

| | | | |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------|
| Kenntnisnahme | Vorlagen - Nr.: | VO/4242/2015 | TOP |
| | Status: | öffentlich | |
| | Datum: | 17.08.2015 | |
| | | | |
| Dezernat: | I | | |
| Fachdienst: | 65 - Hochbau | | |
| Sachbearbeiter/in: | Pache, Manfred | | |
| Beratende Gremien: | Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Schul- und Kulturausschuss Stadtverordnetenversammlung Marburg Haupt- und Finanzausschuss | | |

Sachstandsbericht Nr. 4 Bauprojekt Erwin-Piscator-Haus

Die Stadtverordnetenversammlung wird gebeten, den Sachstandsbericht Nr. 4 zum Bauprojekt Erwin-Piscator-Haus zur Kenntnis zu nehmen.

Begründung:

1. Ausgangssituation

Nach Durchführung von europaweiten Ausschreibungsverfahren wurde am 17.06.2013 entsprechend dem Bauzeitenplan mit dem Bauvorhaben zur Erneuerung des Erwin-Piscator-Hauses begonnen. Am 30.11.2012 hat die Stadtverordnetenversammlung den Projektbeschluss gemäß Anlage 21, AGA, gefasst und die Ausführungsplanung für das Erwin-Piscator-Haus mit einem Kostenvolumen von 24,125 Mio. Euro netto (28,709 Mio. Euro brutto) genehmigt. Erst danach wurde mit der Ausschreibung der Bauleistungen begonnen. In der Stadtverordnetenvorlage hat der Magistrat deutlich gemacht, dass aus Erfahrungen bei Vergleichsprojekten ein zusätzlicher Budgetbedarf von 10 bis 15 % erforderlich werden kann.

Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang, dass mit dem Erhalt des bisherigen großen Veranstaltungssaales und des hohen Bühnenturms erhebliche Einsparungen verbunden sind. In dem Saal befinden sich der Eiserne Vorhang, der Orchestergraben (fahrbare Vorbühne), der klappbare Saalboden, die Hubwand sowie der fahrbare Rang. Der Abbruch dieses zentralen und wichtigsten Baukörpers der bisherigen Stadthalle wäre mit einer deutlichen Erweiterung des Neubauvolumens einhergegangen.

In der Vorlage vom November 2012 war die Stadtverordnetenversammlung darüber informiert worden, dass ein Neubau an gleicher Stelle geschätzte Baukosten in Höhe von 36,8 Mio. Euro netto (43,79 Mio. Euro brutto) kosten würde. In diese Betrachtung war einbezogen worden, dass dann in einen neuen zentralen Veranstaltungssaal hätte investiert werden müssen. Mit der Beibehaltung des zentralen, wichtigsten Baukörpers der bisherigen Stadthalle wird also grundsätzlich eine deutlich wirtschaftlichere Vorgehensweise als mit einem Neubau verfolgt. Gleichwohl sind gerade mit einer Bestandssanierung Risiken verbunden, die zu einer Kostensteigerung führen können. Im Rahmen des Projektstandsberichtes Nr. 4 der Projektmanagementgesellschaft Drees und Sommer wird nunmehr festgestellt, dass der angekündigte 15 %-Rahmen nicht eingehalten werden kann.

2. Baufortschritt, Zeitplan und Kostenstand

Insgesamt gibt es 46 unterschiedlich große Vergabeeinheiten. Die Bauleistungen wurden gewerkeweise ausgeschrieben, um möglichst auch kleinere und mittelständische Unternehmen anzusprechen.

Bisher wurden 98% aller Gewerke ausgeschrieben und vergeben:

- Schadstoffausbau und Entkernung, Firma Aksu, 65451 Kelsterbach,
- Erweiterter Rohbau, Firma Ed. Züblin AG, Frankfurt
- Gas,- Wasser- und Entwässerungsleitungen, Firma Bűrma, 37130 Gleichen,
- Heizung- und Kälteanlagen, Firma Bűrma, 37130 Gleichen,
- Sprinkler- und Sprühlufanlagen, Firma Multimon, 85551 Kirchheim,
- Elektrotechnik, Firma R+S, 36041 Fulda,
- Metallschindel Dach und Fassade und Photovoltaikanlage, Firma Kai Laumann, 35435 Wettengel,
- Fenster und Fassade, Firma Budo, 34414 Warburg,
- Malerarbeiten, Firma Edil Color, 55435 Gau-Algesheim
- Lüftung, Firma Heiztechnik Mühlhausen, 99974 Mühlhausen,
- Putz- und Stuckarbeiten, Firma Kolic Bau, 64546 Mörfelden-Walldorf,
- Gerüstbau, Firma Hanisch, 66539 Neunkirchen-Wellesweiler,
- Schreiner/Wandverkleidung, Firma KAEFER, 35510 Butzbach,
- Trockenbau, Firma KAEFER, 35510 Butzbach,
- Küchentechnik, Firma kpc, 36041 Fulda,
- Fliesen, ES & KO, 35260 Stadtallendorf,
- Estrich, Firma GTF Freese, 07407 Remda-Teichel
- Brandschutztüren und -tore, Firma Gebrüder Hübenthal, 34127 Kassel
- Gebäudeautomation/MSR, Firma Kieback & Peter, 12347 Berlin,
- Betonfertigteilfeassade, Firma Faber & Schnepf, 35428 Langgöns
- Metall und Schlosser, Firma Rosstäuscher, 65570 Diez
- Innentüren und Einbauten, Firma Peters, 55487 Sohren
- Fördertechnik/Aufzugsanlagen, Firma BAS, 63150 Heusenstamm
- Dämmungs- und Brandschutzarbeiten, Firma IIG, 45891 Gelsenkirchen
- Fördertechnik/Hubbühnen; Firma Mettenmeyer, 59590 Geseke
- Parkettarbeiten, Firma Spoma, 39126 Magdeburg
- Bodenbelagsarbeiten Kautschuk, Firma Biesenrode, 06343 Mansfeld
- Sanitärtrennwände, Firma Kemmlit, 72144 Dusslingen
- Bühnentechnik, Firma W & P, 92637 Weiden
- Bühnenbeleuchtung, Firma Zeiler, 84524 Neuötting

Folgende Gewerke sind noch zu vergeben:

- Außenanlagen als Teil der Straßenbauarbeiten für die Biegenstraße
- Gebäudeleitsystem
- Kleinere Ausstattungsgegenstände
- Loses Mobiliar

Die Gebäudehülle mit Fassaden und Dach ist inzwischen fertiggestellt. Die ersten öffentlichen Reaktionen auf die Architektur und die Ausstrahlung des neuen Bauwerks auf diesen zentralen Stadtraum fallen äußerst positiv aus. Das neue Erwin-Piscator-Haus vereint 6 verschiedene Nutzungsbausteine:

Den Fachdienst der Stadt mit einem erweiterten und wandelbaren Raumangebot sowohl für Großveranstaltungen, Messen, Tagungen und Kongresse, als auch für kleinere Events wie Ausstellungen oder Lesungen; das Hessische Landestheater mit einem modernen innerstädtischen Auftritt; den Kulturladen KFZ als neuen Akteur mit vielfach erweiterten Möglichkeiten in zwei Veranstaltungssälen; die Marburg Tourismus und Marketing GmbH mit einem neuen, gut und barrierefrei erreichbaren Standort; die Martin-Luther-Schule mit einem deutlich erweiterten Raumangebot sowie die Präsenzgastonomie als belebendes Element nach innen wie nach außen. Alle Nutzer können das vielfältige Raumangebot flexibel in Anspruch nehmen, dafür sorgt die direkte Vernetzung mit dem Fachdienst der Stadt. So wird in enger Zusammenarbeit mit dem Theater und den Planern des KFZ für ein feinabgestimmtes Programm verschiedener Veranstaltungsgenres gesorgt und ein vielseitiges kulturelles Angebot unter einem Dach garantiert. Durch das KFZ erhält auch die jüngere Generation und die Sozio-Kultur Einzug.

Es entsteht ein einzigartiges, lebendiges Zentrum mit einer Programmvietfalt, die viele verschiedene Bevölkerungs- und Altersgruppen ansprechen wird – dies kann dank einer wandelbaren,

perfektionierten Haus- und Veranstaltungstechnik realisiert werden. Ein Angebot aus Theaterproduktionen und Konzerten von Klassik über Jazz und Musical bis hin zu Pop und Rock, Schulbands, Kinderveranstaltungen, Lesungen, Comedy, Vorträgen, Ausstellungen, Märkten und DJ-Events.

Die verschiedenen Nutzungsbausteine repräsentieren eine Vielfalt, die dem Standort zwischen "Alter Universität" und Elisabethkirche und mitten im weiterentwickelten Universitätscampus zwischen Mensa, Lahnaue, Auditoriengebäude und neuer Universitätsbibliothek gerecht wird. Mit dieser Investition wird ein wesentlicher Beitrag zur Entwicklung und Strahlkraft der Universitätsstadt Marburg geleistet.

Zur 1. Lesung des Haushaltsplans 2015/16 wurden vor dem Hintergrund der Kostensituation und den von der Projektsteuerung eingeschätzten Risiken zusätzliche Mittel von ca. 4,3 Mio. € brutto, also ca. 33,015 Mio. € beantragt, dies entspricht 15 % auf die ursprünglich veranschlagten Baukosten von ca. 28,709 Mio. € brutto. Das Fazit aus dem Projektstandsbericht Nr. 4 bedeutet, dass aufgerundet zusätzliche Mittel von ca. 2,95 Mio. € veranschlagt werden müssen. Dies entspricht einem Gesamtkostenvolumen von ca. 35,96 Mio. € brutto. Somit wären, bezogen auf das ursprünglich veranschlagte Kostenvolumen von ca. 28,709 Mio. € brutto, ca. 25 % Kostensteigerung zu verzeichnen. Inwieweit durch sich abzeichnende rechtliche Auseinandersetzungen oder durch Störungen in der Schlussphase des Bauablaufs weitere Kosten auf die Stadt Marburg zukommen, lässt sich nur schwer prognostizieren.

Bei der Bewertung der Kostenentwicklung ist zu berücksichtigen, dass durch rechtliche und technische Anforderungen, die sich im Verlauf der Maßnahme ergaben, notwendigerweise Gebäudebestandteile erneuert werden mussten. Dies wird zu reduzierten Betriebs- und Unterhaltungskosten beitragen. Als Beispiel seien die wegen der Betonsanierung zu erneuernde Lüftungsanlage, die Bühnentechnik, die Geothermietechnik und die Sicherheitsfunkanlage genannt. Außerdem ist vor dem Hintergrund der baukonjunkturellen Verhältnisse für den Zeitraum von der Kostenberechnung bis zur Ausschreibung nicht von einem Baupreisindex von 3 % sondern bei konservativer Annahme von 5 % auszugehen. Berücksichtigt man diese Punkte bei der Kostenentwicklung für das Bauprojekt, ergeben sich Mehrkosten von ca. 13 %. Diese Betrachtung ist bei der jetzt eingetretenen Kostensteigerung von insgesamt ca. 25 % zu berücksichtigen. Näheres ist der Anlage zu entnehmen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt, wie sich die Kostenentwicklung differenziert nach den verschiedenen Nutzungsbausteinen darstellt:

| | ursprüngliches Budget | Mehrkosten Real Case | Summe Kosten Real Case |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|------------------------|
| Stadthallenveranstaltungsservice mit Hessischem Landestheater und Gastronomie: | 16.164 T€ | + 3.909 T€ | 20.073 T€ |
| Kommunikations- und Freizeitzentrum e.V. (KFZ): | 3.860 T€ | + 934 T€ | 4.793 T€ |
| Marburg Tourismus und Marketing GmbH (MTM): | 2.412 T€ | + 583 T€ | 2.996 T€ |
| Martin-Luther-Schule (MLS): | 1.689 T€ | + 408 T€ | 2.097 T€ |
| Summe (netto) | 24.125 T€ | + 5.834 T€ | 29.959 T€ |
| | | | |
| Summe (brutto) | 28.709 T€ | + 6.942 T€ | 35.651 T€ |

Die bauliche Fertigstellung des Erwin-Piscator-Hauses wird vorbehaltlich möglicher Störungen bei der Durchführung der letzten Ausbaugewerke im Januar 2016 erfolgen. Ab Mitte Januar können die Nutzer das Gebäude beziehen und in Betrieb nehmen. Wegen der anspruchsvollen Haus- und Veranstaltungstechnik gehören zur Inbetriebnahme auch Probeveranstaltungen.

Die Herstellung der Außenanlagen vor dem Erwin-Piscator-Haus erfolgt zusammen mit der Umgestaltung der Biegenstraße von der Savignystraße bis zum Gerhard-Jahn-Platz. Darüber hinaus wird im Bereich der Bushaltestellen vor dem Volksbankgebäude und dem Lahncenter eine neue Deckschicht eingebaut. Für diese Maßnahme war ein aufwendiger Abstimmungsprozess in den verschiedenen Beiräten der Stadt Marburg und mit den Anliegern erforderlich. Die Anliegerbeteiligung erfolgte im Rahmen eines Planverfahrens nach dem Hessischen Straßengesetz. Für die Umgestaltung der Biegenstraße wurden Zuwendungen nach dem

Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz beantragt. Ein Bescheid für den Baubeginn und der Abschluss des Ausschreibungsverfahrens lagen bereits nach dem 1. Quartal des Jahres 2015 vor. Leider musste im Zuge des Ausschreibungsverfahrens ein Wettbewerber aus formalen Gründen ausgeschlossen werden. Dieser Ausschluss wurde beklagt. Die zuständige Vergabekammer hat die Klage abgewiesen. Erst nach Abschluss dieses Verfahrens konnte die erforderliche Wiederholung der Ausschreibung unter Einhaltung der langwierigen Fristen des EU-Vergaberechts durchgeführt werden. Mit der erneuten Ausschreibung war einer Einsparung von ca. 280 T€ verbunden. Allerdings hat das Verfahren zu Verzögerungen geführt, die einen Abschluss der Tiefbauarbeiten erst im Sommer 2016 ermöglichen werden. Da jedoch die Freiflächen vor dem Erwin-Piscator-Haus bei Berücksichtigung einer üblicherweise zu erwartenden Winterperiode im Mai fertiggestellt sein werden, ist die Eröffnung des Gebäudes für Mai 2016 vorgesehen.

Nach dem Förderprogramm der KfW „Energieeffizient Sanieren 218“ wird nach Vorhabensabschluss ein Tilgungszuschuss gemäß dem Programm KfW-Effizienzhaus 100 beantragt (z. Zt. 5% der förderfähigen Kosten).

Der Projektstandsbericht des Projektsteuerungsbüros Drees und Sommer mit Informationen zum Kostenstand und zum Zeitplan ist in der Anlage enthalten.

Um Kenntnisnahme der Vorlage wird gebeten.

Egon Vaupel
Oberbürgermeister

Anlage

Projektstandsbericht der Projektsteuerung Drees und Sommer

Kenntnis genommen und einverstanden:

| | |
|-------------|--------------|
| FB 6 | FD 65 |
| B | B |

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