

Projekt:

Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 2 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **04.09.2015**

1.1 Projektbeschreibung:

Mit der Sanierung und Umnutzung der denkmalgeschützten, ehemaligen Tonofenfabrik im historischen Altstadt kern, in unmittelbarer Nähe zu den Überresten der mittelalterlichen Tiefburg "Storchenturm" und der mittelalterlichen Stadtmauer, wird das stadthistorische Museum in die Stadt geholt. Durch die zentrale Lage in der Lahrer Innenstadt wird auch der Platz um die historische Stadtmauer aufgewertet und wiederbelebt.

Die Ausstellungsflächen erstrecken sich vom Untergeschoss bis ins 2. Obergeschoss. Ein großer Bestandteil des Erdgeschosses ist der Öffentlichkeit ohne Eintritt zugänglich. Durch die Kombination kommerzieller Funktionen mit dem Hintergrund der stadthistorischen Ausstellung kann ein Anreiz zum Museumsbesuch gesetzt werden. Veranstaltungsraum und Wechselausstellung im 2. Obergeschoss können entkoppelt vom täglichen Museumsbetrieb bespielt werden. Die Anordnung der WCs und Garderoben im Dachgeschoss erlaubt zum einen die effiziente Flächennutzung der niedrigen, nicht als Ausstellungsfläche geeigneten Dachräume und stellt zum anderen eine Nähe zwischen der Funktion mit einer großen, gleichzeitigen Anzahl von Besuchern im Veranstaltungsbereich zu den zugehörigen Funktionsflächen her. Des Weiteren werden die Verwaltungsräume und die Museumspädagogik im Dachgeschoss untergebracht.

Um die neue Nutzung als stadthistorisches Museum optimal umsetzen zu können wird das über dem L-förmigen Grundriss entwickelte bestehende Gebäude durch einen Anbau im vierten Quadranten ergänzt. Der Anbau dient ergänzend zur historischen Treppe der Erschließung des Museums und nimmt neben dem Fahrstuhl eine neue Treppe als zweiten Fluchtweg auf, durch deren winkelförmige Anordnung eine fließende Zirkulation durch die Ausstellungsräume ermöglicht wird.



<u>Bauherr:</u>	Stadt Lahr Rathausplatz 4 77933 Lahr
<u>Projektkosten:</u>	ca. 4,26 Mio € brutto (inkl. Baunebenkosten)
<u>Projektlaufzeit:</u>	12/2014 - 08/2016 (Bauphase) 01/2017 - 11/2017 (Ausstattung)
<u>Projektdate:</u>	<ul style="list-style-type: none">• denkmalgeschütztes Gebäude• 961 m² Nutzfläche• 1.654 m² Brutto-Grundfläche• 470 m² Dauerausstellung• 223 m² Wechselausstellung• Veranstaltungsraum für bis zu 100 Personen
<u>Fördermittel:</u>	<ul style="list-style-type: none">• Zuwendung zur Erhaltung und Pflege eines Kulturdenkmals: 66.260,- €• Städtebauförderung: ca. 1,78 Mio. €

Projekt:

Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 2 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **04.09.2015**

1.2 Projektstand:

In seiner Sitzung am 24. Juli 2013 hat der Gemeinderat die Einrichtung des stadtgeschichtlichen Museums in der ehemaligen Tonofenfabrik bei erfolgreicher Erwerbsverhandlung beschlossen. Ebenfalls wurde die Weiterentwicklung der Planung des stadtgeschichtlichen Museums beschlossen.

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 dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege abgestimmt. Des Weiteren waren in mehreren Abstimmungsgesprächen Vertreter des Sanierungsträgers STEG (Stadtentwicklung GmbH) und der Abteilung Liegenschaften und Verwaltungsservice der Stadt Lahr im Hinblick auf die Städtebauförderung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ eingebunden.

Im Juli 2014 wurde der Abschlussbericht der Leistungsphase 2 (Vorplanung und Kostenschätzung) fertig gestellt.

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

Am 30. März 2015 wurde der Bauantrag eingereicht, die Genehmigung wurde am 31. Juli 2015 erteilt.

Am 02. Juni 2015 wurden im Rahmen des Wettbewerbes "Ausstellungskonzepte" die Konzepte von 4 Büros vorgestellt. Der Auftrag wurde an MuseoConsult aus Stuttgart in Zusammenarbeit mit Studio Kernland, Maastricht, Niederlande, vergeben.

Ein Pressetermin zum Baustart fand am 30. Juli 2015, vor Ort statt.

Die Baustelle wurde Ende Juli eingerichtet und das Gerüst gestellt. Die Fenster wurde ausgebaut und zur fachgerechten Sanierung in die Werkstatt der Firma Max Wehrle GmbH transportiert.

Die Steinfassade wurde komplett gereinigt und die Sanierung der Ziegelfassade hat im oberen Bereich begonnen.

Der Innenputz ist abgeschlagen, die Dielen im Erdgeschoss sowie 1. und 2. Obergeschoss wurden entfernt und die Gefache leer geräumt, die Fehlböden sind entfernt.

Die neuen Fundamente im Kellergeschoss sind betoniert.

Zurzeit befinden sich folgende Gewerke in der Ausschreibungsphase: Rohbauarbeiten - Neubau, Heizung, Lüftung, Elektroarbeiten, Blitzschutz, Sanitär und Putzarbeiten.

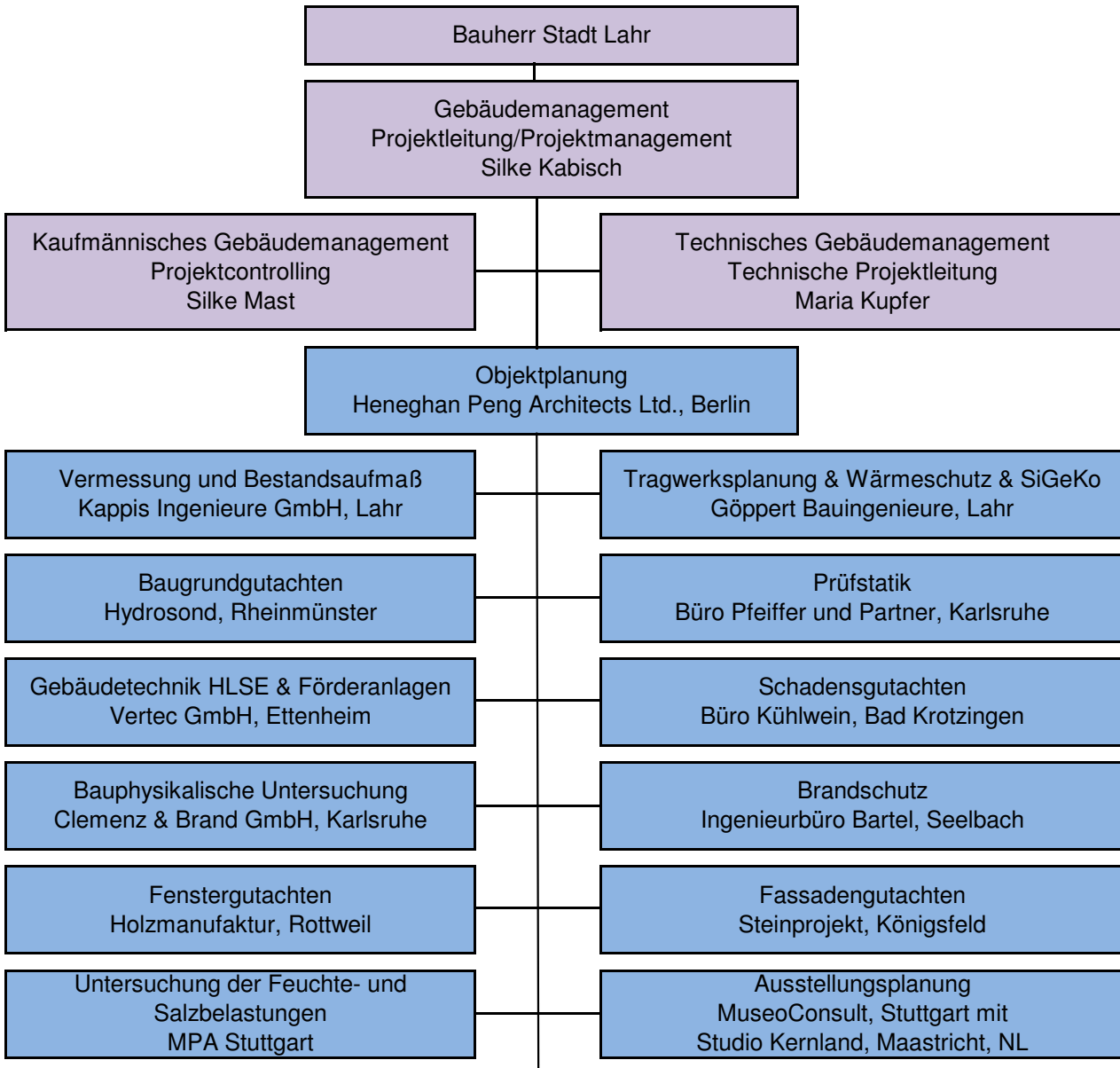
Projekt:

Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 2 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **04.09.2015**

1.3 Projektbeteiligte:



Ausführende Firmen:

Fassadenreinigung: Firma Blümke, Sulzburg-Laufen
Fassadensanierung: Naturstein R.Seelig, Giebelstadt
Fensteranierung: Max Wehrle GmbH, Waldkirch
Gerüst: Burkart: Gerüstbau, Rheinstetten
Rohbau Bestand: Eichner Bau GmbH, Lahr
Abbrucharbeiten: Lattermann, Rudolstadt

Schwammsanierung: Heinrich Schmid GmbH, Offenburg
Förderanlage: Aufzugtechnik Süd, Freiburg
Zimmer- und Holzbauarbeiten: Hansmann Zimmerei-
Holzbau GmbH, Steinach
Dachdeckungsarbeiten: Rudolf Dörfler GmbH, Lahr

Projekt:

Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 2

Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **04.09.2015**

2.1 Qualitätssteuerung:

Legende:

Erläuterung Risikoeinstufung:
 W = Eintrittswahrscheinlichkeit
 S = Schadensausmaß

W4	niedrig	mittel	hoch	hoch
W3	niedrig	mittel	mittel	hoch
W2	niedrig	niedrig	mittel	mittel
W1	niedrig	niedrig	niedrig	niedrig
	S1	S2	S3	S4

Risikobeschreibung	Wer trägt Risiko?	Auswirkung				
			W	S	Risiko	Handlungsweise
Allgemein:						
Schlüsselperson fällt aus	Planer - Bauherr	Bauverzögerung	1	2	niedrig	Klare Vertreterstruktur erstellen
Unvorhergesehenes beim Bauen im Bestand	Bauherr	Mehrkosten, Nachträge und Bauverlängerung	3	3	mittel	Sobald bekannt sofort bearbeiten und analysieren
Mengenabweichung	Planer - Bauherr	Nachträge bei Minderungen, kann sich negativ auf Kosten auswirken	4	1	niedrig	punktueller Überprüfung
Projektbezogene Risiken:						
Sturzausbildung und Auflager	Bauherr - Planer	Mehrkosten, Zeitverzögerung	4	2	mittel	Problematik erst nach Dachrückbau in vollem Ausmaß ersichtlich
Denkmalschutzfragen	Bauherr - Planer	Mehrkosten, Zeitverzögerung	4	1	niedrig	Kurzfristige Entscheidung durch die Behörde
Schwammbefall	Bauherr - Planer	Zeitverzögerung, Mehrkosten	4	2	mittel	Kontinuierliche Abstimmung zwischen Planer, Bauleiter, allen Gewerken und Gutachter

Aufgrund kontinuierlicher Analyse und Bearbeitung werden die Risiken auf ein Minimum reduziert. Die Qualität kann aufgrund der sorgfältigen Projektleitung und Projektsteuerung beibehalten werden.

Qualitätsreduzierung

Qualitätsänderungen

Beibehaltung der Qualitätsvorgaben

Projekt:

Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

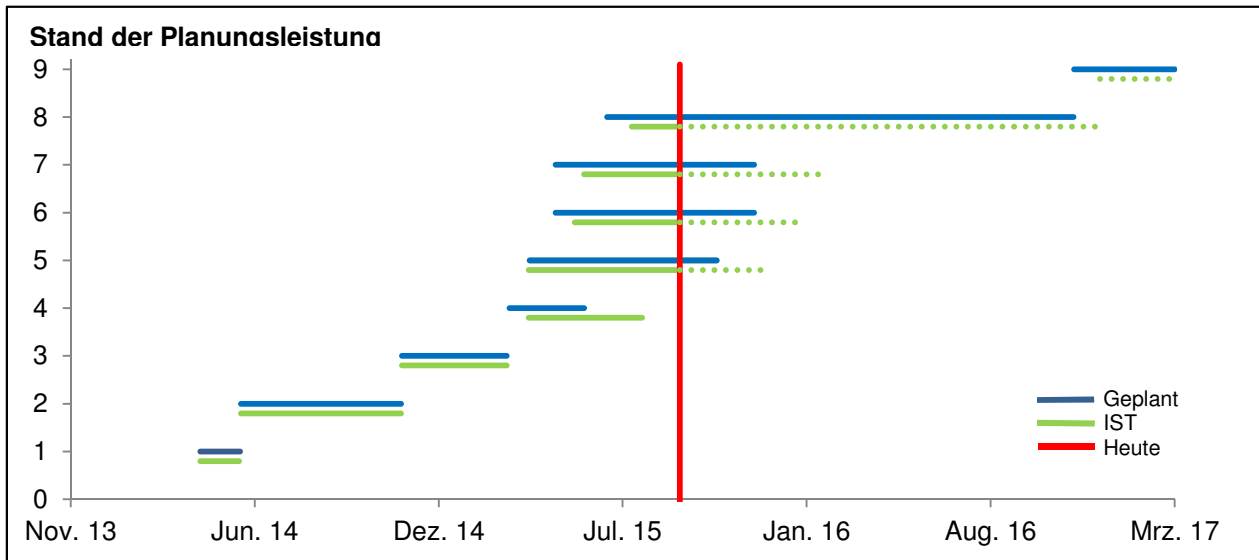
Bericht Nr.: 2 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **04.09.2015**

2.2 Terminsteuerung:

Detailliert siehe Anlagen 1 & 2

Leistungsphasen nach HOAI (Stand Rahmenterminplan Index 5, hparc)		Zeit (geplant)	Status
LPH 1	Grundlagenermittlung	1,5 Monate	Abgeschlossen
LPH 2	Vorplanung	3 Monate	Abgeschlossen
LPH 3	Entwurfsplanung	6 Monate	Abgeschlossen
LPH 4	Genehmigungsplanung	3 Monate	Abgeschlossen
LPH 5	Ausführungsplanung	6 Monate	In Bearbeitung
LPH 6	Vorbereitung der Vergabe	6 Monate	In Bearbeitung
LPH 7	Mitwirkung bei der Vergabe	6 Monate	In Bearbeitung
LPH 8	Objektüberwachung	16 Monate	In Bearbeitung
LPH 9	Objektbetreuung und Dokumentation	4 Jahre	Ab Dezember 2016



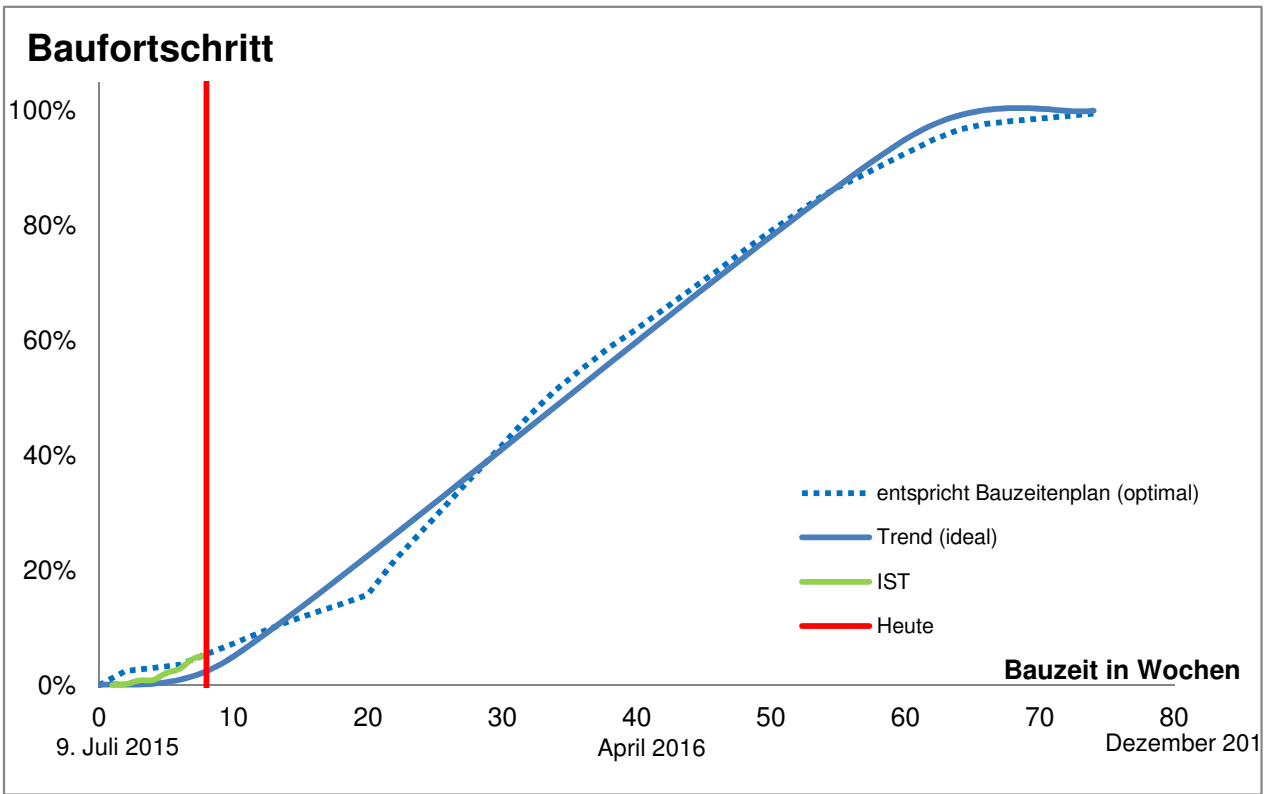
Vergabevorschriften, einschließlich der Befassung in den jeweiligen Gremien sind in der LPH 6 und 7 berücksichtigt.

Projekt:

Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 2 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **04.09.2015**



Die Baumaßnahme befindet sich im vorgesehenen Zeitfenster.



dauerhafte/kritische Abweichung



temporäre/unkritische Abweichung



planmäßig

Projekt:

Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 2

Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand:

04.09.2015

2.3 Kostensteuerung

Nr.	Gewerke	Kostenschätzung/Budget	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Prognose
200	Herrichten und Erschließen	66.000,00 €	58.097,00 €	99.885,69 €	103.385,69 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	2.082.000,00 €	2.089.989,00 €	2.052.572,93 €	2.039.556,33 €
400	Bauwerk - technische Anlagen	1.069.000,00 €	1.068.119,00 €	1.076.932,79 €	1.076.935,79 €
500	Außenanlagen	12.000,00 €	8.925,00 €	612,85 €	612,85 €
700	Baunebenkosten	1.030.000,00 €	1.029.945,00 €	1.029.945,00 €	1.029.945,00 €
	Summe	4.259.000,00 €	4.255.075,00 €	4.259.949,26 €	4.250.435,66 €

gerundet	4.260.000,00 €	4.256.000,00 €	4.260.000,00 €	4.250.000,00 €	
zulässige Abweichung nach DIN 276 HOAI			+/- 20%	+/- 10%	
tatsächliche Abweichung			-0,09%	0,09%	-0,23%
Abweichung zum Budget					-0,23%

Beauftragte Gewerke:

Rohbaugewerke: 90%

Haustechnikgewerke: 15%

Ausbaugewerke: 0%

Die Kosten können nach derzeitigem Stand der Planung eingehalten werden.

Kostensteigerung

unkritische
Kostenabweichung

Kosteneinhaltung

3.1 Fazit/Zusammenfassung

Sowohl Planungs- als auch Baufortschritt befinden sich im geplanten Bereich.

Die Kosten werden nach derzeitigem Stand eingehalten.

Die Risiken werden durch kontinuierliche Überwachung auf einem Minimum gehalten, bzw. neue Risiken werden sofort analysiert und bearbeitet.

insgesamt Abweichungen

geringfügige Abweichungen

planmäßig