000,00 €
auf 4.270.000,00 €

2. Grundlage der Ausführung wird der in der Anlage beschriebene, durch das Architekturbüro asp überarbeitete Entwurf.

| | |
|---|-------------------------------------|
| Gesetzliche Grundlagen: | Hauptsatzung der Stadt Dessau |
| Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse: | BV 201/2005 vom 02.11.05 (Stadtrat) |
| Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen: | |
| Hinweise zur Veröffentlichung: | |

Finanzbedarf/Finanzierung:

Auf der Haushaltsstelle 2.61510.94008 – Umbau Altes Theater stehen bereit:

3.875.000,00 €

Auf der Haushaltsstelle 2.61510.93202 – Erwerb Grundfläche Altes Theater stehen bereit:

100.000,00 €

Aus Einsparungen bei der Sanierung der Stadtschwimmhalle HH-Stelle 2.61510.94003 kommen hinzu:

120.000,00 €

Aus Mehreinnahmen, Erschließungsbeiträge, Infrastruktur Gärungschemie, Teilgebiet A2 (ZAB), HH-Stelle 2.79160.35000, kommen hinzu:

175.000,00 €

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Dezernent

beschlossen im Stadtrat am:

Dr. Exner
Vorsitzender des Stadtrates

Hoffmann
Stellvertreter

Semper
Stellvertreter

Anlage 1:

Ausgangspunkt

Mit dem Beschluss Nr. 201/05 des Stadtrates wurde auf der Basis der Vorplanung (Leistungsphase 1 und 2) der Maßnahmebeschluss für die Sanierung des Alten Theaters und dem Umbau zum „Kulturzentrum Altes Theater“ gefasst. In der Fortführung der Planung wurde diese an die geänderte Städtebauliche Situation durch die Öffnung des Quartiers Wallstraße zur Kavallerstraße nach Abbruch des Wohngebäudes neben dem Haus des Reisens angepasst.

Zusätzlich zu dem Eingang durch die geplante Gaststätte im Haus des Reisens konnte nun ein „echter“ Haupteingang von Süden her eingeplant werden. Ein stark modifizierter Baukörper reagiert auf diese geänderte Situation. Er krägt im 3. OG um ca. 6,50m aus und bildet ein Vordach über dem Eingang.

Durch die Fachplaner wurde die Umsetzbarkeit untersucht und bestätigt. Seitens des Gebäudeplaners, Architekturbüro Springer wurde ausgeführt, dass Mehrkosten durch die erkennbar aufwändige „freitragende“ Konstruktion durch Reduzierungen und Optimierungen im Raumprogramm ausgeglichen werden konnten.

Der neue Entwurf wurde am 25.04.2006 im zuständigen Ausschuss für Bau, Stadtplanung, Vergabe und Umwelt vorgestellt und fand dort große Zustimmung, ebenso wie in der Öffentlichkeit, bei der Vorstellung am „Tag des Stadtumbaus“ am 15.09.2006.

Ursachen von Kostenüberschreitungen

Mit Übergabe der Leistungsverzeichnisse Mitte November 2006 wurden **erhebliche Massenüberschreitungen** gegenüber der Kostenberechnung des Planers erkennbar. Sie sind in **Anlage A** aufgelistet und lassen insgesamt eine Kostensteigerung um rund 300.000 € erwarten.

Zusätzliche Kostensteigerungen um ca. 100.000 € treten auf, **bei den Nebenkosten**, nachdem der Architekt entgegen seinem ursprünglichen Vertragsangebot nunmehr die honorarerhöhende Anrechnung der vorhandenen Bausubstanz für sich und den Tragwerksplaner forderte (die ihm auch grundsätzlich nicht verwehrt werden kann) **und** rund 120.000 € durch die vom Gesetzgeber beschlossene **Mehrwertsteuererhöhung**. Auf Grund der drohenden Kostenüberschreitung von insgesamt ca. 520.000 € wurden zunächst alle Vergabeverfahren gestoppt und durch das Hochbauamt in Abstimmung mit dem Kulturamt und dem Theater der Architekt zu einem aufklärenden Gespräch eingeladen.

Verhalten des Gebäudeplaners

In dem Aufklärungsgespräch erklärte der Architekt Springer im Beisein des Verwaltungsdirektors des Anhaltischen Theaters und der beiden Amtsleiter von Kulturamt und Hochbauamt, sowie seinem Nachauftragnehmer, dass die Umsetzung seines Entwurfes mit dem zur Verfügung stehenden Budget aus seiner Sicht nicht möglich sein werde und die sich abzeichnende Kostenüberschreitung von rund 10 % (ohne Berücksichtigung der Mehrwertsteuererhöhung) „durchaus moderat und im üblichen Rahmen sei“. Gleichzeitig erklärte er, dass er wesentliche Änderungen an seinem Entwurf zur Kostenreduzierung ablehne und er „unter diesen Umständen der Stadt nicht mehr zur Verfügung stehen würde“.

Herr Springer schlug vor, den Architektenvertrag auf seinen Nachunternehmer, das Dessauer Planungsbüro ASP planen+bauen überzuleiten und stellte bei schneller,

einvernehmlicher Regelung seine „Unterstützung“ durch schnellstmögliche Übergabe der vorhandenen Ausführungsunterlagen an ASP und die Übertragung der uneingeschränkten Nutzungsrechte an seiner bisherigen Planungsleistung in Aussicht. Da angesichts der – juristisch gesehen – Unbeträchtlichkeit der Kostenüberschreitung einerseits, eventuelle Schadenersatzforderungen gegenüber dem Büro Springer auszuschließen sein dürften und andererseits im Streitfall mit erheblichen Zeitproblemen zu rechnen wäre, die letztlich bis zum Verlust der URBAN II Fördermittel führen könnten, wurde durch das Hochbauamt Zustimmung signalisiert. Die Randbedingungen hierzu wurden in gesonderter Beratung festgelegt, das Protokoll dieser Beratung liegt als *Anlage B* bei.

Kostenreduzierung durch Änderung der Bauaufgabe

Gemeinsam mit dem Nutzer, dem Büro ASP planen+bauen und den Fachplanern wurden in mehreren Planungsberatungen mögliche Maßnahmen zur Kostenreduzierung detailliert hinsichtlich konkreter Kosten- und sonstiger Auswirkungen untersucht:

Ein Kernpunkt war, in wie fern durch **Verzicht auf die Auskragung** im Süden oder durch eine Modifizierung, das Budget eingehalten werden kann. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Ersatzflächen durch einen Anbau im Norden ergaben die nachfolgenden Reduzierungen:

| | |
|--|-----------------|
| Verzicht auf die Auskragung | 181.600 € |
| Änderung des Tragwerks durch zus. Stützen | 98.700 € |

Nicht berücksichtigt sind hierbei die erheblichen weiteren Verzögerungen und Kosten durch grundsätzliche Umplanung. Das Raumprogramm wäre grundhaft zu überarbeiten, die zu rund 40% abgeschlossene Ausführungsplanung in großen Teilen wertlos, Kosten für die Umplanung voraussichtlich nicht förderfähig. Nach Abwägung schlägt das Hochbauamt vor, die Auskragung herzustellen, aber zu unterstützen.

Der zweite wesentliche Ansatz war der eventuelle **Verzicht auf die Gastronomie** im Haus des Reisens. Hierdurch würden sich die Kosten um voraussichtlich 231.600 € reduzieren. Da die Gastronomie für die Funktion des geplanten Kulturzentrums ein wesentliches Element darstellt, kann jedoch zur Zeit eine eventuelle Förderschädlichkeit nicht ausgeschlossen werden. Dies würde bedeuten, dass anteilige Fördermittel in Höhe der Einsparung zurückgegeben werden müssten, so dass letztlich nur 22% Eigenanteil, d.h. rund 50.000 € kostenmindernd wirken würden und auf die Förderung nutzlos verzichtet würde. Dieser Ansatz wurde deshalb verworfen.

Da von Anfang an die Verwendung von kostengünstigen Standards und Materialien gefordert war, fanden sich keine weiteren ähnlich großen Ansatzpunkte. Durch ein **Paket kleinerer Maßnahmen** konnten die Kosten jedoch um weitere **126.300 €** gesenkt werden. Eine Übersicht bietet **Anlage C**.

Mögliche Deckungsquellen für weiteren Fehlbedarf

Nachdem durch die erschlossenen Einsparpotentiale die Einhaltung des Budgets nicht abgesichert werden konnte, insbesondere kein Ausgleich für die Mehrwertsteuererhöhung und die gestiegenen Nebenkosten geschaffen werden kann, wurden Möglichkeiten für eine zusätzliche Finanzierung untersucht. Da das Bauvorhaben im Stadtumbaugebiet liegt, wäre eine weitere Kofinanzierung aus Stadtumbau Mitteln grundsätzlich denkbar. Allerdings wäre es fördertechisch einmalig, das eine bereits laufende Maßnahme in ein Förderprogramm aufgenommen wird, es würde eine Doppelförderung des Landes auftreten und die Änderung Finanzierung müsste durch URBAN II bestätigt werden, was zumindest kurzfristig nicht

möglich ist. Somit standen als wirkliche Deckungsquellen zu Zeit nur weitere URBAN II Mittel oder aber Eigenmittel zur Diskussion.

Bei dem URBAN II Projekt Umbau der Stadtschwimmhalle zu einem Gesundheitsbad konnte eine weitere Kostenreduzierung von 120.000 € im Zuge der Nachtragsverhandlungen und Endabrechnungen erzielt werden. Eine Umwidmung dieser Mittel in das Projekt Kulturzentrum Altes Theater ist jedoch nicht mehr möglich. Durch die Geschäftsstelle wurde jedoch bestätigt, dass die eingesparten Mittel zur Deckung eines eventuellen Kostenaufwuchses im Zuge der Schlussabrechnung in der erforderlichen Größenordnung bei Bedarf möglich sein wird.

Mögliche Eigenmittel der Stadt von bis zu 175.000 € ergeben sich durch unerwartete Mehreinnahmen im Zuge der Beitreibung der Erschließungsbeiträge der Infrastruktur Gärungschemie im Jahr 2007.

Fazit

Da die Maßnahme nur weitergeführt werden kann, wenn ihre Finanzierung gesichert ist, bitten wir um Bestätigung sowohl der vorgesehenen möglichen Änderungen an der Aufgabenstellung als auch der Erhöhung des Gesamtausgabebedarfes um die nicht nachzuweisende Einsparungen.

Anlagen

- A) Übersicht „Ursachen der Kostenüberschreitungen – Massenerhöhungen“
- B) Protokoll Überleitungsvereinbarungen mit Architekturbüro Springer
- C) Übersicht genutzte Einsparpotentiale und Deckungsquellen
- D) neue Kostenberechnung nach DIN 276
- E) Grundrisse, Ansichten, Südansicht in Varianten