

Sitzungsvorlage 2021/198

Verfasser:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement, Gerald Goldbach

Stand: 01.07.2021

Az.

Beteiligung:
Kulturamt
Stadtkämmerei

Technischer Ausschuss	14.07.2021	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Umbau der Bauhütte zur Musikschule
- Projektbericht****Kenntnisnahme:**

Der Projektbericht wird zur Kenntnis genommen

1. Beschlusslage

GR 20.07.2020

Dem Maßnahmenpaket "Reduzierung baulicher und technischer Standard" wird zugestimmt.

Den Baukosten nach Standardreduzierung in Höhe von 8.500.000 € (brutto) einschl. Nebenkosten und Sicherheitszuschlag in Höhe von 20% wird zugestimmt.

Die notwendigen Mittel für die Baumaßnahme sind für den Haushalt 2020 und den Finanzplan 2021 ff in Höhe von 5.470.000 € angemeldet. Der Restbetrag wird in 2022 und 2023 fällig und wird für den HH 2023/2024 ff angemeldet, soweit es die finanziellen Rahmenbedingungen zulassen. Die Baukosten von 8.500.000 € sind im Haushaltsplan entsprechend neu auszuweisen.

2. Projektbericht

2.1. Sachstand und Erkenntnisgewinn

Nach erfolgtem Gemeinderatsbeschluss im Juli 2020 wurde die Planungen zum Umbau der Bauhütte in einem Bauabschnitt zügig fortgesetzt. Somit konnten auch die Sondierungsmaßnahmen durchgeführt werden, die einen intensiveren Eingriff in die vorhandene Bausubstanz erforderlich machten. Hierunter fallen die geologischen Untersuchungen Baugrund, eine vertiefte Sondierung Altlasten und weitere Untersuchungen zur Schädigung Tragwerk. Ziel war es, zur Ausführungsplanung und vor Ausschreibungsbeginn noch so viel Klarheit wie möglich zur heterogenen Gebäudesubstanz zu erhalten und in die Planung einfließen zu lassen

Ergebnis und Maßnahmen Baugrunduntersuchung:

In einem durch die Tragwerkplaner festgelegten Raster wurden durch die beauftragten Geologen im Gebäude und auf dem Holzmarkt Bohrsondierungen bis zu einer Tiefe von ca. 6 Metern durchgeführt.

Das Ergebnis der Untersuchungen stellte dar, dass der gesamte Gründungsbereich der Bauhütte bis zu einer Tiefe von 4 Metern aus historischen Auffüllungen besteht, die Bauhütte quasi auf nicht tragfähigem Grund gegründet wurde. Die Stadtmauer wurde vermutlich nicht an das bestehende tragende Erdreich "angelehnt", wie oft üblich und angenommen.

Die Empfehlung der Geologen und Tragwerkplaner ist, die Lasten der neuen Bodenplatten, Aufzugsschacht und Treppenanlagen bis zum tragfähigen Horizont über sogenannte Mikrobohrpfähle abzutragen. Die Mikrobohrpfähle haben einen Durchmesser von ca. 20 cm und werden mit sogenannten Brunnenbohrgeräten bis in die tragfähigen Bodenschichten eingebracht. Diese minimalinvasive Gründungsvariante bietet Vorteile gegenüber den Alternativen: geringer Aushub, geringerer Eingriff in die Archäologie und kein Unterfangen der Bestandswände. Laut Geologen ist bei alternativen Maßnahmen mit Setzungen zu rechnen. Da in der Bauhütte bisher keine Setzungsrisse wahrzunehmen sind, sollten die Bestandswände unberührt bleiben, damit spätere Setzungen ausgeschlossen werden können.

Ergebnis und Maßnahmen Tragwerksuntersuchung durch Restaurator

Über die bestehenden Sondierungsöffnungen lassen sich Rückschlüsse auf eine Schädigung der Holzkonstruktion ziehen. Das gesamte Maß der erforderlichen Sanierung des Holzdachstuhls als auch der in die Außenwand einbindenden Deckenbalken lassen sich aber erst nach erfolgtem Rückbau eindeutig erkennen. Um den voraussichtlichen Umfang der Schädigung besser einschätzen zu können wurde zusätzlich ein Restaurator im Zimmererhandwerk hinzugezogen. Seine Erfahrungen und Einschätzungen flossen in die Planung und Ausschreibung Holztragwerk ein.

Denkmalpflege und Archäologie

Die grundlegenden Abstimmungen und Festlegungen mit der Denkmalpflege sind abgeschlossen. Details zur Ausbildung von Dachdetails, wie Traufe und Gauben und zur Fassade wurden festgelegt. Die Denkmalpflege stimmten einem neuen Zugang zur Gewerbeeinheit direkt vom Holzmarkt zu.

Die Gründung der neuen Bodenplatte, insbesondere die Bereiche des Aufzugs und die Gräben der Abwasserleitungen greifen in die Bodenschichten der Bauhütte bis zu einer Tiefe von ca. 1,50 m ein. Das Landesamt für Denkmalpflege erteilt für diese Bereiche die Auflage, archäologische Sondierungsmaßnahmen vor der Ausführung durchzuführen und die Gründungsarbeiten durch einen Sachverständigen zu begleiten.

Gewerbeeinheiten:

Bei den Planungen für die Gewerbefläche im Erdgeschoss links vom Durchgang der Stadtmauer wurde festgelegt, dass die Fläche sowohl zusammenhängend, aber auch in zwei Einheiten nutzbar sein wird. Die Gesamtfläche ist teilbar in den Bereich Pavillon zum Frauentorplatz und in den Bereich, der sich zum Holzmarkt orientiert. Für die bisherigen Pächter der Creperie und Blumenladen besteht somit die Möglichkeit der Rückkehr in jeweils getrennte und unabhängige Gewerbeeinheiten. Im kommenden Jahr werden hierzu die Gespräche aufgenommen und mit der Vermarktung der Flächen begonnen.

Holzmarkt und Trafostation:

Die Technische Werke Schussental suchen seit Jahren nach einem geeigneten Standort für eine Trafostation im Bereich Marienplatz. Nach diversen Standortprüfungen konkretisierte sich der Bereich Holzmarkt. Parallel zur Sanierung der Bauhütte ist geplant, die Trafostation unterirdisch auf dem Holzmarkt zu realisieren. Der Zugang erfolgt direkt vom Keller der Bauhütte. Die Station liegt unterhalb der Platzfläche und tritt somit kaum in Erscheinung. Die Sondierungsmaßnahme Geologie im Bereich des Holzmarktes ergab, dass im Gegensatz zur Bauhütte tragfähiger Baugrund bei ca. 2,5 m ansteht. Aufgrund dieser positiven Nachricht entschlossen sich die Technischen Werke Schussental zur Umsetzung. Die Trafostation wird einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung des Stromnetzes in der Innenstadt darstellen.

Energie und Klima:

Neben der maßgeblichen energetischen Verbesserung der Hüllflächen der Bauhütte ist der Anschluss an das geplante Wärmenetz ein wichtiger Baustein zur CO₂-Minderung. Bis zur Umsetzung wird ein Gaskessel den Heizwärmebedarf bereitstellen. Er wird jedoch nach der Umstellung nicht funktionslos; für das Nahwärmenetz ist er als "Stütz- und

Ausfallkessel" von großer Bedeutung. Die Kostenanteile für den Wärmeerzeuger liegen bei der TWS. Die Bauhütte leistet somit zusätzlich neben der Trafostation noch eine wichtige Zukunftsaufgabe im Bereich der Energieversorgung der Kernstadt.

2.2. Stand Planung, Ausschreibung und Vergabe

Die Ausführungsplanung konnte Anfang 2021 abgeschlossen werden. Weitere Erkenntnisse nach dem Rückbau werden Anpassungen und Änderungen in der Detailplanung erfordern. Aus diesem Grund wurden verschiedene nachfolgende Ausschreibungspakete geschnürt. Ziel ist, bis Ende 2021 90% aller erforderliche Arbeiten ausgeschrieben und vergeben zu haben.

Das erste Paket mit den Gewerken Gerüstbau, Rückbau mit Altlastenentsorgung, Holzbau mit Stahlbau und die Betonarbeiten mit Spezialtiefbau konnte erfolgreich vergeben werden. Auch das zweite Paket mit den technischen Gewerken Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro steht zur Vergabe an. Für die Gewerke Dachdecker- und Spenglerarbeiten wurden im öffentlichen Vergabeverfahren keine Angebote abgegeben, die Leistungen werden derzeit neu beschränkt ausgeschrieben.

Da zum Zeitpunkt der Erstellung des Projektberichtes der Vergabeprozess noch nicht abgeschlossen ist, wird im mündlichen Sachvortrag auf die Ergebnisse und erfolgten Vergaben im Detail eingegangen.

Generell ist anzumerken, dass sich aufgrund Corona kein Rückgang im Bausektor bemerkbar machte, sondern das Gegenteil bewirkte. Die Nachfrage an Bauleistungen nahm sogar deutlich zu, hinzu kommt eine Verknappung der Rohstoffe, z.B. für Holz, wie auch Lieferengpässe für viele andere Baustoffe.

Bei der Bauhütte konnte die Stadt Ravensburg nach Aussagen der Bieter bei den Vergaben zu den Rohbaugewerken davon profitieren, dass der Material- und Stoffanteil in der Kalkulation zu den auszuführenden Arbeiten geringer ausfällt.

2.3. Baustart und Folgearbeiten

Mitte März wurde eine erste Baustelleneinrichtung zur Durchführung vorbereitender Maßnahmen ausgeführt. Die Einrichtung wurde im Mai auf den gesamten Holzmarkt erweitert. Wichtiges Anliegen der angrenzenden Gewerbetreibenden ist die Aufrechterhaltung des Durchganges vom Frauentorplatz in die Kernstadt. Dies wurde bei den Planungen berücksichtigt.

Auf die Gestaltung des Bauzaunes wurde ein besonderes Augenmerk gelegt. In Abstimmung mit der Leitung der Musikschule wird in bestimmten Feldern der Bauzaunelemente auf die Vielfalt der Musikschule hingewiesen, das neu verabschiedete Corporate Design diente als gestalterische Grundlage. Auf anderen Feldern werden Inhalte zur Geschichte der Bauhütte und zum Projekt/Fördermittelgeber an die Bürger vermittelt.

Mitte Mai erfolgte der Baustart mit den Rückbauarbeiten und Altlastenentsorgung. Die Arbeiten werden bis Ende Juli andauern, in Folge wird Ende Juli/Anfang August die archäologische Sondierung durchgeführt. Nach den Bauferien beginnen die Rohbaugewerke mit den Gründungsarbeiten, Rohbau und Holzbau mit Stahlbau.

Kosten und Finanzierung:

Gemäß Gemeinderatsbeschluss ist ein Gesamtkostenrahmen in Höhe von 8.500.000 € festgelegt worden. Enthalten ist ein Anteil für Unvorhergesehenes und Baupreisentwicklung von 20%, in Summe von 1.119.000 €.

Förderung:

Nach Anpassung des Gesamtkostenrahmens stellte die Abteilung Stadtsanierung einen Aufstockungsantrag beim Fördermittelgeber. Der Antrag wurde folgend im Herbst positiv beschieden. Zusätzlich zum Grundförderbetrag in Höhe von 2.808.000 € ein Aufstockungsbetrag in Höhe von 1.512.000 € bewilligt. Die Höhe der Gesamtzuwendungen belaufen sich somit auf eine Gesamtsumme in Höhe von 4.320.000 €. Davon wurden bisher ca. 500.000 € an die Stadt ausbezahlt.

Kostenentwicklung:

Die Kostenberechnung zum Stand Juli 2020 musste für die Bereiche Rohbau mit Spezialtiefbau und für den Holzbau mit Stahlbau nach oben angepasst werden. Auf den Topf für Unvorhergesehenes und Baupreisentwicklung musste zurückgegriffen und ein Teil des Erhöhungsbetrages in die Kostengruppe 300 umgebucht werden.

Die nachfolgende Kostentabelle basiert auf den Angaben zur angepassten Kostenberechnung, den vorliegenden Kostenvoranschlägen und auf den Angebotsergebnissen, bzw. Beauftragungssummen. Die Tabelle ist eine Momentaufnahme, sie bildet den derzeitigen Kostenstand ab.

Für die Kostengruppe 200 und 400 ergab sich bisher eine leichte Reduzierung, eine Mehrgewinn wie beschrieben in der Kostengruppe 300 - Baukonstruktionen von 3.920.000 € zu 4.342.000 €, in Summe von 422.000 €.

Der rechnerische Betrag für die Kostengruppe 300 und 400 beläuft sich auf 5.772.000 €, für die Kostengruppen 200 bis 400 in Summe auf 6.082.000 €. Der Anteil der Baunebenkosten wurde prozentual angepasst.

Somit ergeben sich derzeit voraussichtliche bauliche Aufwendungen, einschl. Nebenkosten von ca. 8.000.000 €; der Betrag Risikotopf reduziert sich auf ca. 470.000 € bei Beibehaltung des festgelegten Verfügungsrahmens von 8.500.000 €

Durch die erhöhten Zuwendungen aus dem Stadtbauförderprogramm SIQ mindert sich der Finanzbedarf der Stadt Ravensburg von ca. 5.700.000 € auf 4.200.000 €.

KG	Kostengruppe	Kosten	% an 300+400
200	Herrichten und Erschließen	310.000,00	5,4
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	4.342.000,00	75,2
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.430.000,00	24,8
	Bauwerk (300+400)	5.772.000,00	100,0
500	Außenanlagen	0,00	0,0
600	Ausstattung und Kunstwerke	0,00	0,0
700	Baunebenkosten	1.946.240,00	32,0
	Summe KG 200 - 700	8.028.240,00	

Betrag Risikotopf aus KG 300-400	471.760,00	8,2
festgelegter Kostenrahmen	8.500.000,00	
Grundförderbetrag SIQ	2.808.000,00	
Aufstockungsbetrag SIQ	1.512.000,00	
Finanzbedarf	4.180.000,00	

Kassenmäßig abgeflossen sind zum Stand Anfang Juni rund 1.155.000 €, die Zuwendungen aus den Fördermitteln der Stadtsanierung belaufen sich bisher auf ca. 502.000 €

Bisher wird der festgelegte Kostenrahmen nicht überschritten, noch kann mit dem verbleibenden Betrag aus dem Risikotopf auf Baupreissteigerungen und notwendige Änderungen in der Ausführung reagiert werden. Aufgrund der aktuellen starken Preissteigerungen verbunden mit der aktuellen Roh- und Baustoffknappheit wird eventuell eine Anpassung des Risikotopfes erforderlich werden.

Anlage/n:

Keine