

**Projekt:**

# Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 12.10.2016

## 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.



<b><u>Bauherr:</u></b>	Stadt Lahr Rathausplatz 4 77933 Lahr
<b><u>Projektkosten:</u></b>	ca. 4,26 Mio € brutto (inkl. Baunebenkosten)
<b><u>Projektlaufzeit:</u></b>	12/2014 - 08/2016 (Bauphase) 01/2017 - 11/2017 (Ausstattung)
<b><u>Projektdateien:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• denkmalgeschütztes Gebäude</li><li>• 961 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li><li>• 1.654 m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche</li><li>• 470 m<sup>2</sup> Dauerausstellung</li><li>• 223 m<sup>2</sup> Wechselausstellung</li><li>• Veranstaltungsraum für bis zu 100 Personen</li></ul>
<b><u>Fördermittel:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zuwendung zur Erhaltung und Pflege eines Kulturdenkmals: 66.260,- €</li><li>• Städtebauförderung: ca. 1,78 Mio. €</li></ul>

**Projekt:**

## **Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik**

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **12.10.2016**

### **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.

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 neue Dachstuhl wurde Anfang Dezember aufgerichtet.

Am 16. Dezember 2015 fand das Richtfest statt.

Mitte Dezember begann der Dachdecker mit dem Verlegen der Fermacellplatten.

Der Maler begann mit den Sandstrahlarbeiten an den Stahlstützen und -trägern. Anfang Januar wurde die neue Brandschutzbeschichtung aufgebracht.

Nach vielen Untersuchungen wurde festgestellt dass die Decke über dem Kriechkeller im Eingangsbereich ertüchtigt werden muss.

**Projekt:**

## Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 12.10.2016

Die Elektroarbeiten und Abdichtungsarbeiten wurden vergeben.

Die Submission für das Gewerk Holzinntüren war am 03.02.2016. Da nur ein Angebot abgegeben wurde, welches doppelt so hoch lag wie die Kostenberechnung, wurde die Ausschreibung aufgehoben. Die Innentüren werden neu ausgeschrieben.

Am 10.02.2016 war die Submission des Gewerkes Metalltüren- und Verglasungsarbeiten. Die Vergabe wurde in der Gemeinderatssitzung am 21. März 2016 beschlossen.

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. Die beiden Angebote lagen bei 1,17 Mio. € und 1,39 Mio. €. Aufgrund der Starken Abweichung zur Kostenberechnung (589.415 €, daraus er gibt sich eine Differenz von ca. 580.000 €) wurde die Ausführungsplanung überarbeitet. Es wurde die Geometrie der Außenfertigteile vereinfacht und die Ortbetontreppenläufe auf Fertigteiltreppen abgeändert. Die Abdichtungsarbeiten sowie die Durchbrüche wurden aus dem Paket heraus gelöst und separat ausgeschrieben. Die Kostenberechnung nach der Änderung der Betonqualität beläuft sich auf :

	Kostenberechnung neu:	Angebot:
Rohbau Neubau:	756.287,32 €	688.635,04 €
Abdichtungsarbeiten:	74.993,80 €	70.279,32 €
Durchbrüche:	<u>21.420,00 €</u>	<u>24.850,00 €</u>
Summe:	852.701,12 €	783.764,36 €

Dies ergibt eine Differenz von 68.936,76 €.

Die Differenz zur ersten Kostenberechnung des Rohbau-Neubau vom 01.06.2015 zum Angebot beläuft sich auf 194.349,36 €.

Im Vergleich zum günstigsten Angebot der zweiten Ausschreibung konnten die Kosten somit um 386.235,00 € reduziert werden.

Weitere Kosten in Höhen von ca. 12.000 € sollen bei dem Gewerk Fliesen eingespart werden. Diese Einsparung ist bereits in der Prognose enthalten. Des weiteren wird auch das LV für die Holzinntüren überarbeitet um einen größeren Bieterkreis zu erreichen.

Die Fenster sind zu 90 % eingebaut.

Der Außenputz ist angebracht und gestrichen.

Die HLSE-Gewerke haben mit den Installationen der Leitungen Anfang März begonnen.

Das Dach ist eingedeckt.

Es wurden zwei Schürfgruben im Beisein von Vertretern für die Kampfmittelbeseitigung sowie Archäologie hergestellt. Es wurden keine Kampfmittel entdeckt und keine archäologischen Funde gemacht. Es werden bei den Erdarbeiten keine weiteren Funde erwartet.

Nach der Vergabe der Gewerke Innentüren, Fliesenarbeiten und Schlosserarbeiten lag eine Kostensteigerung von ca. 22.000 € vor. Es wurde vorgeschlagen auf die Rasterdecke im neuen Treppenhaus zu verzichten. In der Sitzung des Technischen Ausschusses vom 08. Juni 2016 wurde entschieden dass die Rasterdecke ausgeführt werden soll.

**Projekt:**

**Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik**

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 12.10.2016

Für die Beschilderung werden noch Angebote eingeholt.  
Die Rohinstallationen der Gewerke Sanitär und Heizung sind fertiggestellt.  
Die Gipskartonplatten im Dachgeschoss sind montiert.  
Die Außen- und Innenwände des neuen Treppenhauses sind bis zum Erdgeschoss betoniert.  
Die Beschichtung der Holzbalkendecken ist abgeschlossen.

*Das neue Treppenhaus ist betoniert. Die Fassadenfertigteile sind in Produktion und werden Mitte November angebracht.*

*Die Fliesenleger hat die Verlegearbeiten in den WCs begonnen. Der Bodenleger hat das Parkett im Dachgeschoss verlegt.*

*Die Putzarbeiten sind fast fertig gestellt. Zur Zeit werden noch die Wände im Bestandstreppehaus und neuem Treppenhaus sowie die Fensterlaibungen verputzt.*

*Der Anstrich der Außenfassade sowie der Decken durch den Maler ist beendet. Nach Fertigstellung der Wände im Bestandstreppehaus und neuem Treppenhaus werden diese Wände noch gestrichen. Zur Zeit wird das 2. Obergeschoss gestrichen.*

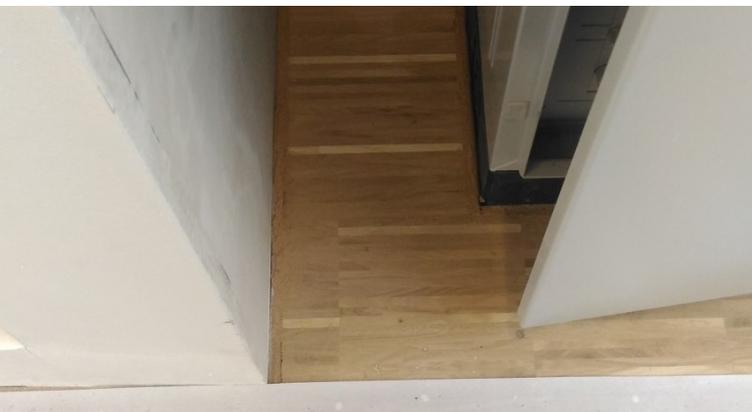
*Die Heizungsarbeiten sind fast fertig gestellt.*

*Die Sanitäröbjekte in den WCs müssen noch angebracht werden.*

*Die Elektroarbeiten sind zur Hälfte fertig gestellt*

*Die Pfostenriegelfassade und Metalltüren befinde sich in der Produktion.*

*Die Werkplanung der Holzinrentüren ist fertig und die Produktion hat begonnen.*



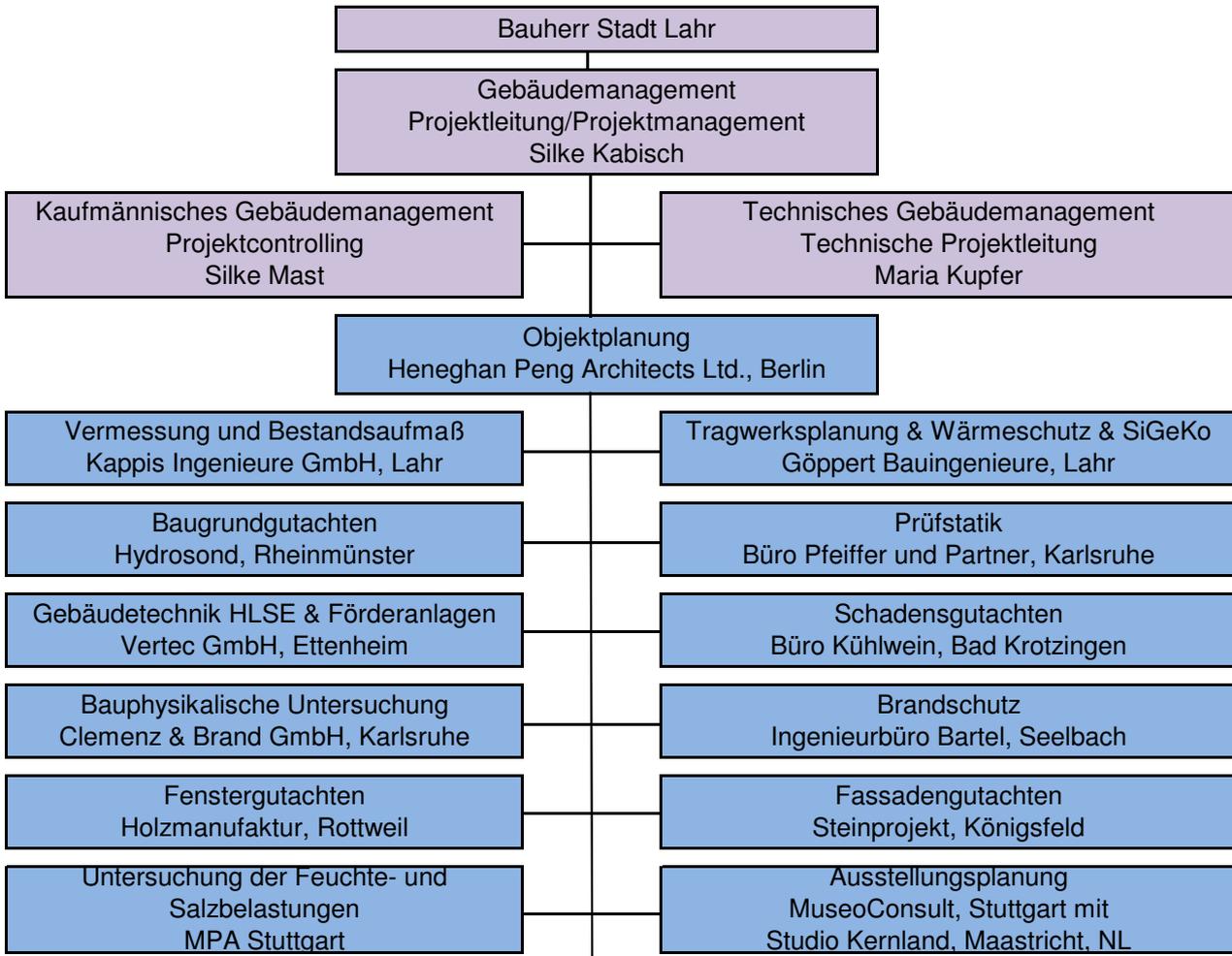
**Projekt:**

# Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 12.10.2016

## 1.3 Projektbeteiligte:



### Ausführende Firmen:

Fassadenreinigung: Firma Blümke, Sulzburg-Laufen  
Fassadenanierung: Naturstein R.Seelig, Giebelstadt  
Fenstersanierung: Max Wehrle GmbH, Waldkirch  
Gerüst: Burkart: Gerüstbau, Rheinstetten  
Rohbau Bestand: Eichner Bau GmbH, Lahr  
Abbrucharbeiten: Lattermann, Rudolstadt  
Heizung & Sanitär: Burg Sanitärtechnik GmbH, Offenburg  
Lüftung: Lüftung und Klima Brak GmbH, Schutterwald  
Elektroarbeiten: Elektro Junker GmbH, Schutterwald  
Blitzschutz: Hassler - Blitzschutz, Freiburg  
Abdichtungsarbeiten: Horn Maler+Stuckateure, Kappelrodeck  
Rohbau-Neubau: Meurer-Bau GmbH & Co. KG, Lahr  
Fliesenarbeiten: KRK Kreischer, Friesenheim  
Bodenbelagsarbeiten: Deco Point Mayer, Gutach  
*Rasterdecke: Durlum GmbH, Schopfheim*

Schwammsanierung: Heinrich Schmid GmbH, Offenburg  
Förderanlage: Aufzugtechnik Süd, Freiburg  
Zimmer- und Holzbauarbeiten: Hansmann Zimmerei-Holzbau GmbH, Steinach  
Dachdeckungsarbeiten: Rudolf Dörfler GmbH, Lahr  
Trockenbauarbeiten: Schäfer GmbH, Allensbach  
Putzarbeiten: Schwarzwälder Stuckateure, Lahr  
Malerarbeiten: Rainer Bühler Malerbetrieb, Seelbach  
Estricharbeiten: EP Prima GmbH, Saarlouis:  
Schlosserarbeiten: Metallbau Bucher GmbH, Seelbach  
Verglasungsarbeiten: HEWE Glas- und Metallbau GmbH, Lahr  
Innentüren: Schreinerei Haas, Lahr  
Festeinbauten: Schreinerei Kindle, Lahr

*Feinreinigung: Rein-wie-die-Seele, Lahr*

**Projekt:**

# Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 12.10.2016

## 2.1 Qualitätssteuerung:

**Legende:**

Erläuterung Risikoeinstufung:  
 W = Eintrittswahrscheinlichkeit  
 S = Schadensausmaß

<b>W4</b>	niedrig	mittel	hoch	hoch
<b>W3</b>	niedrig	mittel	mittel	hoch
<b>W2</b>	niedrig	niedrig	mittel	mittel
<b>W1</b>	niedrig	niedrig	niedrig	niedrig
	<b>S1</b>	<b>S2</b>	<b>S3</b>	<b>S4</b>

Risikobeschreibung	Wer trägt Risiko?	Auswirkung				
			W	S	Risiko	Handlungsweise
<b>Allgemein:</b>						
Schlüsselperson fällt aus	Planer - Bauherr	Bauverzögerung	1	2	niedrig	Klare Vertreterstruktur erstellen
Unvorhergesehenes beim Bauen im Bestand	Bauherr	Mehrkosten, Nachträge und Bauverlängerung	1	3	niedrig	Sobald bekannt sofort bearbeiten und analysieren
Unvollständige und ungenaue Leistungsverzeichnisse	Planer - Bauherr	Nachträge, Mehrkosten, Zeitverzögerung	3	3	mittel	Sofort prüfen und bewerten
<b>Projektbezogene Risiken:</b>						
Denkmalschutzfragen	Bauherr - Planer	Mehrkosten, Zeitverzögerung	4	1	niedrig	Kurzfristige Entscheidung durch die Behörde
Brandschutzauflagen	Bauherr - Planer	Mehrkosten, Zeitverzögerung	4	2	mittel	Sobald bekannt sofort bearbeiten und analysieren

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:**

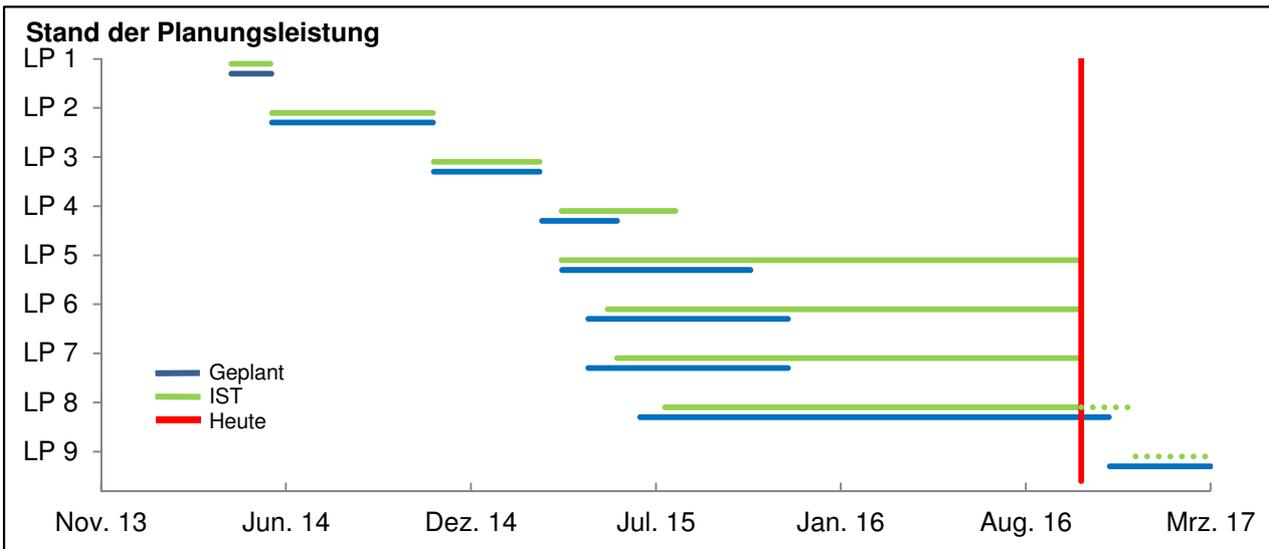
# Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **12.10.2016**

## 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 Januar 2017



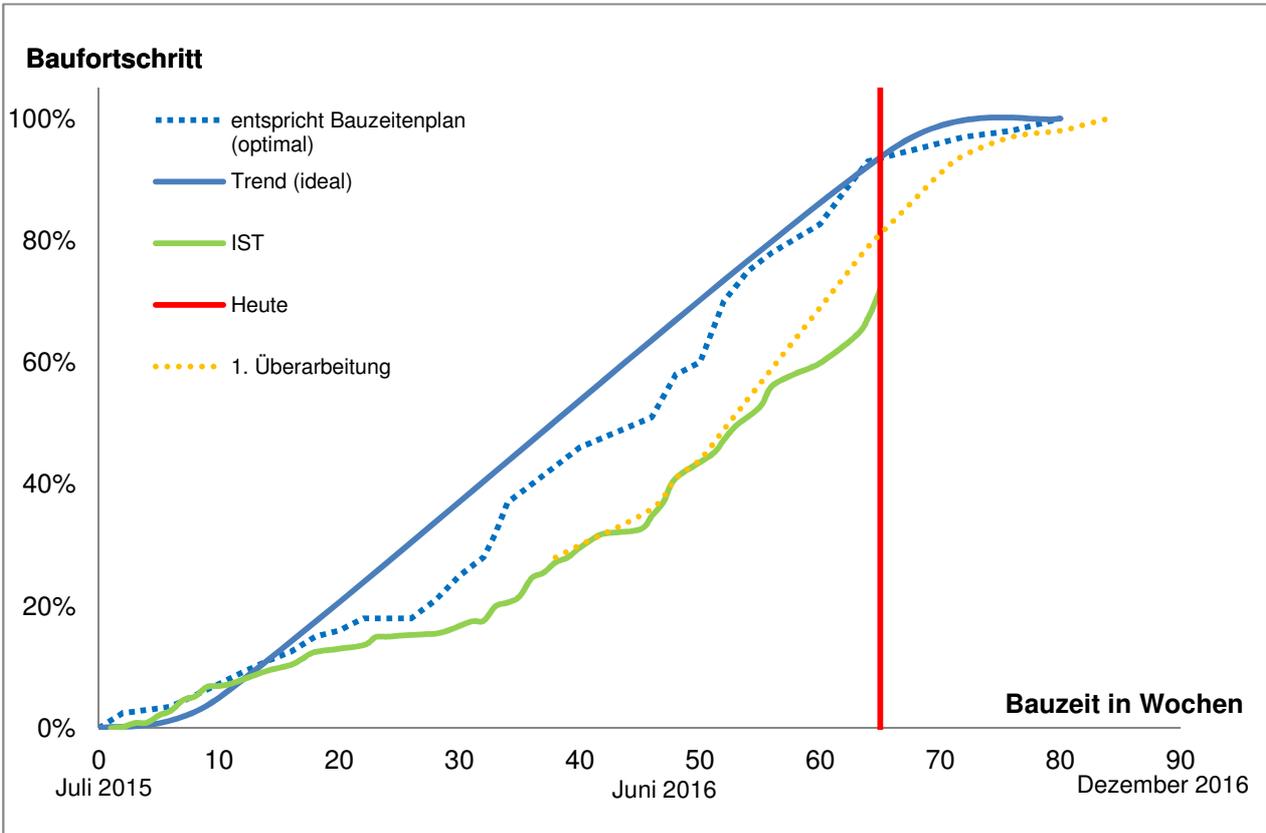
Vergabevorschriften, einschließlich der Befassung in den jeweiligen Gremien sind in der LPH 6 und 7 berücksichtigt.

**Projekt:**

# Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 7 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 12.10.2016



Aufgrund des mehrfachen Ausschreibens sowie der Planungsänderung für den Anbau hat sich der geplante Baufortschritt geändert. Diese Änderungen sind hier dargestellt.

○ dauerhafte/kritische Abweichung

● temporäre/unkritische Abweichung

○ planmäßig

**Projekt:**

# Stadtgeschichtliches Museum Tonofenfabrik

Bericht Nr.: 7

Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand:

12.10.2016

## 2.3 Kostensteuerung

Nr.	Gewerke	Kostenschätzung/Budget	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Prognose
200	Herrichten und Erschließen	133.000,00 €	125.097,00 €	179.946,33 €	219.531,71 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	2.082.000,00 €	2.089.989,00 €	2.279.756,54 €	2.208.894,20 €
400	Bauwerk - technische Anlagen	1.069.000,00 €	1.068.119,00 €	1.003.819,70 €	986.939,06 €
500	Außenanlagen	12.000,00 €	8.925,00 €	0,00 €	0,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	95.000,00 €	95.000,00 €	95.000,00 €	95.000,00 €
700	Baunebenkosten	1.030.000,00 €	1.029.945,00 €	1.029.945,00 €	1.029.945,00 €
	<b>Summe *</b>	<b>4.421.000,00 €</b>	<b>4.417.075,00 €</b>	<b>4.588.467,57 €</b>	<b>4.540.309,97 €</b>

gerundet	4.421.000,00 €	4.417.000,00 €	4.588.000,00 €	4.540.000,00 €
zulässige Abweichung nach DIN 276 HOAI		+/- 20%	+/- 10%	
tatsächliche Abweichung		-0,09%	3,88%	-1,05%
Abweichung zum Budget				2,70%

Prognose Mehr/Minderkosten: 119.000,00 €

### Beauftragte Gewerke:

Rohbaugewerke: 100%

Haustechnikgewerke: 100%

Ausbaugewerke: 99%

**Summe**

### Vergabewert

(ohne Nachträge)

1.777.000,00 €

998.700,00 €

441.300,00 €

**3.217.000,00 €**

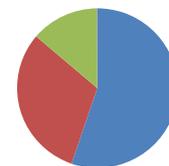
### Anteil KG 300 + 400

55,2%

31,0%

13,7%

**99,9%**



■ Rohbau  
■ Haustechnik  
■ Ausbau  
■ nicht vergeben

\* einschließlich Allgemeiner Ausstattung und Glasfaseranbindung

Kostensteigerung

unkritische Kostenabweichung

Kosteneinhaltung

## 3.1 Fazit/Zusammenfassung

Die Planung befindet sich im vorgesehenen Bereich.

Die Kosten werden nach derzeitigem Stand um 2,7 % überschritten.

Der Baufortschritt befindet sich derzeit leicht im Verzug. Der Fertigstellungstermin bleibt. Mit dem Beginn der Museumsausstattung kann wie geplant Ende des Jahres begonnen werden.

insgesamt Abweichungen

geringfügige Abweichungen

planmäßig