

Sitzungsvorlage DS 2008/410

Projektgruppe
Museum Humpis-Quartier
(Stand: 01.10.2008)

Mitwirkung:

ARP
Space4 Architekten

Museumsausschuss

nicht öffentlich am 08.10.2008

Gemeinderat

öffentlich am 20.10.2008

Museum Humpis-Quartier

- Projektbericht zum Stand der Arbeiten, zu einzelnen Gestaltungselementen, zur Kostenentwicklung und zur Finanzierung

Beschlussvorschlag:

1. Der Projektbericht zum Stand der Arbeiten, zu einzelnen Gestaltungselementen, zur Kostenentwicklung und zur Finanzierung wird zur Kenntnis genommen.
2. Zur Nachfinanzierung der Kostensteigerungen über mehrere Gewerke inklusive Nebenkosten werden 380.000,- € brutto, davon 50% als Fördermittel, in den Entwurf des Haushalts 2009 aufgenommen.
3. Die statische Sicherung und die Substanzerhaltung über "Dach und Fach" für das Gebäude Marktstraße 47 wird 2009 umgesetzt. Dafür sind 420.000,- € brutto, davon 50% als Fördermittel in den Entwurf des Haushalts 2009 aufzunehmen.

Anlagen: Stand vorläufiger Kostenanschlag
Fassadengestaltung
Entwurf Haushalt 2009 / Unterabschnitt 2.3210 Museum Humpis-Quartier

1. Projekt- und Planungsstand

a) Museum Humpis-Quartier

Die technische **Instandsetzung der Dächer** ist weitgehend abgeschlossen. Alle Dachflächen haben eine neue Eindeckung erhalten und tragen Ihre Lasten nun über die neuen statischen Konstruktionen ab. Ausgenommen davon ist bislang Haus Marktstraße 47, dessen Dachstuhl das Glasdach im Innenhof überragt und dadurch zeitlich unabhängig ausgeführt werden könnte.

Die **Zimmerarbeiten** sind zu etwa 85% ausgeführt. Alle Anstrengungen konzentrieren sich derzeit auf die Fertigstellung der statischen Einbauten in den Wänden und Zwischendecken im Haus Marktstraße 45. Bis zum Jahresende werden diese Bauarbeiten abgeschlossen und die Anbindung an den Neubau hergestellt sein. Der technische Ausbau und die Vorbereitungen zum Innenausbau laufen parallel. Unsere Zielsetzung ist es, ab März 2008 mit den musealen Vorinstallationen beginnen zu können.

Nachdem sich der **Einbau des Glasdaches** in der Planungsphase nachhaltig verzögert hat, konnten die weiteren Terminsetzungen eingehalten werden. Die Tragkonstruktion des Laubenganges wurde termingerecht montiert. Ab Anfang Oktober wird nach Stellung eines Raumgerüsts mit der Anlieferung und Montage des Glasdaches begonnen. Die Arbeiten daran sind bis Ende November 2008 terminiert. Mit der Fertigstellung des Glasdaches beginnt der Innenausbau im Neubauteil. Die haustechnischen Einbauten im Untergeschoss und Neubau erfolgen parallel.

Alle **Sanierungsarbeiten und Ergänzung an den Außenputzen** sind weit fortgeschritten. Noch im Herbst diesen Jahres erfolgt der Rückbau der Fassadengerüste. Danach wird die künftige Außengestalt des Quartiers erstmalig ablesbar werden. Die Farbfassungen für Außenputze, Fenster und Gefache sind in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege gewählt. In der Regel handelt es sich um freskale Anstriche auf historischen Putzrezepturen, die sich an den Befunden orientieren und in traditioneller handwerklicher Technik ausgeführt werden.

Die Qualität der Oberflächenbehandlung bildet sich bereits jetzt an Haus Rossbachstraße 18 ab. An den historischen Fassaden der weiteren Häuser kommen vergleichbare Glattputze aber auch historische Spritzbewürfe zur Ausführung, die den originalen Befunden entsprechen und eine deutliche Lebendigkeit in der Abwicklung erzeugen. Im Gesamten wird das Quartier eine authentische Erlebbarkeit der historischen Erscheinung bilden, die in deutlichen Spannungsfeld zu den modernen Einbauten im Innenhof steht.

b) Humpisgaststätte

Die Ausbauarbeiten erfolgen zügig in der Eigenregie von Herrn Stippe. Wir begleiten beratend den denkmalgerechten Umgang mit der historische Bausubstanz.

c) Ausblick 2008/2009

Parallel zur Fertigstellung des Glasdaches beginnt der Innenausbau in den Teilen der Wechsellausstellung und des Untergeschosses. Alle sinnvollen technischen Vorinstallationen sind bereits ausgeführt, die Vormontage des Aufzugsschachtes im Neubauteil erfolgt ab Mitte Oktober.

Ein besonders Augenmerk liegt auf der Fertigstellung der Putze vor dem Beginn der Frostperiode. Weiter wird intensiv an einem Restaurierungskonzept für die Raumbooberflächen in den Bereichen der Dauerausstellung gearbeitet. Die Umsetzung folgt unmittelbar dem Abschluss der statischen Einbauten.

Bedingt durch zusätzliche Umplanungen wurde die Vergabe der Schlosserarbeiten (Treppen, Geländer, Brüstungen, etc.) nochmals verschoben. Ein Drittverfahren wird losweise in nichtoffener Form durchgeführt. Geplant ist eine Vergabe im Gemeinderat im November 2008. Weiter stehen noch die Ausstellungsbeläge (Gewerk Bodenbeläge) und die Malerarbeiten zur Vergabe an. Die Vorlage erfolgt entsprechend der Zuständigkeit im Gremium.

2. Kostenentwicklung

Kostenangleichung aufgrund gestiegener Glas- und Stahlpreise sowie zur statischen Ertüchtigung und damit Fertigstellung des Gebäudes Marktstraße 47.

a) Projektziele bis zur Eröffnung am 03. Juli 2009

In der Sitzung des Gemeinderates vom 29.01.2007 ist beschlossen worden, dass zur Realisierung des Museums Humpis-Quartier ein Kostenbudget von 14,6 Mio. € zur Verfügung steht. Mit Beschluss vom 28.11.2007 ist dieses um einen Ansatz für Unvorhersehbares auf 15,1 Mio. € erhöht worden. Bis zur Eröffnung des Museums im Juli 2009 sollen damit

- alle fünf Kulturdenkmale (Marktstraße 45 und 47, Rossbachstrasse 18 und Humpisstrasse 1 + 3) mit Dach und Fach denkmalgerecht saniert
- der Museumsneubau Marktstraße 45/1, der Laubengang und das Glasdach über dem Innenhof errichtet
- die Humpisstube in Betrieb genommen
- und der museale Ausbau des Gebäudes Marktstraße 45 (alle 4 Etagen) fertig gestellt sein.

Mit diesen Komponenten soll ab Juli 2009 ein attraktiver Museumsbetrieb gestartet werden.

b) Abschnittweiser weiterer Innenausbau ab 2010

Im Rahmen des Konzeptes „wachsendes Museum“ soll der museale Innenausbau der Wunderkammern in den Gebäuden Marktstraße 47 und Humpisstrasse 1-3 ab 2010 schrittweise und je nach Haushaltslage und zur Verfügung stehender Fördermittel erfolgen, um im Jahrestakt neue attraktive Elemente präsentieren zu können.

Zum Beispiel soll durch einen EU-Förderantrag von 30 Museen aus Deutschland, Österreich, Italien und der Schweiz zum Thema Schwabenkinder eine große Wunderkammer zum Schwabenkindermarkt in Ravensburg im Museum Humpis-Quartier finanziert werden. Für weitere Wunderkammern bestehen Sponsoringzusagen.

c) Sanierungsziel Nr. 1: Erhalt der wertvollen Gebäudesubstanz

Da das Quartier selbst als wertvollstes Exponat des Museums definiert worden ist, finden in allen Bereichen lediglich Substanz erhaltende Maßnahmen statt, keine aufwendigen Sanierungs- oder gar Rekonstruktionsarbeiten, denn die Spuren der verschiedenen Jahrhunderte sollen an allen Stellen des Quartiers ablesbar bleiben. Auch ist die Dauerausstellung gänzlich auf das Gebäude Marktstraße 45 reduziert worden.

d) Sorgenkind: Statische Sicherung

Das Bauvorhaben wird durch nicht vorhersehbare, extreme Anforderungen der Statik und Prüfstatik geprägt. Für die bislang durchgeführten Maßnahmen sind bereits Mehrkosten in Höhe von rund 530.000 € (Fa. Pappe und Fa. Leuthe) entstanden, die durch Kostenanpassung des Ansatzes für Unvorhergesehenes (Beschluss Museumsausschuss vom 28.11.2007) und durch weitere Einsparungen im Gesamtbudget ausgeglichen wurden. Stadt und Denkmalpflege sind bemüht, zugunsten der Kosteneinhaltung und zum Substanzerhalt auf Minimallösungen hinzuarbeiten.

e) Massiver Aufwand bei der statischen Sicherung der Marktstraße 47

Die Sanierung, insbesondere die statische Ertüchtigung des Gebäudes Marktstrasse 47, ist begonnen worden. Der bauliche Zustand des im Kern von 1290 stammenden und damit ältesten Gebäudes der Reichsstadt Ravensburg ist in einem Maße schlecht, wie er durch punktuelle Untersuchungen nicht vorausgesehen werden konnte. Die Kulturdenkmale erfordern jedoch gerade die schrittweise Entwicklung eines umsichtigen statischen Konzepts, das der Bedeutung des Gebäudes angemessen und jeweils im Einzelfall mit der Denkmalpflege abgestimmt wird. Die im EG und 1. OG bislang erfolgten Maßnahmen haben deutlich gemacht, dass der Aufwand zur statischen Sicherung viel höher sein wird, als bislang veranschlagt.

Um das Gebäude im 2. OG und in den drei Dachgeschossebenen statisch zu sichern, allein um Verkehrssicherheit zu erlangen, das Gebäude verputzen und beispielsweise auf die Stützen im Außenbereich des EG verzichten zu

können, ist ein Mehraufwand von geschätzten 370.000 € erforderlich. Die Werte sind aufgrund der vorhandenen Erfahrungswerte für das EG und das 1. OG ermittelt worden.

f) Weiterer Anstieg der Kosten für Stahl und Glas

Seit der Verabschiedung der Kostenberechnung im Jahr 2005 sind die Kosten für Stahl und Glas dramatisch gestiegen. Im Bereich des Laubenganges und des Glasdachs sind Mehrkosten im Bereich von Löhnen und Material von 100.000 € zu erwarten. Dabei sind die Indexentwicklungen zugrunde gelegt.

g) Trotz reduzierter Standards höhere Vergabepreise bei vielen Gewerken

Trotz reduzierter Standards ergeben sich bei vielen Gewerken höhere Vergabesummen als erwartet. Aktuell bestätigt sich dies bei den zur Vergabe anstehenden Schlosser-, Estrich- und Schreinerarbeiten. Auch hier wirken sich die Indexfortschreibungen deutlich aus. Um der Entwicklung gegenzusteuern, wurden die Ausschreibungen in den Standards deutlich heruntergefahren und erneut ausgeschrieben. Bei den Schlosserarbeiten steht bereits ein Drittverfahren bei jeweils vereinfachten Details an, um vertretbar vergeben zu können.

Beispiele zur Kostenentwicklung über alle Gewerke seit Beginn der Bauarbeiten im Jahr 2005:

Gewerkebezogene Mehraufwendungen (gerundet)	€
Gerüstarbeiten	50.000,00
Wandsicherungen	85.000,00
Maurerarbeiten	160.000,00
Rohbauarbeiten (Beton/Stahlbetonarbeiten)	325.000,00
Zimmerarbeiten (Gesamtbetrachtung)	880.000,00
Stahl-Glasdachkonstruktion	100.000,00
Fassadenarbeiten Neubau	35.000,00
Schlosserarbeiten / Windfänge	85.000,00
Abbruch / Rückbauarbeiten	55.000,00
Restauratorische Arbeiten / Putzfreilegungen	150.000,00
	~ 1.9 Mio.

Realisierte Einsparungen (gerundet)	
Innenputzarbeiten	-75.000,00
Malerarbeiten	-130.000,00
	~ 200.000,00 €

Ein Teil der dargestellten Mehraufwendungen konnte durch Vereinfachung im Gesamtprojekt aufgefangen werden. Da es sich beim überschreitenden Kostenanteil um reine Baukosten und somit um honorarfähige Leistungen handelt, muss eine **Anpassung der Nebenkosten** erfolgen. Der bisherige Ansatz ist fortzuschreiben.

3. Finanzierung

a) Nachfinanzierung für Kostensteigerungen

Um das auf einen praktikablen Betrieb ab Juli 2009 **reduzierte Museumsprogramm realisieren** zu können, ist aufgrund der laufenden Arbeiten und Vergaben eine Kostenangleichung in Höhe von **380.000 €** unumgänglich. Diese beruht im Einzelnen auf

- erwarteten Preissteigerungen bei Glas und Stahl in Höhe von 100.000 €
- deutlich höheren Ausschreibungsergebnissen in Höhe von rd. 180.000 €
- zu erwartenden Baunebenkosten in Höhe von 100.000 €

b) Entscheidung über die Sicherung von Gebäude Marktstraße 47

Um das auf erhaltende Maßnahmen reduzierte Sanierungsprogramm abschließen zu können, ist aus wirtschaftlichen und denkmalpflegerischen Gründe eine **statische Sicherung** und damit Fertigstellung des **Gebäudes Marktstraße 47** in Dach und Fach erforderlich. Die Kosten für diese Maßnahme belaufen sich auf **420.000 €**. Die Projektbeteiligten sind aufgefordert, nach Lösungen für eine "Minimalstatik" zu suchen. Im Einzelnen sind erforderlich:

- für die statische Sicherung und damit Fertigstellung des Gebäudes Marktstraße 47 (2. OG und 3 Dachgeschossebenen) rd. 370.000 €
- zu erwartende Baunebenkosten in Höhe von 50.000 €

Aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus sollte diese Maßnahme ebenfalls im Jahr 2009 durchgeführt werden.

c) Zuschüsse und Spenden zur Finanzierung

Die zusätzlichen, vorher nicht berechenbaren Kosten zur Sicherung der Gebäude sind in der Sanierung förderfähig und werden zur Förderung angemeldet. Die Sanierung bezuschusst die Gebäude Marktstraße 47, Humpisstraße 1, die Neubauteile Marktstr. 45/1, Unterkellerung und das Glasdach. Die weiteren Gebäude sind bei der Landesstiftung Baden-Württemberg in der Förderung.

Das Regierungspräsidium und das Wirtschaftsministerium unterstützen unsere Vorhaben in der Oberstadt. Wir gehen davon aus, dass auch diese Kosten

in die Erhöhung des Sanierungs-Förderrahmens für die Oberstadt aufgenommen werden.

Auch bei den Denkmalstiftungen und der Denkmalpflege werden wir weitere Zuschussanträge für diese Kosten stellen. Die Mittel bei den Stiftungen sind leider begrenzt, zwei Anträge wurden bereits abgelehnt. Es besteht jedoch die Aussicht, dass bis zur Hälfte der Aufwendungen für die Nachfinanzierung von Kostensteigerungen (380.000 Euro) sowie für die Sicherung von Haus Marktstraße 47 in Dach und Fach (420.000 Euro) aus Zuschüssen und Spenden finanziert werden können. U.a. stehen bereits Spenden aus einer Initiative von Herrn OB Vogler in Höhe von 70.000 € zur Verfügung.

d) Finanzierung im Haushalt 2009

Der Eigenanteil der Stadt für die o.g. zusätzlichen Aufwendungen kann aus der Rücklage ‚Museum Humpis-Quartier‘ finanziert werden (s. Anlage – Entwurf HH 09 / Stand 01.10.2008).