

10. Tagung der XIV. Synode
der Evangelischen Kirche
der Kirchenprovinz Sachsen
vom 13. bis 14. November 2008 in Halle

DS 6 / 1

12. Tagung der X. Landessynode
der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Thüringen
vom 13. - 14. November 2008 in Eisenach

DS 6 / 1

Zwischenbericht zum neuen Kirchenamt in Erfurt

1 Stand des Verfahrens

Der Architektenwettbewerb wurde mit einer Sitzung des Preisgerichts am 09.07.08 abgeschlossen. In dieser Sitzung hat sich das Preisgericht intensiv mit den Auflagen zur Überarbeitung der Entwürfe befasst, die den beiden Trägern des zweiten Preises erteilt waren.

Die im Ergebnis der Diskussion getroffene Entscheidung des Preisgerichts war ganz eindeutig: Vom Preisgericht wurde das Architekturbüro Steinblock Architekten, Magdeburg, als klarer Sieger des Wettbewerbs der Kirchenleitung der EKM empfohlen.

Zu den maßgeblichen Gründen wird auf Anlage 1 (Protokollauszug der Sitzung des Preisgerichts vom 07.07.08) verwiesen.

Die Föderationskirchenleitung ist dieser Empfehlung gefolgt und hat am 13.09.08 das Architekturbüro Steinblock Architekten, Magdeburg, mit der Planung für das neue Kirchenamt in Erfurt beauftragt.

Die Projektgruppe trat am 09.07.08, am 29.09.08 und am 22.10.08 zusammen.

Zwischen Mitte Juli und September erfolgte eine intensive Befassung der künftigen Nutzer durch ein Stellungnahmeverfahren innerhalb des Kirchenamtes. Teilweise umfangreiche Stellungnahmen aus den Dezernaten und Referaten des Kirchenamtes, in Rechnungsprüfungsämtern, der Mitarbeitervertretung am Standort Eisenach, den Datenschutzbeauftragten, der Vorsitzenden in der Schwerbehindertenvertretung sowie der Gleichstellungsbeauftragten sind eingegangen. Sie wurden in der Projektgruppe mit den Architekten beraten und von diesen weitgehend berücksichtigt.

Das sich daraus ergebende Raumkonzept wurde vom Kollegium am 28. Oktober 2008 beschlossen.

Die Föderationskirchenleitung hat am 24.10.08 dem Kosten- und Finanzierungsplanung zugestimmt und um die Herstellung des Einvernehmens mit dem Finanzausschuss der KPS und dem Haushaltsausschuss der ELKTh gebeten.

Beiden Ausschüssen hat in ihren Sitzungen am 06. / 07.11.08 die Kosten- und Finanzierungsplanung vorgelegen.

2 Präsentation der Architektenplanung

Das Architekturbüro Steinblock Architekten wird den Entwurf für das neue Kirchenamt in Erfurt zur Föderationssynode (TOP 7...) vorstellen und für Fragen der Synodalen zur Verfügung stehen.

3 Kosten- und Finanzierungsplanung

Die Föderationssynode hat am 4.7.2008 folgenden Beschluss gefasst (DS 3/2B), der von der Synode der KPS am 5.7.2008 bestätigt wurde:

„1. Die Föderationssynode nimmt den Sachstandsbericht zum Kirchenamt am Standort Erfurt zustimmend zur Kenntnis.

2. Der Kosten- und Finanzierungsplan für das Um- und Neubauprojekt gemäß Ziffer 1 ist unverzüglich nach vorliegender Grundlagenermittlung und Vorplanung der Föderationskirchenleitung vorzulegen, die im Einvernehmen mit dem Haushalts- und Finanzausschuss der EKKPS und der ELKTh entscheidet. Den Synoden der EKKPS und der ELKTh ist auf Ihren Herbsttagungen zu berichten.

3. Die Föderationssynode gibt die notwendigen Finanzmittel für den Grunderwerb im Rahmen der im Letter of Intent genannten Summe frei. Für steinrestauratorische Arbeiten gemäß der vorliegenden Planung des Büros Romstedt und die weiteren bauvorbereitenden Arbeiten wird ein Betrag bis 250.000 EUR freigegeben.“

Zu Ziffer 2. des Beschlusses der Föderationssynode -Kosten- und Finanzierungsplan-

3.1 Kostenstand Collegium maius

3.1.1 Veränderungen aufgrund von Entscheidungen

Die weitere Bearbeitung des Projektes Collegium maius in der Projektgruppe führte zu kostenrelevanten Entscheidungen.

Die in der synodalen Diskussion gegebenen Anregungen und Hinweise, insbesondere die nach einer hervorragenden baulichen Lösung, einer engen externen Betreuung des komplexen Bauvorhabens (insbesondere unter Kostengesichtspunkten) und die nach einer ökologischen, die Folgekosten senkenden Bauweise¹, mussten dabei beachtet werden.

Daraus ergeben sich nachstehende Änderungen der Kostenplanung:

KG 200

Ökologisches Bauen

(Wärmepumpe Erdwärme)	100.000
-----------------------	---------

KG 400/500

Ökologisches Bauen

(Dreifach-verglaste Fenster)	100.000
------------------------------	---------

KG 700

1. Wettbewerbskosten	102.000
----------------------	---------

2. Projektsteuerung	<u>200.000</u>
---------------------	----------------

	502.000
--	---------

3.1.2 Veränderungen aufgrund von Raumplanung und Wettbewerb

Das Ergebnis des Architektenwettbewerbs und die weitere Detaillierung der Raumplanung durch das beauftragte Büro Steinblock führte zur Verfeinerung der überschlägigen Kostenermittlung und damit zu einer weiteren Klärung der anzusetzenden Baukosten. Basis ist eine konservative detaillierte Kostenschätzung, bei der eine Unschärfe von 20 % in beide Richtungen in Kauf zu nehmen ist.

¹ Die Landessynode der ELKTh hat am 24.11.2007 beschlossen (DS 2f/7), energiesparende und Folgekosten senkende Maßnahmen einzusetzen.

Aus dieser stärkeren Bearbeitungstiefe ergeben sich folgende Kosten:

KG 200

Trafostation	50.000
Archäologische Untersuchungen	40.000
Fernwärme- und Wasseranschluss	<u>20.000</u>
	110.000

KG 300

7. Bauwerkskosten ²	620.000
--------------------------------	---------

KG 500

Außenanlagen ³	54.000
---------------------------	--------

KG 700

8. Sonstige Nebenkosten ⁴	300.000
9. Rundungsdifferenz ⁵	- <u>26.000</u>
	1.058.000

3.1.3 Gesamtmehrkosten

Die Mehrkosten ⁶ betragen gegenüber dem	(1.1)	502.000
letter of intent (Anlage 3)	(1.2)	<u>1.058.000</u>
		1.560.000 EUR

Zusammenfassung:

Im Vergleich zur Kostenschätzung, die das Architekturbüro Nitschke und Donath am 22.10.2007 erstellt hatte, führte die weitere Beschäftigung mit dem Bauprojekt zu einer Erhöhung dieser geschätzten Kosten. Die maßgeblichen Ursachen dafür sind:

1.) der Architekturwettbewerb mit 10 beteiligten Architekturbüros mit dem Ziel einer hervorragenden baulichen Umsetzung der denkmalpflegerischen, städtebaulichen, konstruktiven, vor allem aber funktionalen Vorgaben;

² Die neue Nettofläche beträgt 4.592 qm.

³ Die Außenflächen und deren Gestaltung war Bestandteil des Wettbewerbes.

⁴ pauschal 20 % von KG 300 und KG 400

⁵ siehe Anlage 3, Sp. 8

⁶ Der Vergleich der (bisherigen) Kostenplanungen und ihre Finanzierung ergibt sich aus Anlage 3.

- 2.) die Beauftragung eines Projektsteuerers, dessen Tätigkeit, insbesondere der Kostenbegrenzung, dienen soll;
- 3.) die genaueren Informationen zur städtebaulichen und versorgungsseitigen Einbindung des Bauvorhabens aus den konkreten Gesprächen mit der Stadt Erfurt;
- 4.) die nach dem Wettbewerb verfeinerten Erkenntnisse zur Raumplanung und die damit möglichen exakteren Berechnungen des Architekturbüros Steinblock Architekten Magdeburg auf der Basis der jetzt anzusetzenden Baupreise.

3.2 Finanzierung Collegium maius

3.2.1 Gesprächsstand mit Stadt und Freistaat

In einer gemeinsamen Sitzung mit der Stadt Erfurt und dem Freistaat Thüringen am 8. Oktober 2008⁷ wurde verabredet, dass die **Mehrkosten nicht die EKM allein zu tragen hat**. Es bestand vielmehr Einigkeit, die voraussichtlichen förderfähigen Mehrkosten grundsätzlich in dem prozentualen Verhältnis, wie es sich aus dem letter of intent ergibt, gemeinsam zu finanzieren. Diese Übereinkunft soll für etwaige Veränderungen im Rahmen der derzeitigen Schwankungsbreite gelten.

3.2.2 Aktueller Kosten- und Finanzierungsplan

3.2.2.1 Kostenplan

Förderfähige Gesamtkosten:	11.250.000
Nichtförderfähige Gesamtkosten (Ausstattung)	810.000
Gesamt (ohne KG 100)	12.060.000

3.2.2.2 Finanzierungsplan

Eigenanteil EKM förderfähige Kosten	3.933.750
Eigenanteil EKM nichtförderfähige Kosten	810.000
Eigenanteile insgesamt der EKM	4.743.750

⁷ Die Parkplatzsituation und deren Finanzierung wurde am 8.10.2008 ebenfalls verhandelt. Der letter of intent verweist darauf, dass es hierzu einer besonderen Vereinbarung bedarf. In dem Gespräch waren sich die Teilnehmer einig, dass der Anteil der EKM für 85 Parkplätze auf 250.000 EUR begrenzt und Grundlage für Verhandlungen von Stadt/Land ist.

Mittel der Städtebauförderung 7.316.250

Demnach erhöht sich der Eigenanteil der EKM von 4 Mio. EUR auf rund 4,7 Mio. EUR.

3.3 Gesamtkosten der EKM:

	Synodalvorlage	Finanzierungsplan
Collegium maius	4.000.000	4.743.750
Erwerb Parkplatz	75.000	
Erwerb und Erstellung Parkplatz ⁸		250.000
Erwerbskosten Collegium maius	225.000	225.000
Inventarkosten	210.000	210.000
EDV-Mehrkosten	200.000	200.000
Umzugskosten	63.000	63.000
Reservemittel	227.000	8.250
gesamt	5.000.000	5.700.000

Damit entsteht nach dem derzeitigen detaillierteren Planungsstand ein Finanzierungsbedarf in Höhe von 700.000 EUR über dem Planungsansatz vor dem Architektenwettbewerb. Aufgrund der derzeit noch nicht vollständig sicheren Kalkulationsbasis soll die **Finanzierung der Mehrkosten** in Höhe von 700.000 EUR im Rahmen der **Haushaltsplanung 2010 der EKM** erfolgen.⁹

Allerdings wäre in dieser Planung keine angemessene Position „Reserve“ berücksichtigt.

Zu Ziffer 3. des Beschlusses der Föderationssynode - Kaufvertrag und Sandsteinarbeiten -

Es wurde ein Antrag bei der Denkmalpflege auf Förderung der Sandsteinarbeiten gestellt¹⁰. Über die Erfolgsaussichten dieses Antrages ist derzeit keine gesicherte Aussage möglich. Fördermittel der Denkmalpflege sind in dem Kosten- und Finanzierungsplan nicht berücksichtigt, da nennenswerte Zuwendungen gegenwärtig als eher unsicher erscheinen und diese ggf. auch auf die Städtebauförderung angerechnet würden.

⁸ Die Erstellungskosten des Parkplatzes wurden seitens der EKM dem förderfähigen Anteil der Gesamtbaukosten zugeordnet (letter of intent). In der Besprechung am 8.10.2008 kamen Stadt und Land überein, die Finanzierung des Parkplatzes als eigenständiges Projekt zu betrachten, das der EKM für 250.000 EUR zur Verfügung zu stellen ist.

⁹ Dies wäre z.B. aus der Ausgleichsrücklage der EKM möglich.

¹⁰ Das Bauvolumen der Sandsteinarbeiten hat die Höhe von rd. 150.000 EUR, die Förderung der Denkmalpflege ist mit rd. 50.000 EUR beantragt.

Der Kaufvertrag wurde in Abstimmung mit dem Grundstücksreferat des Kirchenamtes und der Stadt Erfurt erarbeitet. Die letzten kritischen Punkte sind verhandelt. Als vorläufiges Ergebnis (Stand: 16.10.2008) lässt sich festhalten:

1. Der Kaufpreis für das Collegium maius beträgt 225.000 EUR.
2. Befristetes Rückkaufsrecht der Stadt Erfurt für die Dauer der Fördermittelbindefrist in Höhe von 40 % des Verkehrswertes.
3. Begrenztes Saalnutzungsrecht der Stadt unter Leistung eines angemessenen Entgeltes für bis zu 12 Tage/Jahr. die EKM hat grundsätzlich Vorrang. Eintragung einer Dienstbarkeit für die Nutzung (Grund: Stadtratsbeschluss zum Gesamtpaket), allerdings kann die Nutzung versagt werden, wenn die Veranstaltungen kirchlichen Interessen entgegenstehen.

4 Nächste Schritte

Der Vorentwurf wird Ende November 2008 nach der Bearbeitung durch die Fachplaner und die entsprechenden Abstimmungen mit den Architekten fertiggestellt sein.

Die Bauprojektgruppe¹¹ tritt das erste Mal am 8. Dezember 2008 in Magdeburg zusammen. Das Architekturbüro wird dann bis zum Februar 2009 die Entwurfsplanung bearbeiten und diese mit der Bauprojektgruppe abstimmen. Dem schließen sich das Bauantragsverfahren und die Werkplanung an, gefolgt von der Vorbereitung der Vergabe und der Auftragsvergabe, die für Ende Juli 2009 vorgesehen ist. Die Ausführung selbst kann dann im August 2009 beginnen. Dafür sind ca. 15 Monate veranschlagt. Der Umzug des Kirchenamtes ist damit im I. Quartal 2011 möglich.

Anlagen (3)

Protokollauszug der Sitzung des Preisgerichts vom 7. August 2008 (Anlage 1)

letter of intent (Anlage 2)

Kosten- und Finanzierungsplan - Übersicht (Anlage 3)

¹¹ A) Projektgruppe: Präsidentin OKR'in Andrae, Vizepräsident OKR Große, KOBR Rüttinger, Herr von Marschall, Herr Fischer, beratend: OKR Dr. Frühwald

B) Bauausschuss (laufende Baubegleitung): OKR Große, KOBR Rüttinger, KOBR Sußmann – beratende Teilnahme: Vertreter des Landesdenkmalamtes, Architekturbüro Steinblock, Projektsteuerer, Vertreter des Stadtbauamtes, weitere Fachbeteiligte nach Sachlage