



Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 18.02.2015	Az.: 60/603GM- Ka	Drucksache Nr.: 65/2015
---------------------	-------------------	----------------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	04.03.2015	vorberatend	nichtöffentlich	
Kulturausschuss	11.03.2015	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	23.03.2015	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik
Vorstellung des aktuellen Planungsstandes
(Abschluss Leistungsphase 3 – Entwurfsplanung und Kostenberechnung)

Beschlussvorschlag:

Der Entwurfsplanung wird zugestimmt. Die nachfolgenden Leistungsphasen (LPH 4 - Genehmigungsplanung und LPH 5 - Ausführungsplanung) sollen auf dieser Grundlage erstellt werden.

Anlage(n):

- Kostenberechnung
- Entwurfsplanung
- Abschlussbericht Leistungsphase 3

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Begründung:

Planung / Beschlusslage

In seiner Sitzung am 28. April 2014 hat der Gemeinderat mit den Auftragsvergaben an die Ingenieurbüros den Umbau der ehemaligen Tonofenfabrik zum stadtgeschichtlichen Museum befürwortet. Die Planungsaufträge wurden sofort erteilt und die Planung vorangetrieben.

Seither haben weitere Untersuchungen am Gebäude stattgefunden. In regelmäßigen Abständen, alle zwei Wochen, gab und gibt es Planerjourfixe. Hieran sind hauptsächlich die Architekten, die Fachplaner und das Technische Gebäudemanagement beteiligt. In enger Zusammenarbeit mit der zukünftigen Nutzerin Frau Bohnert (Stadtarchiv und Museen) mussten in vielen Punkten die Nutzerbelange berücksichtigt werden.

Die Planungsschritte wurden eng mit Herrn Dr. Jacobs vom Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege abgestimmt. Des Weiteren waren in mehreren Abstimmungsgesprächen die Herren Gandbhir, Vertreter des Sanierungsträgers STEG (Stadtentwicklung GmbH) und Meßner, Abteilung Liegenschaften und Verwaltungsservice der Stadt Lahr im Hinblick auf die Städtebauförderung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ eingebunden.

Auf diesen Grundlagen konnte im Juli 2014 der Abschlussbericht der Leistungsphase 2 (Vorplanung und Kostenschätzung) fertig gestellt werden.

Im Zuge der vertiefenden Untersuchungen des Gebäudes wurde die Holzbalkendecke über dem 2.Obergeschoss von unten freigelegt, um die Tragfähigkeit der Holzbalken im Bereich von Wasserschäden beurteilen zu können; hierbei sind in der freigelegten Zwischendecke Reste von alten Pilzfruchtkörpern aufgefallen. Das daraufhin erstellte Gutachten bestätigt den Verdacht eines Befalls der Decke über dem 2.OG durch holzerstörende und holzeretzende Pilze.

Drei Versionen wurden dem Gemeinderat zur Beratung vorgelegt.

„Version 0“ beinhaltet die Restaurierung der Fenster, der Fassade und des Dachstuhls gemäß den Anforderungen des Denkmalamtes sowie die Erfüllung der baurechtlichen Auflagen (Brandschutz, EnEV, Mindestwärmeschutz und EEWärmeG). Ebenfalls enthalten ist die Umsetzung des **neuen architektonischen Konzeptes**, welches durch das Öffnen des Gebäudes hin zur Stadt die strategisch günstige Lage der alten Tonofenfabrik im historischen Altstadt kern für die entsprechende Präsenz des neuen stadtgeschichtlichen Museums im Stadtraum nutzt sowie durch die Öffnung des Eingangsbereiches zum Hochparterres eine durchgehende Durchlässigkeit des Erdgeschosses und eine auch im Außenraum wahrnehmbare Verbindung zum Stadtraum schafft. Der neue Treppenturm soll nicht nur als notwendiger zweiter Rettungsweg dienen, sondern den Besuchern auch eine klare Orientierung und Führung durch die Räume sowie eine intuitive Bewegung durch die Ausstellung ermöglichen. Sie können so alle Ausstellungsräume in einer kontinuierlichen Schleife durchwandern (Kuratorischer Loop). Der Treppenraum selbst bietet einen Kontrast zur Dichte der Präsentationsbereiche und dient zur Entspannung der Sinne. Das in sich abgeschlossene Bestandstreppe nhaus bietet eine separate Erschließung des Dachgeschosses sowie des 2. Obergeschosses. Hier kann zum Beispiel eine Vernissage oder die Eröffnung einer Wechse lausstellung parallel und unabhängig zum Museumsbetrieb stattfinden. Durch das neue architektonische Konzept kann die Fläche im Kellergeschoss als zusätzliche Ausstellungsfläche genutzt werden.

Die „Version 1“ beinhaltet zusätzlich **die maximal notwendigen Aufwendungen** auf Grund des Befalls durch holzerstörende bzw. holzersetzen Pilze.

Die vorgeschlagene „Version 2“ beinhaltet zusätzlich die **Doppelfunktion der Lüftungsanlage für die Mitnutzung** für den Versammlungsraum sowie weitere erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Versammlungsraumes.

Der Gemeinderat stimmte der Vorplanung in seiner Sitzung am 10. November 2014 zu und beschloss, dass die nachfolgenden Leistungsphasen (LPH 3 - Entwurfsplanung und Kostenberechnung sowie LPH 4 - Genehmigungsplanung) auf der Grundlage der **Version 2** erstellt werden sollen.

Aufgrund der zu diesem Zeitpunkt noch vermieteten Räumlichkeiten musste das Auslaufen des gekündigten Mietverhältnisses abgewartet werden. Nach vollständiger Räumung des Gebäudes konnten im Dezember 2014 alle Decken und Fußböden freigelegt werden und die Holzteile in Augenschein genommen werden.

In der **Gemeinderatssitzung am 26. Januar 2015** wurde über das **Ergebnis der vertiefenden Untersuchungen** berichtet. Von oben nach unten hin im Umfang abnehmend sind in allen Geschossen Teile der Deckenkonstruktionen betroffen, so dass die tragende Holzkonstruktion vollständig freigelegt, befallene Bauteile mit einer Sicherheitszulage von 1,00 Meter rückgebaut und verbleibende Hölzer einer chemischen Behandlung unterzogen werden müssen. Der umfassende Befall der Decke über dem 2. Obergeschoss macht einen vollständigen Rückbau erforderlich. Bedingt durch die konstruktive Einheit zwischen Decke und Dachtragwerk zieht dies aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten auch den Rückbau des Dachtragwerks nach sich.

Im **Februar 2015** konnten die **Leistungsphase 3** (Entwurfsplanung und Kostenberechnung) abgeschlossen werden.

Kostenberechnung

Auf Grundlage der beschlossenen Version 2 sowie des endgültigen Untersuchungsergebnisses wurden die Entwurfsplanung, die dazugehörige Kostenberechnung und ein angepasster Bauzeitenplan (Anlagen) erstellt.

Die **Kostenschätzung** der Kostengruppen 200 (Herrichten und Erschließen), 300 (Baukonstruktion), 400 (Technische Anlagen) und 500 (Außenanlagen) lag bei brutto 3.230.000,00 Euro. Die Kosten der Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) wurden auf brutto 1.030.000,00 Euro geschätzt. Somit lagen die Gesamtkosten KG 200-500 und 700 für die **Version 2** bei **brutto 4.260.000,00 Euro**.

In dieser Summe sind die Baukostensteigerung von je 3% für die Jahre 2013 und 2014, die gestiegenen Honorare für die Fachingenieure sowie zusätzliche Aufwendungen aus Auflagen des Denkmalschutzes, aus baurechtlichen Auflagen (Brandchutz, EnEV, Mindestwärmeschutz / EEWärmeG) sowie den konzeptionellen wie funktionalen Aspekten enthalten. Des Weiteren ist die zwingend erforderliche Sanierung des Holztragwerks berücksichtigt.

Die **Kostenberechnung** der Kostengruppen 200 (Herrichten und Erschließen), 300 (Baukonstruktion), 400 (Technische Anlagen) und 500 (Außenanlagen) liegt bei brutto 3.226.000,00 Euro. Die Kosten der Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) werden mit brutto 1.030.000,00 Euro benannt. Somit liegen die Gesamtkosten KG 200 - 500 und 700 nach Abschluss der Entwurfsplanung bei **brutto 4.256.000,00 Euro**.

Die vorliegende Entwurfsplanung konkretisiert somit die Annahmen der am 10. November 2014 vom Gemeinderat beschlossenen Vorplanung. Kostensteigerungen zeichnen sich nicht ab.

Nach Abzug der voraussichtlichen Mittel durch die Denkmalförderung sowie der Städtebauförderung wird nach Abschluss der Leistungsphase 3 **weiterhin** von erforderlichen **städtischen Haushaltsmitteln** mit brutto **2.480.000,00 Euro** ausgegangen.

Die Kostenschätzung für die Kostengruppe 600 (Ausstattung: Café, Shop, Schließfächer, Garderobe, Küchen, Büroausstattung, Versammlungsraum) beläuft sich auf brutto 95.000,00 Euro. Weitergehende Planungen in Leistungsphase 3 wurden bezüglich der Ausstattung nicht vorgenommen. Die Kosten für die Museumsausstattung können erst nach dem Wettbewerb „Ausstellungskonzeption“ beziffert werden; dieser soll Anfang 2015 durchgeführt werden. Der zwischenzeitlich gegründete Förderverein hat sich zum Ziel gesetzt, Sponsorengelder für die Inneneinrichtung für die Dauerausstellung und Wechselausstellung zu akquirieren.

Voraussichtlicher Zeitplan Meilensteine	Monat/Jahr
Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung	02/2015
Leistungsphase 4 - Genehmigungsplanung	03/2015
Leistungsphase 5-7 - Ausschreibung und Vergabe	ab 04/2015
Leistungsphase 8 - Ausführung	ab 07/2015
voraussichtliche Fertigstellung	10/2016

Parallel zur Einreichung der Genehmigungsplanung laufen der Antrag auf Gewährung einer Zuwendung zur Erhaltung und Pflege eines Kulturdenkmals (Denkmalförderung) sowie der Antrag auf vorzeitigen Baubeginn beim Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege.

Um die Transparenz und die Nachvollziehbarkeit des weiteren Projektverlaufs gewährleisten zu können, soll im Rahmen des Projektmanagements der Abteilung Gebäudemanagement in regelmäßigen Abständen (ca. jede zweite Sitzung des Technischen Ausschusses/ Gemeinderates) über die Sanierung und den Umbau der ehemaligen Tonofenfabrik zum stadtgeschichtlichen Museum berichtet werden.

Guido Schöneboom
Erster Bürgermeister

Tilman Petters
Baubürgermeister