

Projekt:

Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 3 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 11.11.2015

1.1 Projektbeschreibung:

Mit der Sanierung und Umnutzung der denkmalgeschützten, ehemaligen Tonofenfabrik im historischen Altstadtzentrum, 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.



Bauherr:	Stadt Lahr Rathausplatz 4 77933 Lahr
Projektkosten:	ca. 4,26 Mio € brutto (inkl. Baunebenkosten)
Projektlaufzeit:	12/2014 - 08/2016 (Bauphase) 01/2017 - 11/2017 (Ausstattung)
Projektdateien:	<ul style="list-style-type: none">denkmalgeschütztes Gebäude961 m² Nutzfläche1.654 m² Brutto-Grundfläche470 m² Dauerausstellung223 m² WechselausstellungVeranstaltungsraum für bis zu 100 Personen
Fördermittel:	<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.: 3 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **11.11.2015**

1.2 Projektstand:

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

Im 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.

Die Abbrucharbeiten der Firma Lattermann sind beendet. Die Decke über EG und 1. OG sind wieder hergestellt. Anfang November wurde der Kran gestellt. Die Ziegel wurden vom Dach genommen, der Dachstuhl aufgemessen und danach zurück gebaut.

Der Vergabevorschlag für die Elektroarbeiten wird am 16.11.2015 dem Gemeinderat vorgelegt. Der TA hat der Vergabe in der Sitzung vom 21.10.2015 bereits zugestimmt.

Die erste Ausschreibung für den Rohbau-Neubau wurde aufgehoben, da keine Angebote abgegeben wurden. Es wurde erneut, dieses mal beschränkt, ausgeschrieben. Es wurden zwei Angebote abgegeben. Diese Angebote weichen jedoch sehr stark von der Kostenberechnung ab. Die Ursache wird geprüft. Gegebenenfalls wird erneut ausgeschrieben und zuvor die Ausführungsplanung überarbeitet.

Projekt:

Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 3 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 11.11.2015



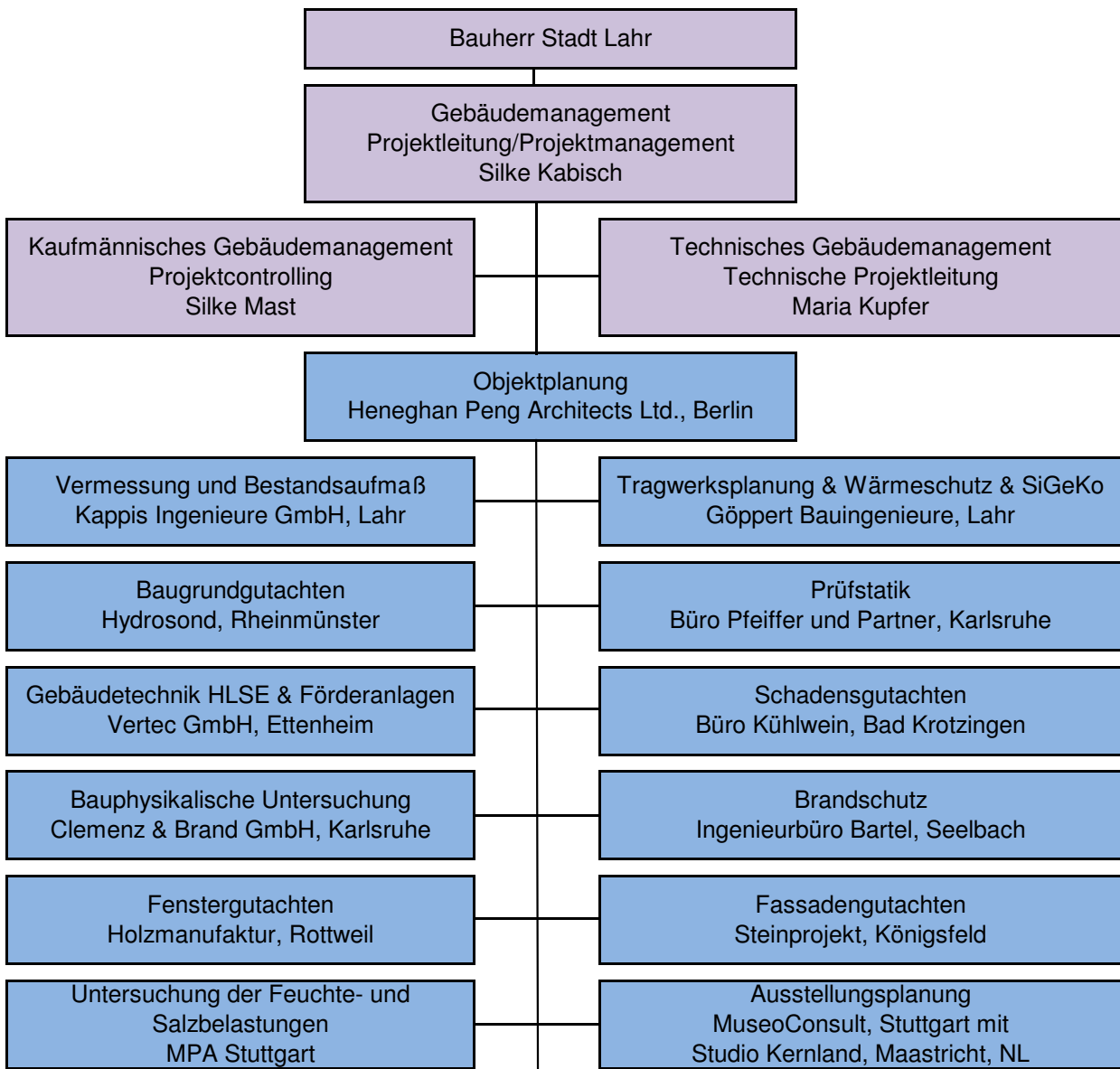
Projekt:

Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 3 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 11.11.2015

1.3 Projektbeteiligte:



Ausführende Firmen:

Fassadenreinigung: Firma Blümke, Sulzburg-Laufen	Schwammsanierung: Heinrich Schmid GmbH, Offenburg
Fassadensanierung: Naturstein R.Seelig, Giebelstadt	Förderanlage: Aufzugtechnik Süd, Freiburg
Fenstersanierung: Max Wehrle GmbH, Waldkirch	Zimmer- und Holzbauarbeiten: Hansmann Zimmerei-Holzbau GmbH, Steinach
Gerüst: Burkart: Gerüstbau, Rheinstetten	Dachdeckungsarbeiten: Rudolf Dörfler GmbH, Lahr
Rohbau Bestand: Eichner Bau GmbH, Lahr	Trockenbauarbeiten: Schäfer GmbH, Allensbach
Abbrucharbeiten: Lattermann, Rudolstadt	Putzarbeiten: Schwarzwälder Stukateure, Lahr
Heizung & Sanitär: Burg Sanitärtechnik GmbH, Offenburg	Malerarbeiten: Rainer Bühler Malerbetrieb, Seelbach
Lüftung: Lüftung und Klima Brak GmbH, Schutterwald	
Elektroarbeiten: Elektro Junker GmbH, Schutterwald	
Blitzschutz: Hassler - Blitzschutz, Freiburg	

Projekt:

Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 3

Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 11.11.2015

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	Nach Feststellung des Ausmaßes zügig Lösung durch Statiker & Planer ausarbeiten
Denkmalschutzfragen	Bauherr - Planer	Mehrkosten, Zeitverzögerung	4	1	niedrig	Kurzfristige Entscheidung durch die Behörde
<i>Ausschreibung Rohbau-Neubau</i>	<i>Bauherr - Planer</i>	<i>Mehrkosten, Zeitverzögerung</i>	4	2	mittel	<i>Ursachen bezüglich Abweichungen prüfen und ggf. Ausführungsplanung ändern</i>
<i>Winterbaustelle</i>	<i>Bauherr - Planer</i>	<i>Zeitverzögerung, Mehrkosten</i>	4	1	niedrig	<i>Die Bauzeit durch sehr genaues Abstimmen der Gewerke so kurz wie möglich halten um das Gebäude zügig zu schließen.</i>

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:

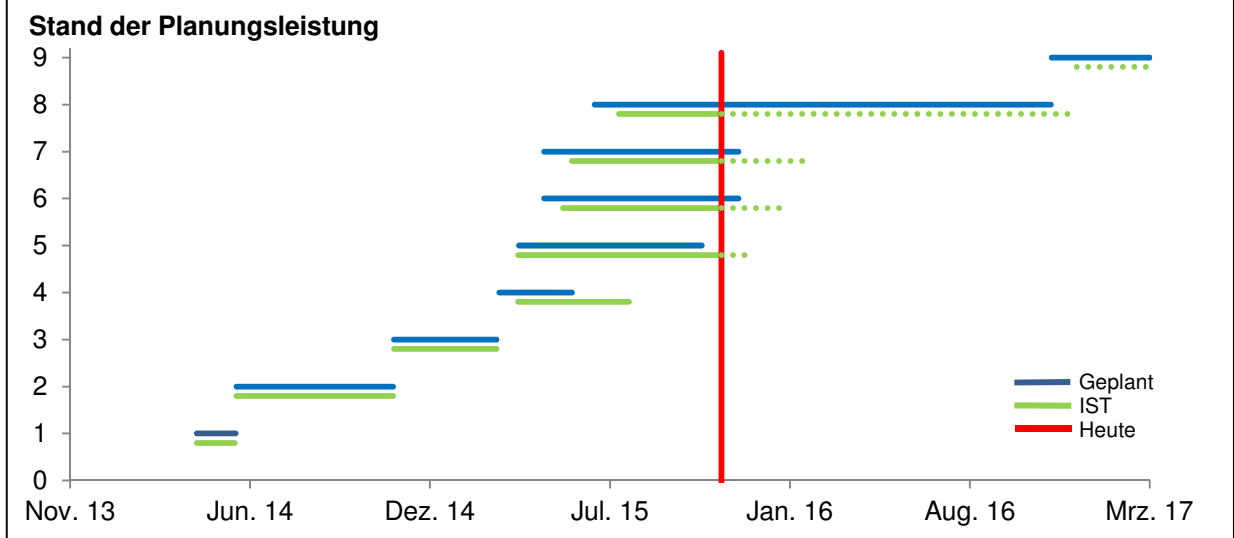
Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 3 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **11.11.2015**

2.2 Terminsteuerung:

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



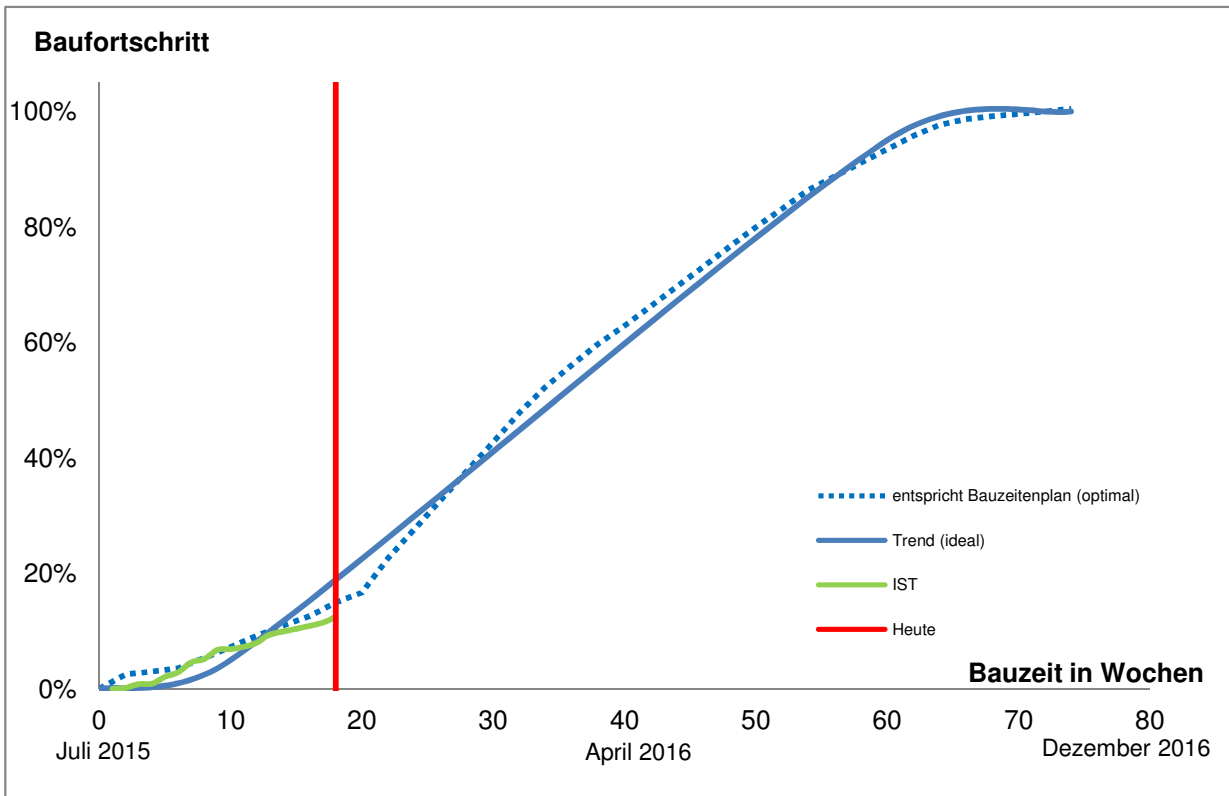
Vergabevorschriften, einschließlich der Befassung in den jeweiligen Gremien sind in der LPH 6 und 7 berücksichtigt.

Projekt:

Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 3 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 11.11.2015



Die Baumaßnahme befindet sich leicht im Verzug, was jedoch durch engere Abstimmung der Folgegewerke wieder aufgeholt werden kann. Der Verzug kam durch die Änderung in der Vorgehensweise bei der Schwammsanierung zu Stande. Erst im Zuge der Rückbaumaßnahme wurde erkannt, dass nicht alle Balken ausgetauscht werden müssen, jedoch aber der komplette Fehlboden.

○ dauerhafte/kritische Abweichung

● temporäre/unkritische Abweichung

○ planmäßig

Projekt:

Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 3

Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand:

11.11.2015

2.3 Kostensteuerung

Nr.	Gewerke	Kostenschätzung/Budget	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Prognose
200	Herrichten und Erschließen	66.000,00 €	58.097,00 €	119.064,33 €	119.064,33 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	2.082.000,00 €	2.089.989,00 €	1.950.236,19 €	2.100.110,97 €
400	Bauwerk - technische Anlagen	1.069.000,00 €	1.068.119,00 €	998.702,67 €	1.007.368,50 €
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 €	4.098.561,04 €	4.257.101,65 €

gerundet	4.260.000,00 €	4.256.000,00 €	4.100.000,00 €	4.257.000,00 €	
zulässige Abweichung nach DIN 276 HOAI			+/- 20%	+/- 10%	
tatsächliche Abweichung			-0,09%	-3,67%	3,83%
Abweichung zum Budget					-0,07%

Beauftragte Gewerke:

Rohbaugewerke: 90%

Haustechnikgewerke: 100%

Ausbaugewerke: 20%

Die Kosten können nach derzeitigem Stand der Planung eingehalten werden.

Kostensteigerung

unkritische
Kostenabweichung

Kosteneinhaltung

3.1 Fazit/Zusammenfassung

Die Planung befindet sich im geplanten Bereich.

Die Kosten werden nach derzeitigem Stand eingehalten.

Der Baufortschritt befindet sich derzeit leicht im Verzug.

insgesamt Abweichungen

geringfügige Abweichungen

planmäßig