

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>Vorlagen - Nr.:</b> VO/1756/2012 <b>Status:</b> öffentlich <b>Datum:</b> 29.10.2012	<b>TOP</b>
<b>Stadtverordnetenversammlung Marburg</b>		
<b><u>Dezernat:</u></b>	II	
<b><u>Fachdienst:</u></b>	65 - Hochbau	
<b><u>Sachbearbeiter/in:</u></b>	Wink, Johannes	
<b><u>Beratende Gremien:</u></b>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Schul- und Kulturausschuss Haupt- und Finanzausschuss Stadtverordnetenversammlung Marburg	

## Umgestaltung und Erweiterung des Erwin-Piscator-Hauses

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Ausführungsplanung für das Erwin-Piscator-Haus mit einem Kostenvolumen von 24,125 Mio. € netto (28,709 Mio. € brutto) wird genehmigt. (Projektbeschluss gemäß 2.4 Anlage 21 AGA)

### 1. Ausgangssituation

25. Mai 2012 Stadtverordnetenversammlung

Der Vorentwurf für das Erwin-Piscator-Haus mit einem Kostenvolumen von 22,86 Mio. € netto (27,132 Mio. € brutto) wird genehmigt.

17. September 2012 Magistrat

Die Entwurfsplanung für das Erwin-Piscator-Haus mit einem Kostenvolumen von 23,240 Mio. € netto (27,656 Mio. € brutto) wird genehmigt (Projektbeschluss gem. 2.4., Anlage 21 AGA).

### 2. Planungskonzept

Auf Basis der abgeschlossenen Entwurfs- und der beim Fachdienst Bauaufsicht eingereichten Genehmigungsplanung wurden in der Ausführungsplanung die bisherigen Annahmen rechnerisch und zeichnerisch präzisiert. Die Entwurfsplanung wurde in eine ausführungsfähige Planung überführt.

Aufgrund einer Nachforderung des Regierungspräsidiums Gießen wurde ein weiterer Grundwasserpumpversuch veranlasst, der zurzeit ausgewertet wird. Ziel ist die Bestätigung der angestrebten Wasserentnahmemengen zur Gebäudekühlung wie auch der gewählten Grundwasserabsenkung und Gründungsarten. Im Falle von zu hoher

Grundwasserabsenkung bzw. zu großen Setzungen des Erwin-Piscator- und/oder Ernst-von-Hülsen-Hauses muss die Entnahmemenge begrenzt werden.

Neben konstruktiven Fragestellungen im Umgang mit dem Bestands- oder dem geplanten Tragwerk werden auch Materialien und Ausstattung beplant. So befindet sich das Planerteam in der fortgesetzten Abstimmung mit Gestaltungs- und Denkmalbeirat sowie mit dem Runden Tisch Hochbau des Behindertenbeirates sowie mit Nutzern und Veranstaltern. Konkret werden zurzeit u.a. Entscheidungen zur Materialität der Dachhaut des Saaldaches und das Farbkonzept erarbeitet. So sollen über die Bodenbeläge und die Abhangdecken farbige Akzente gesetzt werden. Die Wände erhalten in aller Regel Sichtbeton oder glatt gespachtelte Oberflächen, der Saal eine akustisch wirksame Holzauskleidung. Insbesondere zu den Farbtönen der einzelnen Funktionsbereiche besteht noch Abstimmungsbedarf. Um die Ausstattung jedes Raumes zu definieren und getroffene Entscheidungen hierüber festzuhalten, wurde seitens HTK-Architekten ein Raumbuch erstellt, das Teil dieser Vorlage ist. Die Anregung des neu konstituierten Gestaltungsbeirates hinsichtlich der massiven vertikalen Gliederung der Foyerfassade wurde planerisch aufgegriffen. Die überarbeitete Westansicht wirkt nun harmonischer.

Auch die Haustechnik wird in die Ausführungsreife überführt; abgesehen von Korrekturen der Aufzugsanlagen und aus Verhandlungen mit dem Versorger konnten die Annahmen bisher weitgehend bestätigt werden. Die Fachingenieure führen derzeit intensive Gespräche mit den Nutzern, um im zuvor abgesteckten Rahmen optimale Lösungen zu erarbeiten.

Neben der grundsätzlichen Erschwernis „Bauen im Bestand“ stellt auch die akustische Entkopplung der diversen Nutzungsbereiche eine besondere Herausforderung dar. Ziel muss es sein, parallele Veranstaltungen (z.B. durch KFZ und HLT) zu ermöglichen, ohne dass es zu gegenseitigen Geräuschbelästigungen kommt. Um die aus den baulichen Maßnahmen (Raum-in-Raum-Konstruktion / Schallschutztüren / hohe Massen etc.) resultierenden erhöhten Schalldämmmaße hörbar zu machen, wurde eine entsprechende Simulation beauftragt und Bauherrin und Nutzern im Rahmen der 7. Nutzer-AG präsentiert. Hierbei wurde der ungedämmte Schall, den man ohne bauliche Trennung hören würde, akustisch in Vergleich gesetzt zu dem durch bauliche Maßnahmen abgeschwächten Schall, der noch in den einzelnen Nutzungsbereichen ankommt. In der überwiegenden Zahl der Fälle wurden von dem Teilnehmerkreis die in den einzelnen Nutzungsbereichen ankommenden Geräusche als nicht störend bzw. sogar nicht mehr wahrnehmbar empfunden. In einzelnen Konstellationen ist der Restschallpegel in angrenzenden Nutzungsbereichen für ein konzentriertes Arbeiten jedoch zu hoch. Dies trifft vor allem auf die Variante Schallquelle 110dB(A) mit hohem Bassanteil zu. Da kaum Potential besteht, den baulichen Schallschutz noch weiter zu verbessern, muss in diesem Fall betrieblich reagiert werden, wie z.B. durch die Eintaktung der besonders lauten Soundchecks ab 17 Uhr und die Schallbegrenzung im ohnehin gesundheitsschädlichen Lautstärkebereich.

Mit Vertretern zum Thema „Barrierefreiheit“ wurde zuletzt über die Anordnung und Ausführung von Bodenindikatoren in Freifläche und Innenraum sowie über die Anforderungen an die Ersatzmaßnahmen, wie Fußgängerüberwege, während der Bauphase gesprochen.

Im Rahmen der Suche nach einem Betreiber der gastronomischen Angebote wurden erste Gespräche mit den Bewerbern geführt, die Vorstellungen zu Finanzierung und Betrieb näher erläutert und deren Eignung hinterfragt. In einer zweiten Runde sollen die Gespräche mit geeigneten Bewerbern vertieft werden.

Parallel zur Ausführungsplanung wurde bereits mit der Aufstellung der Leistungsverzeichnisse begonnen; der Terminlauf sieht die Vorankündigung der europaweiten Veröffentlichung für Ende November vor. Die eigentliche Veröffentlichung der Ausschreibung ist für Anfang 2013 vorgesehen.

### 3. Fläche / Volumen

Brutto-Grundfläche	10.642 qm	Bestand: 7.131 qm
Hauptnutzfläche	4.388 qm	Bestand: 3.968 qm
Brutto-Rauminhalt	57.324 cbm	Bestand: 42.801 cbm

Hüllfläche, unterirdisch	4.540 qm
Hüllfläche, oberirdisch	4.382 qm
Dachfläche	3.378 qm
Hüllfläche, gesamt	12.300 qm

Brutto-Grundfläche / Hauptnutzfläche	2,43
Brutto-Rauminhalt / Hauptnutzfläche	13,06
Brutto-Rauminhalt / Brutto-Grundfläche	5,39
A/V - Verhältnis	0,21
Glasanteil in der Fassade	0,22
Glasfläche / Hüllfläche, oberirdisch	0,12

### 4. Rahmentermine

Projektausführungsbeschluss:	11.2012
Europaweite Vorankündigung:	11.2012
Europaweite Ausschreibung:	01.2013
Baubeginn:	06.2013
Fertigstellung / Übergabe:	10.2015

### 5. Kosten

Die aktuellen Zahlen stellen sich wie folgt dar:

Genehmigte Kostenschätzung	22,860 Mio. € (netto) (StVO-Beschluss vom 25.05.2012)
Genehmigte Kostenberechnung	23,240 Mio. € (netto) (Magistrats-Beschluss vom 17.09.2012)

Kostenverfolgung 23.10.2012 24,125 Mio. € (netto)

Mehrkosten zur Kostenschätzung 1,265 Mio. €

Als Ursachen für die Kostensteigerung zwischen Kostenschätzung und Kostenberechnung sind maßgeblich folgende Aspekte zu benennen:

- Zunehmende Planungstiefe/-sicherheit:
  - höherer Detaillierungsgrad Planung
  - genauere Massenermittlung (z.B. Massen Rohrleitungssysteme etc.)
- Weitere Abstimmungen mit Nutzern und Behörden
  - U.a. detailliertere Erkenntnisse zum Bedarf Fernmelde- u. Informationstechnische Anlagen (Inspizientenanlage, Datennetze/Leitungen etc.)
  - Verschärfte Auflagen bzgl. Bühnenaufzug durch TÜV
- Weitere Erkenntnisse aus Baugrund/Tragwerksplanung
  - Verstärkung der Bodenplatte in Teilbereichen zur Auftriebssicherung
  - Zusätzliches Volumen Aushub
  - Verlängerung Wasserhaltung
- Genauere Erfassung der Maßnahmen zur Anbindung Neubau an Bestand
  - Klebeverbindungen, Lastkonsolen, Sonderbewehrung

- Erkenntnisse aus Grundleitungsbefahrung
  - Leitungen sind abgängig und müssen erneuert werden
- Erkenntnisse aus Schallschutz und Raumakustik
  - Zusätzliche raumakustische Maßnahmen für Büro-/und Aufenthaltsräume
  - Erkenntnisse aus Untersuchung zur raumakustischen Verbesserungen im großen Saal (Deckensegel, Absorberflächen Bühnenturm etc.)
  - Bauliche Vorgaben zur Einhaltung des Schallimmissionsschutzes (Ausladende Überdachung nahezu der gesamten östlichen Anlieferung als selbsttragende Konstruktion, da Bestandswand nicht weiter belastbar)
- Erkenntnisse zu Baustelleneinrichtung und Bauablauf
  - Keine Zwischenlagerung von Erdaushub möglich
  - Schließdienst über längere Zeiträume erforderlich

Als Ursachen für die Kostensteigerung zum aktuellen Kostenstand sind zusätzlich folgende Aspekte zu benennen:

- Hochdruck-Injektions-Unterfangung (Düsenstrahlverfahren anstelle abschnittsweiser Unterfangung aufgrund wenig bindigem Baugrund)
- 2. Pumpversuch (Forderung RP Gießen)
- Musterfassade (Forderung Gestaltungsbeirat)
- Baukonstruktive Erkenntnisse (Decke KFZ-Saal mit massiveren Unterzügen / größerer Rückbau der bestehenden Bodenplatte zur Optimierung der Bauabläufe)
- Durchplanung Ausbau (Türqualitäten etc.)
- Zusätzliche Maßnahmen zur Sicherung der Baustelle (Füßgängerüberwege incl. Bodenindikatoren / akustischer Signalisierung etc.)
- Verhandlungsergebnisse mit Versorger (Baukostenzuschuss zur Niederspannungsanlage)
- Bedarfsanmeldungen Nutzer (Motorisierung von Deckenzügen HLT / Vorverkabelung Bühnenzugtraversen / aus Lärmschutzschutzgründen hochwertigere Beschallungsanlage KFZ / Versetzung Bühnenscheinwerfer / größerer Hubtisch Anlieferung etc.)
- Die Preisangaben, welche der Kostenberechnung zu Grunde liegen, basieren auf dem Preisniveau von Januar 2012. Eine Anpassung der Einheitspreise auf Grund der Baupreisentwicklung ist bislang nicht erfolgt. Gemäß einer Untersuchung zur Preissteigerungsrate der letzten Monate vom Projektsteuerungsbüro Drees und Sommer ist zwischen 1. Quartal 2012 und 3. Quartal 2012 (letzte Veröffentlichung des statistischen Bundesamtes) eine statistische Baupreisentwicklung von etwas mehr als 1% zu verzeichnen. Eine lineare Hochrechnung der Preisentwicklung würde bis Baubeginn (Juni 2013) eine weitere Preissteigerung von ca. 2%, d.h. zusätzlich zu dem bisherigen 1 %, ergeben. Es wird daher empfohlen, im Projektausführungsbeschluss eine prognostizierte Preissteigerung bis Baubeginn von 3% bereits zu berücksichtigen. Der Kostenstand würde sich unter Berücksichtigung einer anteiligen Baunebenkostenindexierung dadurch auf 24,125 Mio. € erhöhen:

23,540 Mio. € (netto) - Preisbasis 01/2012

0,585 Mio. € (netto) - zzgl. 3% Preisst. Baukosten zzgl. anteilige Preisst. Baunebenkosten

---

24,125 Mio. € (netto) - progn. Preisbasis 06/2013

Die darüber hinaus gehende Entwicklung bis Baufertigstellung ist im weiteren Projektverlauf zu beobachten. Präzise mittelfristige Prognosen sind für den Bausektor schwierig, es ist jedoch aktuell davon auszugehen, dass sich das Wachstum weiter abschwächt. Auf Grund der „vollen Bücher“ vieler Unternehmen sowie der fallenden Prognose für die folgenden Jahre kann es sinnvoll sein, mit dem ersten Ausschreibungsblock zu Beginn 2013 nicht zu früh zu viele Gewerke auszuschreiben und die angestrebte „Größe“ der Kostensicherheit vor Baubeginn etwas zu reduzieren (beispielsweise auf 55% - 65% des Gesamtbauvolumens).

Die Projektsteuerung, Drees & Sommer, empfiehlt außerdem, ausreichende Rückstellungen für Unvorhergesehenes zu bilden. Die Erfahrungen aus zahlreichen Vergleichsprojekten, insbesondere bei Sanierungsprojekten, zeigen, dass hierfür ein zusätzlicher Budgetbedarf von 10 % bis 15 % erforderlich werden kann.

Zur Verdeutlichung der durch einen hypothetischen Neubau an gleicher Stelle zu erwartenden Kosten wurde durch HTK-Architekten eine entsprechende Kostenschätzung aufgestellt (s. Anlage 6). In diese sind baukonstruktive Erkenntnisse aus den Planungen zur Umgestaltung und Erweiterung und Ergebnisse aus den Nutzergesprächen eingeflossen. Die Präzision der aktuellen Kostenermittlung zur Umgestaltung und Erweiterung wird durch die Kostenschätzung für einen Neubau natürlich nicht erreicht.

Maßgebliche Abweichungen sind wie folgt zu berücksichtigen: die Ansätze für Küchen- und Gastronometechnik sind auf 165.000€, die für Außenanlagen auf 307.880€ zu reduzieren, die für Veranstaltungstechnik auf 520.800€ zu erhöhen. Die konjunkturelle Entwicklung der Baupreise ist gem. Baukostenindex mit 3% zu berücksichtigen. In Summe ergeben sich hieraus für den hypothetischen Neubau an gleicher Stelle Baukosten in der Höhe von 36,8 Mio € netto. (43,79 Mio. € brutto)

## 6. Haushaltssituation

Für den Beginn der Maßnahme und zur Erteilung von Aufträgen (bis 70% der Ausbaugewerke) wurden für den Haushaltsplan 2013, 2. Lesung, folgende Mittel beantragt:

Produkt 241030 Veranstaltungsdienstleistungen

Investitionsnummer I650.021.9

Haushaltsansatz

5.000 Mio. €

Wiederholungsveranschlagung aus 2012

150 TE

Verpflichtungsermächtigung

18.000 Mio. €

Investitionsprogramm 2014 11.497 Mio. €

Investitionsprogramm 2015 10.000 Mio. €

(Hierbei handelt es sich um Bruttobaukosten)

Die Höhe der Vorsteuererstattungen ist derzeit noch zu spekulativ, um hier einen Wert annehmen zu können. Daher ist die Finanzierung vorsichtshalber auf das Bruttoinvestitionsvolumen des Bauvorhabens (28.709 T€) abgestellt. Die Erstattungen aus der Vorsteuer werden dann letztlich den Kreditbedarf für das Kapitalmarktdarlehen vermindern. Bei 100 %iger Fremdfinanzierung ist folgendes Finanzierungsmodell denkbar, wobei eine Laufzeit von 10 Jahren angenommen wird, d.h. der Gesamtkredit soll nach 10 Jahren komplett zurückgezahlt sein. Lediglich über das Programm „Energieeffizient Sanieren“ und bei den Investitionsfondsdarlehen beträgt die Laufzeit 20 Jahre, da eine kürzere Laufzeit nicht möglich ist.

Die nachfolgend angegebenen Zinssätze sind für 10 Jahre festgeschrieben. Im Programm „Energieeffizient Sanieren“ wird der Zinssatz also nach 10 Jahren nochmals neu festgelegt. Die Zinssätze beruhen auf aktuell gültigen bzw. angenommenen Konditionen. Je nach Zeitpunkt der tatsächlichen Kreditaufnahme, der tatsächlichen Höhe des Kreditbedarfs und der tatsächlichen Kreditzusage können dann andere Zinssätze gültig sein.

<b>Geplante Kredithöhe</b>	<b>Geplanter Kreditgeber</b>	<b>Aktueller Zinssatz (für die ersten 10 Jahre)</b>	<b>Kosten</b>
3.500 T€	Hessischer Investitionsfonds Abt. B	-	350 T€ Ansparrate 25 T€ Sonderbeitrag
5.000 T€	Hessischer Investitionsfonds Abt. C	2,20 % (fest über 20 Jahre)	839 T€
1.821 T€	KfW-Programm „Energieeffizient Sanieren“	0,10 %	14 T€
300 T€	KfW-Programm „Barrierearme Stadt“	0,31 %	5 T€
15.324 T€	KfW-Programm „Investitionskredit Kommune“	1,00 %	785 T€
2.764 T€	Kapitalmarkt	3,00 %	425 T€

Bei der Umsetzung dieser Finanzierungsvariante entstünden der Stadt während der ersten zehn Jahre Finanzierungskosten in Höhe von 2.443 T€. Im Vergleich hierzu fielen bei Aufnahme des Gesamtkredits über den Kapitalmarkt Finanzierungskosten von rund 4.321 T€ in den ersten zehn Jahren an. Dies bringt somit eine Ersparnis von **1.878 T€**.

In Zusammenarbeit mit dem Hessischen Landestheater Marburg wurde eine geeignete Ersatzspielstätte gefunden, die nunmehr angemietet und in den nächsten Monaten vorbereitet wird. Es handelt sich um die Galleria Classica in der Schwanallee.

Für die Bereitstellung der Ersatzspielstätte, deren technische Ausstattung und Anmietung von Ersatzbüroraum und Lagerflächen wurden folgende Mittel beantragt:

### **Antrag Ergebnishaushalt 2013, 2. Lesung**

Produkt 241030 Veranstaltungsdienstleistungen

Sachkonto 6701110, Mieten für Räume

Anmietung Stadtwald für städtisches Inventar 22.000 €

Sachkonto 6701160, Mietnebenkosten

Betriebskosten für Anmietung Stadtwald für städtisches Inventar 5.000 €

Produkt 660010 Verwaltung und Bewirtschaftung bebauter Grundstücke:

Sachkonto 6701110, Mieten für Räume

Anmietung Fundus/Requisite/Schneiderei HLT 8.000 €

Anmietung Galleria Classica HLT 144.000 € 152.000 €

Sachkonto 6701160, Mietnebenkosten

Betriebskosten Fundus/Requisite/Schneiderei HLT 4.000 €

Betriebskosten Anmietung Galleria Classica HLT 48.000 € 52.000 €

## Anmeldung Finanzhaushalt 2013, 2. Lesung

Produkt 241030 Veranstaltungsdienstleistungen

Technische Ausstattung (Beleuchtung und Beschallung) für Ersatzspielstätten 220.000 €

Die technische Ausstattung für die Ersatzspielstätten soll auch im neuen Erwin-Piscator-Haus weiter verwendet werden.

### 7. Beteiligung weiterer Fachdienste

Die erforderliche Stellungnahme des Fachdienstes Prüfungsamt ist als Anlage 9 beigelegt.

Egon Vaupel  
Oberbürgermeister

Dr. Franz Kahle  
Bürgermeister

Dr. Kerstin Weinbach  
Stadträtin

### Anlagenverzeichnis (gesondert gedruckt)

Anlage 1	Pläne - HTK-Architekten
Anlage 2	Objektbeschreibung – HTK-Architekten
Anlage 3	Flächenaufstellung - HTK-Architekten
Anlage 4	Raumbuch - HTK-Architekten
Anlage 5	Kostenberechnung - HTK-Architekten Nebenkostenaufstellung Drees&Sommer Projektsteuerung
Anlage 6	Kostenschätzung hypothetischer Neubau an gleicher Stelle – HTK-Architekten
Anlage 7	Finanzierungsvergleich Kämmerei
Anlage 8	Rahmenterminplan – Drees & Sommer Projektsteuerung
Anlage 9	Stellungnahme Prüfungsamt

### Beschlussfolgeabschätzung (BFA) – Die Vorlage hat folgende Auswirkungen:

#### 1. Kostenzusammenstellung – Einmalkosten

Es bestehen keine Einmalkosten

Es bestehen die hier aufgeführten Einmalkosten

Ausgaben Finanzhaushalt	in Euro
<b>Investitionskosten</b>	
<b>2013</b>	5.000 T€
<b>2014</b>	10.000 T€
<b>2015</b>	10.000 T€
<b>2016</b>	2.700 T€
<b>Summe Ausgaben Finanzhaushalt</b>	<b>27.700 T€</b>

#### 2. Kostenzusammenstellung – Folgekosten

Es bestehen keine Folgekosten

Es bestehen die hier aufgeführten Folgekosten

Ausgaben Finanzhaushalt	Ifd. Jahr in Euro	Folgejahre in Euro				
		2016	2017	2018	2019	2020
Investitionskosten						
Baukosten						
Abschreibungen	581 T€	581 T€	581 T€	581 T€	581 T€	581 T€
Tilgung						
Summe Ausgaben Finanzhaushalt						

### 3. Weitere Auswirkungen

Es bestehen keine weiteren Auswirkungen

Es bestehen folgende weitere Auswirkungen  
(z. B. familienpolitische Auswirkungen, Auswirkungen auf Gender Mainstreaming, Auswirkungen der Beschlüsse auf die demographische Entwicklung der Stadt Marburg)

Die Infrastruktur der Stadt Marburg wird in einem zentralen Bereich gestärkt. Die Universitätsentwicklung wird durch dieses Angebot unterstützt, sodass die Stadt Marburg und die Philipps-Universität im Wettbewerb der Unistädte attraktiv bleiben.