

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 104/2016

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Bauausschuss	öffentlich	06.06.2016	Beschlussfassung

### Roter Bau Sanierung und Umbau zur Archivnutzung Kostenstand, Mehrkosten

#### I. Beschlussantrag

1. Der Finanzierung der durch zusätzlich notwendige Maßnahmen im Zuge der Sanierung entstandenen Mehrkosten in Höhe von 405.000,00 € wird zugestimmt.
2. Der Bauausschuss entscheidet, ob trotz dieser Mehrkosten das Figurenensemble "Wieland und Konsorten" vor dem Roten Bau aufgestellt wird.
3. Die Deckung der Mehrausgaben erfolgt durch Wenigerausgaben im Jahr 2016 auf HH-Stelle 2.4642.940000-100, Neubau Kindergarten Talfeld.

#### II. Begründung

Bei der Durchführung der Baumaßnahme zeigte sich nach Aushub- und Freilegungsarbeiten bei manchen Gewerken ein höherer Sanierungsbedarf als ursprünglich angenommen, insbesondere:

- **statische Notwendigkeiten** zur Sicherung einzelner Bauteile, die Entfernung von Betonfundamenten im Boden außerhalb des Gebäudes wegen Verlegung von Leitungen,
- **zusätzliche Reparaturarbeiten** für Maßnahmen an der Außenfassade samt Sandsteinfensterbänken und dadurch bedingt längere Gerüststandzeiten,
- **deutliche Massenmehrung bei den Gipserarbeiten**, weil die untere Lage des vorhandenen Innenwandputzes keinen Verbund mit dem Mauerwerk hatte.
- **Mehrungen und Anpassungen bei den Schreinerarbeiten**,
- **Sicherung** der vorgefundenen Brokatmalerei an 3 Innenwänden sowie der historischen Bodenbeläge im Untergeschoss, die erst im Laufe der Arbeiten zu erkennen waren, aufgrund der Denkmaleigenschaft des Gebäudes.

Einige Einsparungen bei anderen Gewerken abgezogen, ergibt sich unter dem Strich ein Mehraufwand in Höhe von 405.000,00 €, der nachfinanziert werden muss.

## **1) Ausgangssituation**

Der Gemeinderat hat am 30. September 2013 nach Voruntersuchungen verschiedener Varianten und Zusage von Zuschüssen auf Basis von DS 146/2013-1 die Sanierung und den Umbau des Roten Baus für das Stadt- und Wielandarchiv beschlossen.

Am 20. Oktober 2014 wurde auf Basis von DS 206/2014 die konkretisierte Entwurfsplanung samt Kostenberechnung mit knapp 4,5 Mio € beschlossen, die der Finanzierung zugrundeliegt.

Die Sanierung des Roten Baus einschließlich der Außenanlagen ist zum größten Teil abgeschlossen.

## **2) Erforderliche Zusatz- und Mehraufwendungen bei der Sanierung**

Im Zuge der Baumaßnahme traten verschiedene unvorhergesehene Umstände zutage, die einen zum Teil deutlich erhöhten Aufwand in der Sanierung des Kulturdenkmals erforderten. Dies waren im einzelnen:

### Rohbau

Die Wände im Untergeschoss waren nach Abbruch der Decke und Freilegung entgegen der ursprünglichen Annahme nicht ausreichend tragfähig für die hohen Lasten aus dem Erdgeschoss mit den Fahrregalanlagen. Daher mussten die neuen Betondecken zusätzlich mit in das vorhandene Mauerwerk eingegossenen Betonstützen abgefangen werden.

Nach Entfernen des Putzes wurden an zahlreichen zusätzlichen Stellen, wo es nicht vermutet worden war, alte Installationen durch die vorherigen Nutzungen und weitere Mängel im Mauerwerk festgestellt, die in Regiearbeit zurückgebaut und ausgebessert werden mussten.

Die Gebäudfundamente mussten im Bereich des Nordgiebels und der Osttraufe aus statischen Gründen unterfangen werden, da diese stark verwittert waren. Während dieser Arbeiten mussten die stark beschädigten Eckpfeiler abgestützt und zurückgebaut werden.

Während den Aushubarbeiten wurden mehrere alte unterirdische Betonschächte gefunden. Sie mussten abgebrochen und entsorgt werden weil sie der neuen Leitungsführung für die Gebäudeentwässerung im Weg waren.

Unvorhergesehene Mehrkosten Rohbau: 119.120,00 €

### Sichtmauerwerk

Bei der innenseitigen Freilegung der Giebelwände des Gebäudes wurde festgestellt, dass sie Risse aufwiesen. Um ein weiteres Auseinanderdriften der Mauerwerksaußenwände zu verhindern, mussten diese zusätzlich mit im Mauerwerk integrierten Zugstangen statisch gesichert werden.

Bei den Arbeiten an der Fassade wurde nach Gerüststellung festgestellt, dass der vorhandene Sandstein stärker verwittert war als ursprünglich angenommen und dass die Gefahr bestand, dass Teile davon abplatzen und herabstürzen könnten, wenn der Stein nur ausgebessert wird. Nach Rücksprache mit einem Spezialisten des Denkmal-

amts wurde dann entschieden, dass zwingend alle Sandsteinelemente in der Fassade (Fensterbänke und Gesimse) vollständig ausgewechselt werden müssen. Beim späteren Ausbau der Fenstersohlbänke stellte sich heraus, dass diese durch das Mauerwerk durchgesteckt und statisch mittragend waren. Die alten Sohlbänke mussten deshalb mit statischer Begleitung in mühevoller Handarbeit äußerst aufwendig aus-, die neuen wieder eingebaut und kraftschlüssig mit dem Mauerwerk verbunden werden. Der Bauausschuss konnte bei einer seinerzeitigen Besichtigung gerade diesen Arbeitsschritt mit verfolgen.

Als mit der Renovierung der Sandsteinabdeckung auf den Giebeln begonnen wurde, stellte sich heraus, dass diese so stark verwittert waren, dass sie ebenfalls nicht mehr ausgebessert werden konnten. Im Einvernehmen mit dem Denkmalamt mussten sie vollständig entfernt und durch neue ersetzt werden. Der Ab- und Aufbau der neuen Sandsteinabdeckplatten konnte nur mit einem Autokran erfolgen, was ursprünglich nicht vorgesehen war. Nachdem die Ortgangabdeckplatten entfernt waren, musste das Mauerwerk aus statischen Gründen dann zusätzlich armiert, die Giebelsteine aufwendig verdübelt werden.

Die bisher offenen Anschlussfugen zwischen Fensterrahmen und Mauerwerk konnten nicht wie ursprünglich festgelegt mit Kompriband abgedichtet, sondern mussten vom Restaurator mit aufwendigen Mörtelfugen geschlossen werden, da die Fugenbreite zu stark variierte.

Unvorhergesehene Mehrkosten Sichtmauerwerk: 88.562,00 €

#### Zimmerer

Die Fußbodenaufbauten wiesen teilweise nicht ausreichend die statisch notwendige aussteifende Wirkung auf.

Durch die zusätzlich notwendig gewordenen Maßnahmen an der Fassade hat die Restaurierung durch den Steinmetz bis in den November angedauert. Um die Restaurierungsarbeiten an der Fassade während der sich frühzeitig einstellenden Kälte fortführen zu können, musste eine provisorische Einhausung gebaut werden.

Unvorhergesehene Mehrkosten Zimmerer: 7.390,00 €

#### Putz und Stuck

Während den Restaurierungsarbeiten am Innenputz wurde festgestellt, dass sich der Putz in erheblich größeren Bereichen vom Mauerwerk gelöst hatte als ursprünglich festgestellt und großflächig erneuert werden musste.

Laut bauphysikalischem Gutachten mussten die neuen Sandsteinfensterbänke nach dem Auswechseln auf der Innenseite mit einer Dämmplatte versehen werden. Um die Luftdichtheit zu verbessern verlangte der Bauphysiker, dass die Fensternischen innen zusätzlich verputzt werden.

Unvorhergesehene Mehrkosten Putz und Stuck: 83.240,00 €

#### Trockenbau

Bei den Abbrucharbeiten wurden überraschend Fachwerkwandkonstruktionen aus Holz gefunden. Diese durften aus statischen Gründen nicht abgebrochen werden und mussten zusätzlich mit Gipskarton beplankt werden.

Unvorhergesehene Mehrkosten Trockenbau: 25.900,00 €

#### Schreiner 1 (Fenster und Außentüren)

Um für die Nutzung der Büro- und Archivräume die notwendigen Klimabedingungen zu schaffen, wurde im bauphysikalischen Gutachten nachträglich gefordert, die Innenfenster mit einer zusätzlichen Dichtung zu versehen.

Vor Beginn der Sanierung waren die inneren Kastenfenster nur teilweise eingehängt, ansonsten zum Teil im Keller oder im Dachgeschoss eingelagert. Beim späteren Zuordnen der Innenfenster wurde festgestellt, dass etliche Innenfenster fehlen. In den Fluren und Treppenhäusern mussten zusätzlich einige Innenfenster ergänzt werden. Um die historischen Fensterrahmen vor Beschädigungen durch Schlagregen zu schützen wurde im Einvernehmen mit dem Denkmalamt auf den Wetterseiten nachträglich ein Wetterschenkel aus Eiche auf den Außenrahmen montiert.

Unvorhergesehene Mehrkosten Schreinerarbeiten 1: 51.350,00 €

#### Schreiner 2 (Innentüren und Täfer)

Sämtliche Brüstungstäfer mussten als Folge des kompletten, nicht vorgesehenen Austauschs der Sandsteinfensterbänke ausgebaut, katalogisiert und eingelagert werden. Nach dem Verputzen der Fensternischen mussten die Brüstungstäfer raumweise den Fenstern wieder zugeordnet und eingepasst werden.

Unvorhergesehene Mehrkosten Schreinerarbeiten 2: 17.440,00 €

#### Brokatmalerei

Bei den vorbereitenden Arbeiten des Putzuntergrundes kamen insgesamt an 3 Innenwänden schöne Brokatmalereien zum Vorschein. Diese sollten auf Wunsch des Denkmalamtes von einem Restaurator sorgfältig freigelegt und gesichert werden.

Unvorhergesehene Mehrkosten Brokatmalerei: 12.900,00 €

#### Böden UG freilegen

Als im Laufe der Bauarbeiten der vorhandene Bodenbelag im Flur des Untergeschosses entfernt wurde, kamen in der fortgeschrittenen Bauphase drei verschiedene historische Bodenbeläge unter dem Bodenkleber zum Vorschein. Die orange eingefärbten Steinplatten, die Tonfliesen und der Terrazzoboden mit Randeinfassung wurden im Einvernehmen mit dem Denkmalamt freigelegt und restauriert.

Unvorhergesehene Mehrkosten Böden UG freilegen: 9.050,00 €

#### Gerüst

Aufgrund der bei den Restaurierungsarbeiten zusätzlich erforderlich gewordenen Maßnahmen, war es notwendig, das Gerüst vorzeitig ums gesamte Gebäude aufzustellen. Dadurch erhöhte sich die Standzeit des Gerüstes entsprechend.

Unvorhergesehene Mehrkosten Gerüst: 35.700,00 €

Baunebenkosten

Die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes musste mit einer sensiblen Nutzung in Übereinstimmung gebracht werden. Dafür wurden im Zuge der Sanierung zusätzliche Untersuchungen im Bereich der Tragwerksplanung, Untersuchungen für die Tragfähigkeit des Mauerwerkes im UG, zusätzliche Begleitung im Bereich des Brand-schutzes, Vermessung im Außenbereich, notwendig. Weiter gibt es Kostenmehrungen im Bereich des Energieverbrauches während der Bauphase.

Unvorhergesehene Mehrungen Baunebenkosten: 84.804,47 €

**3) Kosten**

Die oben dargestellten Kosten für die zusätzlich notwendigen Baumaßnahmen für die einzelnen Gewerke (ohne Baunebenkosten) summieren sich auf 450.652,00 €.

Neben den Kostenmehrungen in o. g. Gewerken konnte in einigen anderen Gewerken Einsparungen erzielt werden.

Im Ergebnis dieser Kostenverschiebungen ergibt sich aktuell folgender Kostenstand:

<b>Kostenkontrolle</b>				
<b>KGR</b>	<b>Hochbau/Außenanlage</b>	12.11.2013 DS 146/2013-1	30.09.2014 DS 206/2014	Kostenprog- nose 11.05.2016
100	Grundstück	0,00	0,00	0,00
200	Herrichten und Erschließen	0,00	1.930,20	2.397,63
300	Bauwerk - Baukonstruktion	2.855.022,92	2.551.782,29	3.066.177,59
400	Bauwerk - Technische Anlagen	538.104,91	957.746,49	865.306,82
500	Außenanlagen	55.232,07	55.232,07	69.257,62
600	Ausstattung und Kunstwerke	238.000,00	295.629,00	179.142,82
700	Nebenkosten	613.829,17	625.284,36	710.088,83
<b>ge- samt</b>	<b>brutto</b>	<b>4.300.189,07</b>	<b>4.487.604,41</b>	<b>4.892.371,31</b>

Die aktuelle Kostenkontrolle weist mit 4.892.371,31 € eine Überschreitung des Kostenrahmens (4.487.604,41 €) in Höhe von 404.766,90 € auf.

Genehmigte Zuschüsse

<b>Zuwendungen/Förderungen</b>		
Sanierung Fenster	Denkmalstiftung	100.000,00
diverses	Denkmalförderprogramm BW - RP	209.630,00
diverses	Denkmalschutzsonderprogramm Bund	220.000,00
diverses	Städtebauförderung	1.000.000,00
<b>gesamt</b>		<b>1.529.630,00</b>

**4) Stand der Baumaßnahme**

Die Sanierungsmaßnahme Roter Bau ist weitgehend fertiggestellt:

Ein großer Teil des Stadtarchives ist bereits umgezogen. Der 2. Teil des Umzuges des Archivgutes ist aus klimatischen Gründen für September/Oktober 2016 vorgesehen. Der Umzug des Wielandarchivs ist für Juli 2016 vorgesehen.

#### **5) Beschlussempfehlung**

Die Beantragung von Mehrkosten zum Ende der Baumaßnahme ist zweifellos höchst ärgerlich.

Die sensiblen Sanierungsaufgaben konnten teilweise nur auf Nachweis ausgeführt werden. Auftretenden Mehrungen standen teilweise auch entfallende Leistungen gegenüber. Architekten und Projektleitung gingen lange Zeit davon aus, dass sich diese Effekte aufheben könnten bzw. die Mehrungen nicht so deutlich ausfallen werden. Erst in den letzten Wochen und Monaten der Baumaßnahme zeichnete sich eine deutliche Kostenüberschreitung ab, die aktuell 9 % der Kostenberechnung vom September 2014 beträgt.

Die einzig noch mögliche Einsparung sind aktuell die mit DS22/2016 beschlossene Figurengruppe "Wieland und Konsorten". Da diese mit 13.500,- € nicht sehr hohe Kosten verursacht, wird vorgeschlagen, diese Figurengruppe trotz der Mehrkosten aufzustellen.

Die beschriebenen Mehrkosten im Rahmen der Sanierung waren zwingend und sind bereits angefallen.

#### **6) Weiteres Vorgehen**

Das Gebäude ist weitgehend fertiggestellt. In nächster Zeit wird die Abrechnung vorgenommen.

Am 11. September 2016 wird der Bau im Rahmen des Tages des offenen Denkmals feierlich eingeweiht.

Mit der endgültigen Kostenfeststellung kann bis etwa Ende 2016 gerechnet werden.