



Beschlussvorlage

Amt: 603 Kabisch	Datum: 23.09.2014	Az.: 60/603GM- Ka/Ku	Drucksache Nr.: 225/2014
---------------------	-------------------	-------------------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	22.10.2014	vorberatend	nichtöffentlich	
Kulturausschuss	03.11.2014	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	10.11.2014	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	61	622-SG Verwaltungsservice	Stadtarchiv und Museen
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 2 – Vorplanung und Kostenschätzung)

Beschlussvorschlag:

1. Der Vorplanung wird zugestimmt.
2. Die nachfolgenden Leistungsphasen (LPH 3 - Entwurfsplanung und Kostenschätzung, LPH 4 - Genehmigungsplanung) sollen auf der Grundlage der Version 2 erstellt werden.

Anlage(n):

Kostenschätzung - Variantenvergleich
Erläuterungsbericht hparc
Flächenbilanz hparc
Optionenvergleich nach Massnahmen hparc
Perspektive hparc
Planstand Vorentwurf hparc
Rahmenterminplan hparc
Kostenrahmen Ausstattung hparc

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

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 Meißner, 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 holzersetzende Pilze.

Aufgrund der noch vermieteten Räumlichkeiten muss das Auslaufen des gekündigten Mietverhältnisses abgewartet werden. Nach vollständiger Räumung des Gebäudes können Anfang November alle Decken und Fußböden freigelegt werden und die Holzteile in Augenschein genommen werden.

Kostenschätzung

Der Kostenrahmen für das Projekt wurde in 2012 von der Werkgruppe Lahr auf brutto 2.630.000,00 Euro beziffert. Von einer durchschnittlichen Baukostensteigerung von 3% pro Jahr ist auszugehen.

Die Honorare der Fachingenieure sind durch die HOAI - Honorarordnung für Architekten und Ingenieure - festgelegt. Den anrechenbaren Kosten, welche die Grundlage für die Berechnung der Honorare bilden, liegt jeweils die aktuelle Kostenschätzung zu Grunde. **Die HOAI wurde 2013 zu Gunsten der Fachingenieure und Architekten mit dem Ergebnis novelliert, dass insbesondere bei Maßnahmen in Bestandsgebäuden die Honorare erheblich gestiegen sind.**

Durch eine Baukostensteigerung von 3% pro Jahr sowie durch die neue HOAI 2013 steigt der in 2012 angesetzte Kostenrahmen der Werkgruppe Lahr um brutto 470.000,00 Euro und liegt bei brutto 3.100.000,00 Euro. Diese zusätzlichen Mittel fallen unabhängig der Situation des festgestellten Pilzbefalls an.

Gemäß den Erläuterungen der Werkgruppe Lahr zum Kostenrahmen ist bei der Kostenermittlung im Altbau in der Planungsphase „Kostenschätzung“ eine Sicherheit von ca. +/- 18% anzunehmen.

Um eine größere Sicherheit in der Kostenermittlung zu erzielen, wurde bereits im Erläuterungsbericht der Werkgruppe Lahr auf weitere notwendige Untersuchungen wie zum Beispiel die Kartierung der Schäden, vertiefende Untersuchungen der Bauteile wie z.B. die Balkenköpfe der Holzbalkendecke oder weitere bauchemische und bauphysikalische Untersuchungen hingewiesen. Diese Maßnahmen sowie die weiterführenden Abstimmungen mit den entsprechenden Behörden und dem Regierungspräsidium, die Integration der Fachplaner (Tragwerk, Heizung/Lüftung/Sanitär/Elektro, Brandschutz und Bauphysik) sowie eine vertiefende Planung der zukünftigen Gebäudenutzung wurden zwischenzeitlich durchgeführt.

Auf Basis der weitergeführten Grundlagenermittlung und der Untersuchungsergebnisse sowie den neuesten Erkenntnissen über den Pilzbefall haben heneghan peng architects jetzt einen Vorentwurf mit überarbeitetem Raumprogramm, eine dementsprechende Kostenschätzung sowie einen angepassten Bauzeitenplan (Anlagen) erarbeitet.

Versionenvergleich

Kostenrahmen Werkgruppe Lahr (WGL) 2012

Gesamtkosten:	brutto 2.630.000,00 Euro
erf. Haushaltsmittel gesamt:	brutto 1.510.000,00 Euro

Kostenrahmen Werkgruppe Lahr (WGL) Hochrechnung 2014

Baukostensteigerung von 3% pro Jahr sowie die **gestiegenen Honorare der Fachingenieure auf Grund der neuen HOAI 2013.**

Gesamtkosten:	brutto 3.100.000,00 Euro
Mehrkosten zur vorh. Version:	brutto 470.000,00 Euro
erf. Haushaltsmittel gesamt:	brutto 1.780.000,00 Euro
erf. zusätzl. Haushaltsmittel zur Vers. WGL '12:	brutto 270.000,00 Euro
effektive Mehrkosten:	brutto 270.000,00 Euro

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 stadtdenkmals 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 Bestandstreppehaus bietet eine separate Erschließung des Dachgeschosses sowie des 2. Obergeschosses. Hier kann zum Beispiel eine Vernissage oder die Eröffnung einer Wechsellausstellung parallel und unabhängig zum Museumsbetrieb stattfinden. Durch das neue architektonische Konzept kann die Fläche im Kellergeschoss als zusätzliche Ausstellungsfläche genutzt werden. (Anlage: Erläuterungsbericht – Zusammenfassung der Planungsergebnisse Vorentwurf von heneghan peng architects)

Gesamtkosten:	brutto 3.635.000,00 Euro
Mehrkosten zur vorh. Version:	brutto 535.000,00 Euro
erf. Haushaltsmittel gesamt:	brutto 2.160.000,00 Euro
erf. zusätzl. Haushaltsmittel zur Vers. WGL´14:	brutto 380.000,00 Euro
effektive Mehrkosten:	brutto 650.000,00 Euro

Version 1

beinhaltet zusätzlich **die maximal notwendigen Aufwendungen** auf Grund des Befalls durch holzerstörende bzw. holzersetze Pilze. **Die Differenz zur Version 0 kann nach vollständiger Öffnung der Decken und einer weiteren Begutachtung ggfs. minimiert werden.**

Gesamtkosten:	brutto 4.140.000,00 Euro
Mehrkosten zur vorh. Version:	brutto 505.000,00 Euro
erf. Haushaltsmittel gesamt:	brutto 2.420.000,00 Euro
erf. zusätzl. Haushaltsmittel zur Version 0:	brutto 260.000,00 Euro
effektive Mehrkosten:	brutto 910.000,00 Euro

Version 2

beinhaltet zusätzlich die **Doppelfunktion der Lüftungsanlage für die Mitnutzung** für den Versammlungsraum sowie weitere erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Versammlungsraumes.

Gesamtkosten:	brutto 4.260.000,00 Euro
Mehrkosten zur vorh. Version:	brutto 120.000,00 Euro
erf. Haushaltsmittel gesamt:	brutto 2.480.000,00 Euro
erf. zusätzl. Haushaltsmittel zur Version 1:	brutto 60.000,00 Euro
effektive Mehrkosten:	brutto 970.000,00 Euro

Zusammenfassung des Versionenvergleichs und der Kostenschätzung

Insgesamt beläuft sich die Kostenschätzung der Kostengruppen 200 (Herrichten und Erschließen), 300 (Baukonstruktion), 400 (Technische Anlagen) und 500 (Außenanlagen) auf brutto 3.230.000,00 Euro. Die Kosten der Kostengruppe 700 (Baunebenkosten) belaufen sich auf brutto 1.030.000,00 Euro. Die Gesamtkosten KG 200-500 und 700 liegen somit 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 (Brandschutz, EnEV, Mindestwärmeschutz / EEWärmeG) sowie den konzeptionellen wie funktionalen Aspekten

enthalten. Des Weiteren wurde die zwingend erforderliche Sanierung des Holztragwerks berücksichtigt. Da aktuell noch keine abschließende Untersuchung stattfinden konnte, wird vom ungünstigsten Fall, also dem vollständigen Verlust aller Holzbalkendecken und des Dachstuhls ausgegangen.

Ebenfalls in der Planung aufgenommen ist die Integration eines uneingeschränkt, vom Museumsbetrieb unabhängig nutzbaren Veranstaltungsraums. Für die Anmietung eines Veranstaltungsraumes vergleichbarer Kapazität, zum Beispiel im gegenüberliegenden ehem. Kaufhaus Krauss, müsste von einer Kaltmiete von jährlich ca. 16.000,00 Euro ausgegangen werden. Die Mehrkosten für die Umsetzung des Veranstaltungsraumes hätten sich somit nach spätestens 4 Jahren amortisiert.

Nach Abzug der voraussichtlichen Mittel durch die Denkmalförderung sowie der Städtebauförderung belaufen sich die erforderlichen Haushaltsmittel auf brutto 2.480.000,00 Euro. (Anlage: Kostenschätzung - Variantenvergleich)

In einem Gespräch am 02.10.2014 mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 22 – Fachbereich Städtebauförderung, in welchem die aktuellen Unterlagen zum Projekt übergeben wurden, wurde eine positive Haltung des Regierungspräsidiums zum Projekt signalisiert. Im Nachgang bestätigte das Regierungspräsidium am 07.10.2014 schriftlich, dass grundsätzlich alle 3 untersuchten Varianten 0, 1 und 2 Gegenstand der Sanierungsförderung im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ sein können. Eine Abstimmung im Detail ist noch vorzunehmen. Bei den verschiedenen Varianten lässt sich der anteilige Zuschuss aus der Städtebauförderung in Bezug auf die Gesamtkosten des Projektes wie folgt darstellen:

Variante	Gesamtkosten	Zuschuss aus der Städtebauförderung
V 0	3.635.000,00 Euro	1.480.000,00 Euro
V 1	4.140.000,00 Euro	1.725.000,00 Euro
V 2	4.260.000,00 Euro	1.783.000,00 Euro

Die Kostenschätzung für die Kostengruppe 600 (Ausstattung: Café, Shop, Schließfächer, Garderobe, Küchen, Büroausstattung, Versammlungsraum) beläuft sich auf brutto 95.000,00 Euro. Die Kosten für die Museumsausstattung können erst nach dem Wettbewerb „Ausstellungskonzeption“ beziffert werden; dieser soll Anfang 2015 durchgeführt werden. Ob Haushaltsmittel für 2016 angemeldet werden, bleibt abzuwarten. 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	12/2014
Leistungsphase 4 – Genehmigungsplanung	01/2015
Leistungsphase 5-7 – Ausschreibung und Vergabe	bis 05/2015
Leistungsphase 8 - Ausführung	ab 06/2015
voraussichtliche Fertigstellung	10/2016

Parallel zur Einreichung der Genehmigungsplanung werden 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 eingereicht.

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