2012-04-23

Stadt Dessau-Roßlau

Vorlage

Drucksachen-Nr.:	**DR/BV/128/2012/VI-65**
Einreicher:	Amt für Zentrales Gebäudemanagement

Beratungsfolge	Status	Termin	Für	Gegen	Enthaltung	Bestätigung
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	nicht öffentlich	23.04.2012				
Ausschuss für Bauwesen, Verkehr und Umwelt	öffentlich	10.05.2012				

Titel:

Städtebauliche Reparatur des Ensembles der Meisterhäuser in Dessau-Roßlau
Richtungsentscheidung zum Umgang mit Mehrkosten

Beschlussvorschlag:

1. Die städtebauliche Reparatur des Meisterhausensembles in Dessau soll trotz erheblicher Steigerung des Ausgabebedarfs weiterhin auf Grundlage des im Maßnahmebeschluss DR/BV/412/2010/VI-65 vom 27.10.2010 beschriebenen Konzeptes weitergeführt und möglichst vollständig umgesetzt werden.

2. Die Verwaltung wird beauftragt Fördermittel zur Co-Finanzierung einzuwerben und die anteiligen Eigenmittel nach Möglichkeit bereitzustellen.

3. Nach Klärung der Finanzierung ist der Maßnahmebeschluss unverzüglich zu novellieren.

Gesetzliche Grundlagen:	GO LSA, GemHVO, Hauptsatzung der Stadt Dessau-Roßlau
Bereits gefasste und/oder zu ändernde Beschlüsse:	DR/BV/412/2010/VI-65 – „Städtebauliche Reparatur der Gesamtanlage der Meisterhäuser in Dessau-Roßlau, Novellierung des Gesamtmaßnahmebeschlusses“ Beschluss des SR vom 27.10.2010
Vorliegende Gutachten und/oder Stellungnahmen:	
Hinweise zur Veröffentlichung:	

Relevanz mit Leitbild

Handlungsfeld		**Ziel-Nummer**
Wirtschaft, Tourismus, Bildung und Wissenschaft	☒	
Kultur, Freizeit und Sport	☒	
Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr	☒	
Handel und Versorgung	☐	
Landschaft und Umwelt	☐	
Soziales Miteinander	☐	

Vorlage nicht leitbildrelevant	☐

Finanzbedarf/Finanzierung:

Zusammenfassung/ Fazit:

Begründung: siehe Anlage 1

Für den Einreicher:

Beigeordneter

Anlage 1:

Begründung:

1. Übersicht Sachstand

Aufgrund diverser Schwierigkeiten beim Einsatz der zum Teil sehr ungewöhnlichen Baustoffe, hoher Ansprüche an Oberflächenqualitäten und unerwarteter zusätzlicher Leistungen aus dem Bestand weist die aktuelle Kostenprognose (Anlage 2) gegenüber der dem Maßnahmebeschluss zugrunde liegenden Kostenschätzung einen Fehlbedarf von ca. 1 Mio. € aus. Hauptursachen sind deutlich erhöhte Preise, beeinflusst durch die positive Auftragsentwicklung aus dem KPII und ein unerwartet hohes Kostenniveau durch das Fehlen von „Billigangeboten“, wie sie bei öffentlichen Ausschreibungen sonst üblich sind. Bisher erkannte „technische“ Ursachen, Folgen von Planungsfortschreibungen oder neuen Erkenntnissen sind in den Anlagen 3 und 4 beschrieben.

Zur Kostenreduzierung wurden folgende nennenswerte Maßnahmen bereits berücksichtigt:

- Keine Gußharzfenster, Vermeidung von Mehrkosten geschätzt 250 T€.
- Änderung der Beplankung des Artefaktes von Holz auf gespachtelte Trockenbau-Bekleidung (z. B. Fermacell), erzielte Kostenreduzierung ca. 69 T€.
- Reduzierung Tiefbrunnen für die Wärmepumpe (Spitzenabdeckung mit vorhandener Brennwerttechnik), erzielte Kostenreduzierung ca. 23 T€.

Weitere nennenswerte Änderungen, mit denen der Kostenaufwuchs teilweise kompensiert werden könnte, bedeuten erhebliche Eingriffe in das Planungskonzept und/oder in die Qualität der Städtebaulichen Reparatur.

- Änderung der Fensterkonstruktion von massiven rahmenlosen transluzenten Elementen auf eine Metallrahmenkonstruktion, geschätztes Einsparpotenzial ca. 150 T€. Die Maßnahmen für die Zulassung im Einzelfall wären verlorener Aufwand (ca. 24 T€).
- Die theoretisch denkbare Änderung der Tragkonstruktion von Leichtbeton auf eine verputzte Mauerwerkskonstruktion mit oder ohne Wärmedämmverbundsystem wird als Option grundsätzlich verworfen. Neben dem massiven Eingriff in das Grundkonzept des gegossenen Baukörpers hätte dies u. a. umfangreiche Umplanungen zur Folge, durch die weitere erhebliche zusätzliche Planungskosten entstehen würden, die keinesfalls mehr förderfähig wären. Statik und sämtliche Ausführungsdetails wären zu überarbeiten. Die Kosten für die aufwändigen Voruntersuchungen und Probekörper sowie für die Herstellung des Schalungssystems wären verlorener Aufwand.

Wesentliche weitere Kostenreduzierungen könnten temporär durch Zurückstellung von Leistungen erzielt werden. Sie hätten zur Folge, dass die Städtebauliche Reparatur auf längere Sicht zu einer „Dauerbaustelle“ würde, bei der nach finanzieller Möglichkeit Schritt für Schritt ergänzt wird. Der Beginn einer sinnvollen Nutzung der neuen Gebäude würde ggf. auf unbestimmte Zeit verschoben. Die folgende Aufstellung erfolgt deshalb nicht als Empfehlung sondern ausschließlich der Vollständigkeit halber. Jede genannte Maßnahme ist für sich oder in diversen denkbaren Kombinati-

onen mit weiteren Maßnahmen zu betrachten:

- Abbruch der Baumaßnahme nach Ende Rohbau und Schließung der Gebäudehüllen mit „Notsicherung“ oder geändertem Fenstersystem
- Herstellen des vollständigen Gebäudekörpers wie vorgesehen, allerdings zunächst keine Ausbauleistungen (Artefakt, Oberflächenbearbeitung, technische Gebäudeausrüstung)
- (Teil-)Entfall der Mauer / Trinkhalle
- Zurückstellung der Kellersanierung Haus Gropius

2. Arbeitsrichtung

Aus Sicht der Verwaltung ist die mit den oben beschriebenen Maßnahmen einher gehende Qualitätsreduzierung bei diesem bedeutenden Projekt im Weltkulturerbe und damit die Aufgabe des mühsam erzielten Konsens zur Städtebaulichen Reparatur ebenso auszuschließen, wie eine langjährige Umsetzung in Teilabschnitten. Neben dem erheblichen Imageschaden für unsere Stadt sind auch die Risiken möglicher Fördermittelrückforderungen aufgrund von Nichterreichens des Förderziels erheblich. Deshalb wurden intensive Gespräche mit möglichen Fördermittelgebern aufgenommen, um den Fehlbedarf finanzieren zu können.

Die Co-Finanzierung aus der Welterbeförderung (UNESCO-Programm) wurde in Aussicht gestellt. Damit wäre eine Förderquote von 90 % möglich. Vorteil dieser Lösung wäre zusätzlich, dass die Mittel bereits verfügbar wären und Eigenmittel zur Gegenfinanzierung in Haushalt der Stadt berücksichtigt sind. Die Auswirkungen auf die bisher aus diesen Mitteln vorgesehenen Projekte werden zurzeit vertieft untersucht.

Durch den Stiftungsrat der Stiftung Meisterhäuser wurde diese Arbeitsrichtung mit der Absicherung der Städtebaulichen Reparatur des Meisterhausensembles in seiner Sitzung am 13.04.2012 bestätigt. Verfolgt wird dabei auch das Ziel, Teilkompensationen aus anderen Förderprogrammen zu ermöglichen. Die zuständigen Mitarbeiter aus MLV, MK und MW haben weitgehende Unterstützung im Rahmen ihrer Möglichkeiten zugesagt.

Voraussetzung für den Einsatz von Mitteln aus der Welterbeförderung ist nach Vorgabe des zuständigen Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), dass diese zur Absicherung der aus dem Weltkulturerbe abzuleitenden hohen Qualitätsansprüche eingesetzt werden müssen. Ein Paket aus den Kosten für die massiven Fenster, dem Innenausbau, insbesondere dem Artefakt, der Sanierung des Gropius Kellers und den zu diesen Teilmaßnahmen gehörigen anteiligen Planungskosten wurde als förderfähig bewertet.

Anlagen:
Anlage 2) Kostenprognose
Anlage 3) Mehrkostenanalyse
Anlage 4) Tabelle der erkannten Mehrkosten
Anlage 5) Auszug architektonisches Konzept