

Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0191/2011 Status: öffentlich Datum: 11.04.2011	TOP
Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	I, II und III	
<u>Fachdienst:</u>	60 - Bauverwaltung, Gebäudewirtschaft und Vermessung	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Rausch, Jürgen (6), Pache, Manfred (65), Wink, Johannes (65), Laufner, Richard (41), Hövel, Klaus (MTM)	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Schul- und Kulturausschuss Haupt- und Finanzausschuss Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Bauliche Erweiterung und Umstrukturierung des Erwin-Piscator-Hauses

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Das dargestellte Konzept mit einem Kostenvolumen von 16,3 Mio. € netto ist Grundlage für den weiteren Planungsprozess. Das Raumprogramm wird genehmigt.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Bisherige Beschlusslage

Am 08.12.2003 hat der Magistrat folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Bedarf und das in der Begründung dargestellte Raum- und Funktionsprogramm für die bauliche Erweiterung und Umstrukturierung von Martin-Luther-Schule und Stadthalle werden anerkannt.
2. Zur Entwicklung von Planungsvorstellungen wird ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, das die Planung eines Baukörpers für die Martin-Luther-Schule und die Stadthalle sowie die Umgestaltung von Freiflächen und die Eingangssituation mit Foyer und Restaurantbereich der Stadthalle umfasst.

Am 04. Oktober 2010 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Das im Rahmen der Grundlagenermittlung für die bauliche Erweiterung und Umstrukturierung des Erwin-Piscator-Hauses erarbeitete Raum- und Funktionskonzept vom 18.09.2009 wird befürwortet.
2. Der Magistrat wird beauftragt, die Planung für das Projekt auf dieser Grundlage weiterzuführen. Mit der Planung wird der 1. Preisträger des Realisierungs- und Ideenwettbewerbs, das Büro Hess/Talhof aus München, beauftragt.
3. Es ist darauf hinzuwirken, dass das Gesamtkostenvolumen von 16 Mio. Euro netto nicht überschritten wird.
4. Um eine Kostensenkung erreichen zu können, ist auch zu überprüfen, mit welchen Konsequenzen ein Verzicht auf die MTM-Nutzung in der Stadthalle verbunden wäre.
5. Planungsmittel stehen im Haushalt 2010/2011 für das Haushaltsjahr 2010 in Höhe von 300.000 Euro zur Verfügung. Für das Jahr 2011 stehen Mittel in Höhe von 1 Mio. Euro und eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 5 Mio. Euro bereit. Der Gesamtausgabenbedarf ist auf 16 Mio. Euro beziffert.

Am 14. März 2011 hat der Magistrat folgende Beschlüsse gefasst:

1. Der Auftrag über die Vorplanung (Leistungsphase 2 HOAI) wird dem Büro Hess/Talhof/Kusmierz, München, mit einer Auftragssumme von 156.074,03 € erteilt.
2. Den Auftrag über die Projektsteuerung erhält das Büro Drees & Sommer GmbH, 60326 Frankfurt, der Auftrag für die Leistungsphasen „Vorbereitung und Planung“ wird mit einer Auftragssumme von 183.882,20 €.

Am 04. April 2011 hat der Magistrat folgenden Beschluss gefasst:

Den Auftrag über die Tragwerksplanung erhält das Büro Leonhardt, Andrä und Partner GmbH, 70469 Stuttgart, der Auftrag für die Leistungsphasen „Grundlagen ermittlung und Vorplanung“ wird mit einer Auftragssumme von 48.403,91 € erteilt.

2. Planungskonzept und Raumprogramm

Dass vom Magistrat am 04.10.2010 befürwortete Raum- und Funktionskonzept wurde weiter entwickelt. In einer Arbeitsgruppe mit Vertretern von Stadt, Hessischem Landestheater (HLTH), Kulturladen KFZ, Marburg Tourismus und Marketing GmbH (MTM), Fachdienst Kultur, Stadthallenverwaltung und Stadtwerke Immobilien GmbH wurden die beiden folgenden Varianten als Grundlage für die weiteren Planungen erörtert:

Variante 1 (Anlage 1)

KFZ:

- Die Raumaufteilung im UG wurde stärker den internen Abläufen angepasst. Die bisherige „Lücke“ im Bereich zwischen Lüftungsbauwerk und Club wurde nahezu flächenneutral geschlossen. Dadurch entsteht eine kompaktere UG-Figur. Die Saalfläche wurde auf die „Wunschgröße“ des KFZ von 330 qm entsprechend der Gebührenstaffelung der GEMA festgelegt. Die Kühlraum-/Lagerzone ist zwischen den beiden Bars von Club und Saal platziert. Die Bar im Foyer ist als multifunktionale Theke gedacht, die je nach Bedarf Abendkasse, Garderobe und Getränkeverkauf sein kann. Durch den Entfall der seitlichen Raumabtrennungen erhöht sich die optische Großzügigkeit im Foyerumgang. Eine getrennte Bespielung von Club und Saal ist möglich. Die Toilettenflächen sind für 800 Besucher ausgelegt.

Die Räume der KFZ-Verwaltung befinden sich im OG und sind für ca. 10 Arbeitsplätze ausgelegt, wenngleich der Bedarf nach Aussage des KFZ eher bei 12 bis 15 Mitarbeitern

anzusiedeln ist. Es sind im OG momentan drei Teambüros, ein Besprechungsraum mit Teeküche und Toiletten geplant. Über den neuen Treppen Kern mit Lift können die KFZ-Räume im UG auf kurzem Wege erreicht werden.

Stadthalle

- Stadthalle/HLTH/Gastronomie: Im Bereich der 6m hohen Räume von Unterbühne und Prospekt im UG kann durch das Einfügen einer Zwischenebene auf Niveau -1.2m die Lagerfläche verdoppelt werden. Vorläufig soll davon ein Teil als Fundus vom HLTH genutzt werden, bis mittelfristig eine Auslagerung möglich wird. Der bisherige Orchesterraum und die dortigen Toiletten werden zu Lager- und Kühlräumen für die Gastronomie umfunktioniert. Ein neuer Lastenlift am östlichen Ende des Gebäudes erschließt diesen Lager-/Spülküchenbereich, die Küchenräume im EG sind vom Lager über einen internen Lift am neuen Treppen Kern direkt erreichbar. Im Norden besteht aus Sicht der Stadthallentechnik das Erfordernis für eine Teilunterkellerung, um Zugänglichkeit und Vergrößerung der ELT-Räume sicherzustellen.

Im EG erfolgt eine Umverteilung der Räume auf Bühnenniveau südlich von Saal 1. Künftig befinden sich dort die Anlaufstelle der Saaltechnik, ein Aufenthalts- und ein Cateringraum sowie eine Gruppengarderobe und zwei Sologarderoben. Die Besuchergarderoben werden zu platzsparenden Klappgarderoben in den Foyerwänden umgewandelt, so dass ein zusätzlicher Lagerraum im bisherigen Garderobebereich auf Niveau +0m entsteht. Die Besuchertoiletten sind ebenenweise verteilt und auf 2.400 Personen ausgelegt. Für die Besucher wird nordöstlich von Saal 1 eine neue rollstuhlgerechte Liftverbindung zwischen allen Foyerebenen geschaffen.

Im großzügig gehaltenen Foyer ist eine Teilfläche von 290qm für die Gastronomie vorgesehen. Die einfache Gliederung ermöglicht eine vielfältige Durchwegung. Die Räume für Kochküche, Vorbereitung, Handlager, Tageskühlraum und ein Büro für den Küchenchef mit einer Gesamtfläche von rund 140qm befinden sich nahe am Gastbereich. Das neue Magazin mit 110qm dockt nördlich der Seitenbühne an den Bestand an.

Der 440qm große Foyerbereich im OG erstreckt sich über die volle Gebäudebreite zur Biegenstraße und ermöglicht durch die Miteinbeziehung bzw. Abtrennung der beiden Mehrzweckräume von je 100qm flexible „Schaltungen“. Ein separater Aufgang ins DG ist gegeben. Nördlich von Saal 1 entstehen im OG eine neue Werkstatt von 100qm, ein Mitarbeiteraufenthaltsraum und weitere Abstellflächen. Im Süden des Gebäudes sind weitere Lagerflächen für Inventar bzw. zur Versorgung gastronomischer Veranstaltungen geplant. An der Stelle der jetzigen Räume für Friseur, Aufenthalt, Lampen und Schuhe im OG wird künftig auf gut 80qm die Verwaltung der Stadthalle platziert. Weitere Gruppen- und Sologarderoben mit etwa 170qm Fläche komplettieren die Nutzungen im OG und können temporär z.B. als Maskenraum vom HLTH genutzt werden. Insgesamt schafft der zusätzliche Lastenlift an der östlichen Gebäudeseite für den Verwaltungs-, Künstler- und Garderobebereich eine deutlich verbesserte vertikale Erschließung.

Der 310qm große Panoramasaal im DG bildet den neuen Akzent im DG. Er ist als Veranstaltungsraum flexibel nutzbar und kann durch Zuschaltung bzw. Abtrennung gemeinsam mit dem Foyer oder separat bespielt werden. Eine gastronomische Versorgung aus der Küche ist über den neuen Lift südlich von Saal 1 möglich.

MTM:

- An der nordwestlichen Gebäudeecke im EG sind Flächen von etwa 85qm für die MTM vorgesehen. Diese bestehen aus Tourist-Info, Tageskasse/Kartenvorverkauf mit einem abtrennbaren Besprechungsraum sowie einem Lager unter dem breiten Treppenaufgang. Der Hintergrundbereich für die insgesamt 8 bis 10 Mitarbeiter der MTM ist im DG auf einer Fläche von 180qm untergebracht und besteht aus 2- 3 Teambüros, einem Büro für die Geschäftsführung, einem Besprechungsraum sowie Sozialraum und Toiletten. Über den Treppen Kern u. den Lift nördlich von Saal 1 sind die MTM-Räume im EG auf direktem Weg erreichbar.

Martin-Luther-Schule (MLS)

- Ergänzend zu den sechs Klassenräumen des ersten Bauabschnittes sind für die MLS in der aktuellen Planung jeweils im OG und im DG zwei weitere Klassenräume vorgesehen, die durch zwei weitere Nebenräume ergänzt bzw. mit diesen zu Musikräumen kombiniert werden können. Im DG sind zwei weitere Abstell- und Lagerräume angeordnet. Insgesamt entstehen neue Flächen für die Martin-Luther-Schule von etwa 280qm. Darüber hinaus sollen die neuen Mehrzweckräume z.B für Musikunterricht nutzbar sein.

Anlieferung:

- Es werden insgesamt drei Andienungspunkte vorgeschlagen. Der erste Anlieferpunkt befindet sich im Norden an der Savignystraße, an der auch die Nightlinerstellplätze vorgesehen sind. Der Andienungspunkt 2 für Gastronomie und Künstler der Stadthalle befindet sich auf der östlichen Gebäudeseite am Pausenhof/Parkplatz. Durch den zu erwartenden Lieferverkehr ist eine Erweiterung der Pausenhoffläche bis an die Stadthallenrückseite problematisch. Die dritte Andienung ist primär für das KFZ. Sie befindet sich südlich des Gebäudes mit Zufahrt von der Biegenstraße. Auch hier sind Stellflächen für 2 Nightlinerbusse vorgesehen.

Variante 2 (Anlage 1)

KFZ:

- Wesentliche Neuerung ist hier die Verteilung der KFZ-Veranstaltungsräume auf UG und EG - der Saal verbleibt im UG, der Club wird im EG platziert. Die freigestellte Theke im UG-Foyer vor dem Saal ist vielfältig nutzbar als Bar/Abendkasse. Der Backstagebereich ist vom Publikumsbereich getrennt. Die Toiletten sind direkt vom Foyer zugänglich, kompakt organisiert und können über den Publikumslift auch aus dem EG rollstuhlgerecht erreicht werden. Die Andienungswege zu den Lagerflächen für Getränke und Mobiliar sind kürzer als in Variante 1. Die Saalproportion ist leicht gerichtet und akustisch wohl besser als in Variante 1.

Der bis zu 220qm große Club mit seinem eigenen Backstagebereich kann von außen direkt angeliefert werden. Der Clubraum könnte zu Gunsten von mehr Foyerfläche verkleinert werden. Es besteht auch die Option, den Club als Nebenraum durch die Gastronomie im EG zu nutzen. Er bildet einen neuen Akzent im EG und bietet die Möglichkeit für das KFZ, sich zur Biegenstraße zu präsentieren. Es ist eine akustische Trennung zwischen Saal 2 und Club vorzusehen, so dass eine parallele Bespielbarkeit von Saal 2 und Club gewährleistet ist. Die vom KFZ gewünschte separate Zugänglichkeit ist gegeben.

Analog zu Variante 1 befinden sich die Räume der KFZ-Verwaltung im OG an gleicher Stelle. Die dortigen Erläuterungen gelten auch hier. Neu ist eine kleine Terrasse vor den KFZ-Büros im Hof.

Stadthalle

- Stadthalle/HLTH/Gastronomie / MTM / MLS: es gelten die in Variante 1 getroffenen Aussagen. Die Raumaufteilungen werden beibehalten.
- Anlieferung: Es werden wie in Variante 1 drei Andienungspunkte vorgeschlagen, wobei am Anlieferpunkt 3 im Süden verschiedene Platzierungen des Lastenaufzugs untersucht werden müssen, so dass das UG im Backlinebereich angedient werden kann.

Maßnahmen zur Kostenreduzierung

- Für die bis September 2009 ausgearbeitete und mit den beteiligten Nutzern abgestimmte Planung waren über detaillierte Kostenschätzungen nach DIN 276/93 Projektgesamtkosten für die Variante „Rahmen“ von rund 18,7 Mio. Euro netto und für die Variante „Kristall“ von rund 19,0 Mio. Euro netto ermittelt worden.
- In einer Planungsoptimierung wurden mehrere Alternativlösungen parallel untersucht und mit den beteiligten Nutzern abgestimmt. Für die beiden ausgewählten Varianten 1 und 2 sind über Kostenschätzungen nach DIN 276/93 mittlere Projektgesamtkosten von rund 16,1 Mio. Euro netto bzw. 15,9 Mio. Euro netto ermittelt worden. Diese besitzen je nach

Fassadenkonzept Auf- bzw. Abschläge von 150 TSD Euro. Als Ergebnis kann jedoch festgehalten werden, dass mit beiden Varianten die Kostenvorgabe erreicht wird.

Die Einsparung von Projektkosten in Höhe von rund 2,7 Mio Euro netto entspricht einer Kostenreduzierung von etwa 14,2% des bisherigen Gesamtbudgets. Die Einsparungen verteilen sich auf ein Bündel verschiedener Maßnahmen:

- Durch die Verringerung starker Eingriffe in die vorhandene Bausubstanz konnte bei den Abbruchkosten eine Ersparnis von ca. 340 TSD Euro erreicht werden.
- Die nördliche Erweiterung zur Savignystraße wurde in allen Geschossen um ca. 1,4m zurückgeschnitten. Ebenso wurde die nach Westen geplante Kubatur des Gebäudes um ca. 1,2m verringert. Dadurch verkleinerte sich der umbaute Raum des Gebäudes insgesamt um 5% und die Kosten reduzierten sich um etwa 940 TSD Euro.
- Die Verwaltungsebene im 2. Dachgeschoß wurde ersatzlos gestrichen. Dies führte zu einer Ersparnis von ca. 190 TSD Euro.
- Die Raumhöhe der Gebäudeaufstockung im Bereich des Panoramasaals wurde von 5,3m auf 4,5m verringert. Dadurch reduzierten sich der umbaute Raum des Gebäudes und somit auch die Kosten um 160 TSD Euro.
- Es war geplant, den ehemaligen Anlieferhof mit zwei Nutzebenen als Foyer und Wechselraum zu überbauen. Der ersatzlose Wegfall dieser Überbauung führte zu einer Ersparnis von ca. 345 TSD Euro.
- Die Raumzuschnitte im UG wurden komprimiert und in Teilen reduziert. Die bisherige „Lücke“ im Bereich zwischen Lüftungsbauwerk und Club wurde geschlossen. Dadurch entstand eine kompaktere und wirtschaftlichere UG-Figur. Dies führte bei Baukosten, Gründung und Baugrube zu einer Ersparnis von insgesamt rund 450 TSD Euro.
- Die geschätzten Kosten für Außenanlagen verringerten sich um etwa 90 TSD Euro, da bislang Herstellungskosten für die Erneuerung öffentlicher Gehwegflächen in das Projektbudget eingerechnet waren.
- Die anteilig ermittelten Kosten für Ausstattung und Kunst reduzierten sich in Folge geringerer Baukosten um etwa 145 TSD Euro.
- Bei den Baunebenkosten, die ebenfalls als anteilige Beträge aus den Bau- und Technikkosten ermittelt wurden, führte die Reduzierung der Ursprungskosten zu einer Ersparnis von rund 40 TSD Euro.

Standortdiskussion MTM

Entsprechend der Vorgabe der Magistratsentscheidung vom 04.10.2010, Ziffer 4, wurde, um eine Kostenreduzierung erreichen zu können, geprüft, mit welchen Konsequenzen ein Verzicht auf die MTM-Nutzung in der Stadthalle verbunden wäre.

Die Kostenersparnis beim Verzicht auf die Integration von MTM in die Stadthalle belief sich auf rund 140 T€. Damit wäre die alternativ untersuchte Überlegung, die aktuell defizitäre Raumsituation durch einen Ausbau der „Freimaurerloge“ am Pilgrimstein 48 zu entschärfen, deutlich kostspieliger, da hier aufwendige Sanierungen des vorgefundenen „Rohbaus“ erforderlich wären (siehe Anlage 3) – sofern es überhaupt möglich wäre, diesen zu erwerben. Die beteiligten Nutzer haben sich deshalb dafür ausgesprochen, MTM vollständig - und nicht nur als Tourist-Info/Ticketkasse - im Piscator-Haus unterzubringen.

Die Stellungnahme der Marburg Tourismus und Marketing GmbH verdeutlicht nochmals die

Vorteile der Unterbringung im Piscator-Haus:

„Die hohe Kundenfrequenz der MTM-Tourist-Information sorgt für eine durchgängige Belegung der Stadthalle von morgens bis abends. Für die MTM ergeben sich neben dem erheblich erweiterten Platzangebot für Beratung, Verkauf, Marketing- und Verwaltungsarbeit weitere gebäudliche Synergien. So können die inhaltlich ohnehin eng zusammenliegenden Arbeitsbereiche der MTM und der Stadthallenverwaltung bei Tagungen, Kongressen und vielen Veranstaltungen – sowohl für Kunden wie Mitarbeiter sicht- und nutzbar - nun auch räumlich miteinander verknüpft werden. Dasselbe gilt für das KFZ, das mit seiner vorwiegend jungen, studentischen Kundschaft im Bereich Ticketverkauf und Merchandising noch näher an die MTM heranrückt.

Es bietet sich die Chance, in Marburg eine einheitliche Anlaufstelle für den gesamten Ticketverkauf anzubieten, zusammen mit dem Hessischen Landestheater.

Des Weiteren kann die MTM – und der bei ihr angesiedelte MAK - externe Räumlichkeiten für touristische und andere Präsentationen nutzen.

Die Verortung der MTM mitten in das neue Campusareal ist auch das Bekenntnis der Universitätsstadt Marburg zum gegenwärtigen, fortschrittlichen, nach vorne gewandten Wissenschaftsstandort Marburg. Die MTM rückt damit noch mehr ins Blickfeld der Studierenden. Das dieser Zielgruppe zugewandte Angebot kann noch besser wahrgenommen und ausgebaut werden, liegt es doch strategisch vorteilhaft in bester Auflage zwischen dem weiterhin zu nutzenden alten UB-Parkplatz, der Mensa, dem Hörsaalgebäude und der neuen UB. Auch positioniert sich die MTM mit dem neuen Standort für die Universität als Tagungsdienstleister schon allein räumlich neu und deutlicher wahrnehmbar.

Zu guter letzt liegen einige handfeste touristische Vorteile klar auf der Hand: Neben dem in einer behindertenfreundlich positionierten Universitätsstadt dringend benötigten barrierefreien Zugang sorgen Parkplätze für Gruppenreisende (Busparkplätze) für einen erheblich erleichterten Zugang zu touristischen Informationen und Beratung – und damit auch für mehr Chancen auf Zusatzgeschäfte. Auch Einzelkunden können die MTM noch besser und zentraler als bisher mit dem ÖPNV erreichen und finden. Sollten für sie auch Kurzzeitparkplätze bereit stehen, würden sich die vorgenannten Effekte weiter verstärken. Nicht zu unterschätzen ist auch ein Marketingeffekt, der tagtäglich kostenlos seine Wirkung entfalten kann: der beim Busausstieg wie auch beim Verlassen der MTM-Tourist-Information unumgängliche Blick auf das Landgrafenschloss.“

Fazit

Beide ausgewählten Lösungen erfüllen die Kostenvorgabe aus dem Magistratsbeschluss vom 02.11.2010 zur Deckelung des Projektbudgets auf 16 Mio. Euro netto. Aus Sicht der Nutzer wird die Variante 1 favorisiert. Aus räumlich-architektonischer Sicht ist Variante 2 die bestmögliche Lösung. Verschiedene Merkmale aus Variante 1 sind auf Variante 2 übertragbar, wodurch eine funktionale Optimierung erreicht werden kann. Es sollten daher die Lösungen 1 und 2 zur Grundlage für die weitere Planung gemacht werden.

3. Weitere Vorgehensweise

Projektanalyse und Kostenüberprüfung

Die umgehende Beauftragung des Projektsteuerers ist für die Fortführung der Maßnahme wichtig, weil die Überprüfung der Ausbauvarianten einschließlich der ermittelten Kosten des Büros Hess/Talhof/Kusmierz erforderlich ist und die Vorbereitung und Durchführung des VOF-Verfahrens „Technische Gebäudeausrüstung“ umgesetzt werden muss. Ohne die zeitnahe Unterstützung durch den TGA-Planer bestünde die Gefahr, dass die Entwurfsplanung des Architekten auf falschen Grundlagen basiert (z.B. Flächen für Heizung /

Klimatisierung unterdimensioniert sind) und Korrekturen in späteren Phasen nur mit großem Planungsaufwand umgesetzt werden könnten.

Bauzeit

Nach aktueller Einschätzung gehen wir von einer Bauzeit von 2 Jahren aus, von Juli 2013 bis September 2015.

4. Energetisches Konzept

Der Erweiterungsbau für die Martin-Luther-Schule ist als 1. Baustein der Gesamtkonzeption in Passivhaus-Bauweise realisiert worden.

Im Zuge der weiteren Planungsschritte ist zu prüfen, welche Energiestandards bei der Erweiterung des bestehenden Piscator-Hauses verfolgt werden sollen. Dem Magistrat wird mit der Vorlage zur Genehmigung des Vorentwurfs eine entsprechende konzeptionelle Ausarbeitung vorgestellt.

5. Beteiligung weiterer Fachdienste

Die erforderliche Stellungnahme des Fachdienstes Prüfungsamt ist als Anlage beigefügt.

Egon Vaupel
Oberbürgermeister

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Dr. Kerstin Weinbach
Stadträtin

Anlagenverzeichnis

- Anlage 1 Planunterlagen Varianten 1 und 2
- Anlage 2 Kostenreduzierung Varianten 1 und 2
- Anlage 3 Bestandsaufnahme Pilgrimstein 28b
- Anlage 4 Stellungnahme Fachdienst Prüfungsamt

Beteiligung an der Vorlage durch:

FB 6	FD 65	FD 41	MTM	
B	B	B	S	

A: Anhörung; B: Beteiligung; K: Kenntnisnahme; S: Stellungnahme