

**Sitzungsvorlage DS 2007/473**

Hochbauamt

(Stand: 23.11.2007)

Mitwirkung:

ARP  
Space4 Architekten

Aktenzeichen:

**Museumsausschuss**

öffentlich am 28.11.2007

**Museum Humpis-Quartier**

- Fassadengestaltung

- Projektbericht

- Kostenanpassung des Ansatzes für unvorhersehbare Baukosten

**Beschlussvorschlag:**

1. Der mündliche Bericht der Architekten zur Fassadengestaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Projektbericht vom 19.11.2007 mit dem Stand der Bau- und Kostenentwicklung wird zur Kenntnis genommen.
3. Das Kostenbudget von 14,6 Mio. € wird um den Betrag von 500.000,- € für Unvorhergesehenes erhöht. In den Entwurf des Haushaltsplanes für 2008 wird bei der Haushaltsstelle 2.3210.9400.000 – 1010 eine zusätzliche Verpflichtungsermächtigung in gleicher Höhe aufgenommen. Über den Stand der Kostenfortschreibung ist weiterhin regelmäßig zu berichten.
4. Den im Projektbericht aufgeführten Nachträgen wird zugestimmt.

Anlagen      Stand vorläufiger Kostenanschlag  
                  Bauzeitenplan

## 1. Projekt- und Planungsstand

### Laufende Bauausführungen

Der Schwerpunkt der Bauausführungen hat sich in den Quartalen 2 und 3 - 2007 von den Rohbau- zu den Zimmerarbeiten verschoben. Die neu erstellte Hofunterkellerung sowie der Rohbau des Wechselausstellungsbereichs sind fertiggestellt. Die Leistungen der Firma Züblin konnten ohne nennenswerten Verzug abgeschlossen werden.

Bei den **Zimmerarbeiten** sind deutliche Verzögerungen erkennbar. Verantwortlich dafür zeichnet ein wesentlich höherer Schädigungsgrad gegenüber den Vorbewertungen der Substanz. Sowohl vor Beginn der Bauarbeiten als auch baubegleitend wurden umfassende Untersuchungen durchgeführt. Diese konnten aber durch die Auflagen der Denkmalpflege nur anhand sehr kleiner Öffnungen oder durch endoskopische Aufnahmen erfolgen. Die vollflächige Freilegung der Decken und Dächer hat nun an vielen Stellen ein hohes Maß an zerstörten oder schadhafte Stellen aufgezeigt. In der Folge müssen zahlreiche zusätzliche Reparaturarbeiten an Sparren, Deckenbalken und Konstruktionshölzern durchgeführt werden. Hinzu kommen umfangreiche Bohrarbeiten für statische Vernadelungen in den Wänden. Teile dieser Leistungen wurden mit der Ausschreibung erfasst - der Umfang dieser Arbeiten hat sich aber durch die Schadhafte der Substanz und eine Novellierung in der Norm für Erdbebensicherung drastisch erhöht. Nachdem die Bohrungen begleitend zu den Zimmermannsarbeiten ausgeführt werden müssen sind Terminverschiebungen im Bauablauf die Folge.

Zugunsten einer Sicherung des Fertigstellungstermins im Sommer 2009 wurde die Ausführung des **Stahl-/Glasdaches** um ein halbes Jahr verschoben. Die Montage erfolgt nun im Frühjahr 2008. Die Verschiebung gefährdet die Gesamtfertigstellung nicht, da die Innenausbauwerke von der Glasdachstellung weitgehend unabhängig sind. Allerdings sind keine weiteren Reserven im Bauablauf erkennbar, sodass sich die Abhängigkeit von der Witterung erhöht.

Aktuell werden die Dachstühle der historischen Gebäude statisch instandgesetzt und neu eingedeckt. Die Arbeiten werden in Abhängigkeit von der Witterung bis Ende Februar fertiggestellt. Parallel dazu erfolgen die Reparaturen und Verstärkungen der Decken sowie Einbauten zum Brandschutz. Darin eingeschlossen ist u.a. auch die statische Nachrüstung der Decke über der Humpisstube. Der Einbau von brandschutzbeschichteten Stahlträgern ist als Vorbereitung zum Ausbau der Gaststätte notwendig und wird im Januar abgeschlossen. Herr Stippe beabsichtigt die Inbetriebnahme der Gaststätte im Frühjahr 2008.

Die Gesamtleistungen des Zimmerers werden aus heutiger Sicht im 3. Quartal 2008 abgeschlossen.

## **Planung / Ausschreibungen**

Die Schlosserarbeiten wurden in offenem Verfahren ausgeschrieben. Leider hat der Wettbewerb zu keinem formell wertbaren Angebot geführt. Die Ausschreibung wird aufgehoben und in nichtoffenem Verfahren neu ausgeschrieben - geplant ist eine Vergabe im Januar 2008.

Weiter sind die Ausbaugewerke zum Vergabepaket C in der Vorbereitung. Die Vergabe erfolgt im Februar 2008. Mit der Beauftragung dieser Leistungen kann eine deutlich konkretere Kostensteuerung betrieben werden. Nach Fertigstellung der Dächer vermindert sich auch der Anteil der Leistungen mit einem hohen Anteil für Unvorhergesehenes.

## 2. Kostenanpassung des Ansatzes für unvorhersehbare Baukosten

### Das Programm

Am 29.01.2007 hat der Gemeinderat beschlossen, dass das Museum Humpis-Quartier mit einer Programmänderung zugunsten des Gebäudes Marktstraße 45 und einem angepassten Bauzeitenplan im beschlossenen Kostenrahmen von 14,6 Mio. Euro in einem Bauabschnitt bis Mitte 2009 errichtet wird.

Ziel der Programmänderung war es, das Museum nicht wie bislang vorgesehen in zwei Bauphasen zu realisieren und schrittweise (2008 und 2010) zu eröffnen, sondern das gesamte Museum im Frühsommer 2009 der Öffentlichkeit übergeben zu können.

Der hierfür beschlossene Finanz- und Bauzeitenplan sieht vor, dass bis 2009

- **alle Gebäude des Quartiers mit Dach, Fach und Fassade** denkmalgerecht saniert werden,
  - und das Humpis-Quartier über die nachfolgenden **vier der fünf musealen Säulen** verfügt und voll funktionsfähig ist.
1. Die **Dauerausstellung**, also das museale Rückgrat des Quartiers, mit den Ravensburger Lebenswelten der Humpis und der handwerklich-zünftischen Ära in den Obergeschossen des Gebäudes Marktstraße 45;
  2. Das **Geschichtslabor** mit zeitgemäßen multimedialen Informationsmöglichkeiten im Erdgeschoss des Gebäudes Marktstraße 45;
  3. Den überdachten, halb-öffentlichen **Innenhof** samt den Laubengängen mit vielfältiger Funktion;
  4. Den attraktiven **Wechselausstellungsbereich** im Museumsneubau Marktstr. 45/1 und dem Gebäude Rossbachstraße 18.

Mit Eröffnung des Museums im Sommer 2009 werden von ca. 1.800 qm musealer Nutzungsfläche rund 1.200 qm bespielt.

Im Rahmen des Konzepts „**wachsendes Museum**“ und abhängig von den **finanziellen Möglichkeiten** der Stadt werden die „wundersamen Kabinette“ und damit der museale Innenausbau im jeweils ersten Obergeschoss der kleineren Gebäude Humpisstr. 1, 3 und der Marktstr. 47 **ab 2009** jeweils schrittweise realisiert.

## Die aktuelle Kostenentwicklung

Mit dem Sachbeschluss im Juli 2005 hat der Gemeinderat einen Gesamtkostenrahmen in Höhe von 14.6 Mio. € bewilligt. Darin enthalten war ein **Ansatz für Unvorhergesehenes** in Höhe von 577.000,- € (4,8%).

Bedingt durch die lange Laufzeit des Projekts haben sich zahlreiche ‚Äußere Faktoren‘ auf die Kostenentwicklung ausgewirkt. Zu nennen sind die **Mehrwertsteuererhöhung von 3 - Punkten** sowie die rasante Entwicklung der Materialpreis-Indizes für Bauprodukte, insbesondere für Stahl, Glas, Kupfer, etc. und Energiekosten, die sich indirekt auf die Bauleistungen niederschlagen. Unter Zugrundelegung der Angaben des Statistischen Landesamtes muss im Zeitraum 2005 – 2007 eine **Indexfortschreibung um 8,2 %** vorgenommen werden um der Marktentwicklung Rechnung zu tragen.

Weiter wirken sind im genannten Zeitraum **geänderte Normen** kostentreibend für das Projekt aus:

- **Erweiterte Normung zum Erdbebenschutz:** gegenüber bisherigen Dimensionierungen muss das Gebäude das 3 – 4-fach an dynamischen Horizontallasten aufnehmen können. Die Änderung wirkt sich insbesondere durch den Mehraufwand an Vernadelungen im Gebäude aus.
- **Erhöhte Schneelastzone:** in der Folge des Schadens in Bad Reichenhall wurde die Zuordnung geändert. Es ergeben sich erhöhte Anforderungen durch anzunehmende Schneesackbildungen im Bereich der Dächer.

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken wurde bereits mit der Programmänderung im Januar 2007 zugunsten der Gesamtpräsentation des Gebäudes Marktstraße 45 eine Anpassung vorgenommen. Der Ausbau der ‚wundersamen Kabinette‘ in den Häusern Humpisstraße 1 und 3 erfolgt zeitversetzt im Rahmen des Konzepts ‚wachsendes Museum‘ und in Abhängigkeit der finanziellen Möglichkeiten. Gleiches gilt für den Einbau von Räumen der Museumsverwaltung im 2. Obergeschoss des Gebäudes Marktstraße 47. Mit der Programmänderung wurde eine Reduzierung der Kosten in Höhe von 1.2 Mio. € realisiert.

**a) Äußere Kostenfaktoren:**

(Bezug zum Sachbeschluss 07/2005, Bauindexanpassung in KG 300/400)

➤ Mehrwertsteuererhöhung 3%:	ca. 350.000,- €
➤ Baupreis-Indexentwicklung 8,2%:	ca. 650.000,- €
	-----
Summe:	ca. 1.0 Mio. €

**b) Zusätzliche bisherige Mehraufwendungen:**

➤ Sichtbarmachung der historischen Decke im EG Marktstraße 47 (Finanzierung aus zwei Spendenkonten für das Humpisquartier )	ca. 70.000,- €
➤ Rückverformung der Bohlenbalkendecke im OG Marktstraße 45	ca. 35.000,- €

**c) Allgemeines Unvorhergesehenes:**

➤ Mehraufwand an statische Vernadelungen	ca. 75.000,- €
➤ in Anspruch genommener Betrag an allgemeinem Unvorhergesehenem, über alle Gewerke hinweg	ca. 370.000,- €
	-----
Summe:	ca. 550.000,- €

**d) Maßnahmen zur Kostensteuerung:**

(Bezug zum Sachbeschluss 07/2005)

➤ programmatische Reduzierungen:	- ca. 1.2 Mio. €
----------------------------------	------------------

**Neuer Ansatz für Unvorhergesehenes:**

Der Anteil an Unvorhergesehenem innerhalb des bewilligten Kostenrahmens ist nach heutigem Stand der Kostenüberwachung verbraucht. Um die Handlungsfähigkeit in der Projektabwicklung zu erhalten beantragt die Verwaltung einen erweiterten Rahmen für nicht vorhersehbare Leistungen in Höhe von 500.000,- €

Unbenommen davon sind die beauftragten Architekten und Ingenieure angewiesen worden, alle erdenklichen Einsparpotentiale zu nutzen.