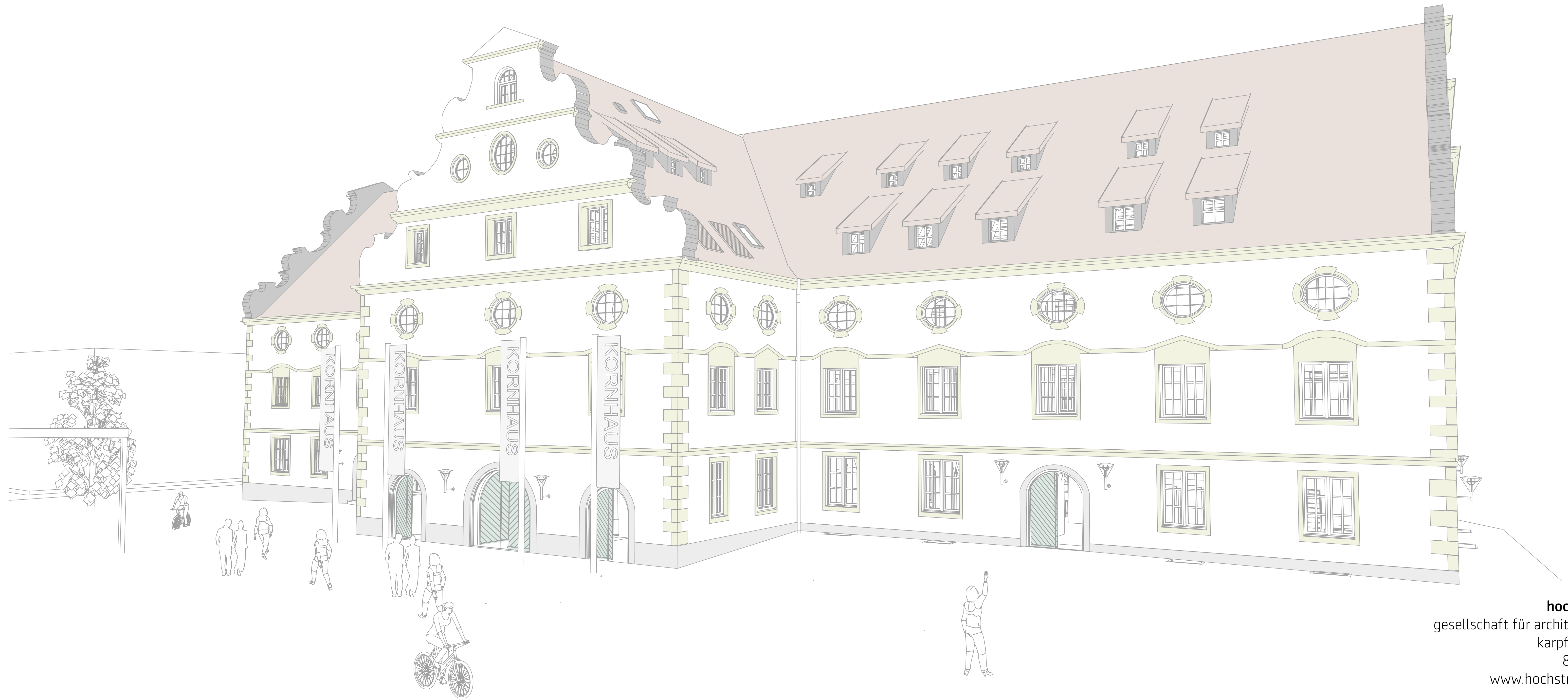




kornhaus kempten

W E R K A U S S C H U S S

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh
karpfengasse 5
89073 ulm
www.hochstrasser.com

geschäftsführer: adrian hochstrasser
freier architekt bda dwb
sitz der gesellschaft: ulm
registergericht ulm
HRB 734476

19.10.2022
Werkausschuss



INHALTSVERZEICHNIS

1. RÜCKBLICK FREIGEgebenES BUDGET
2. KOSTEN & TERMINE „IST-ZUSTAND“
3. KOSTEN & TERMINE „PROGNOSE“
4. URSACHEN FÜR MEHRKOSTEN

1.RÜCKBLICK FREIGEgebenES BUDGET AUS
STADTRAT VOM 29.07.2021
(ca. 13 Mio/ ca. 15,6 Mio)

STAND VERGABE NACH SUBMISSION
DER HAUPTGEWERKE INKL KG 400 (APRIL 2021)

- KG 300:
 - Zimmerer : kein Angebot
 - Dachdecker & Klempner : kein Angebot
 - Baumeister : 1 Angebot
- KG 400:
 - Elektro: kein Angebot
 - Wasser/Abwasser: kein Angebot
 - Heizung: kein Angebot
 - Lüftung: lv noch ausstehend


PROGNOSE
2021


ENTWICKLUNG
2022

STAND VERGABE NACH NEUVERÖFFENTLICHUNG
UND SUBMISSION DER HAUPTGEWERKE INKL. KG 400

- KG 300:
 - Zimmerer : ~ 900.000 € (+ 250t€ ZU BEPREISUNG)
 - Dachdecker & Klempner : ~ 680.000 € (+ 100t€ ZU BEPREISUNG)
 - Baumeister : ~ 600.000 € (+ 200t€ ZU BEPREISUNG)
- KG 400:
 - Elektro: ~ 1,5 Mio € (+ 100t€ ZU BEPREISUNG)
 - Wasser/Abwasser: ~ 300.000 € (+ 150t€ ZU BEPREISUNG)
 - Heizung: ~ 250.000 € (+ 50t€ ZU BEPREISUNG)
 - Lüftung: ~ 800.000 € (+ 150t€ ZU BEPREISUNG)

PROGNOSE ZU ERWARTENDE KOSTEN
(BRUTTO; OHNE JEDE GEWÄHR - JUNI 2021)

ZU ERWARTENDE KOSTEN STAND 2021: ca. 15,6 Mio € brutto

KOSTENPROGNOSE BEREITS MIT VERGABE DER
HAUPTGEWERKE DEUTLICH HÖHER
(Ca. 1 Mio mehr als Bepreisung)

2. KOSTEN & TERMINE „IST-ZUSTAND“

termine | kosten

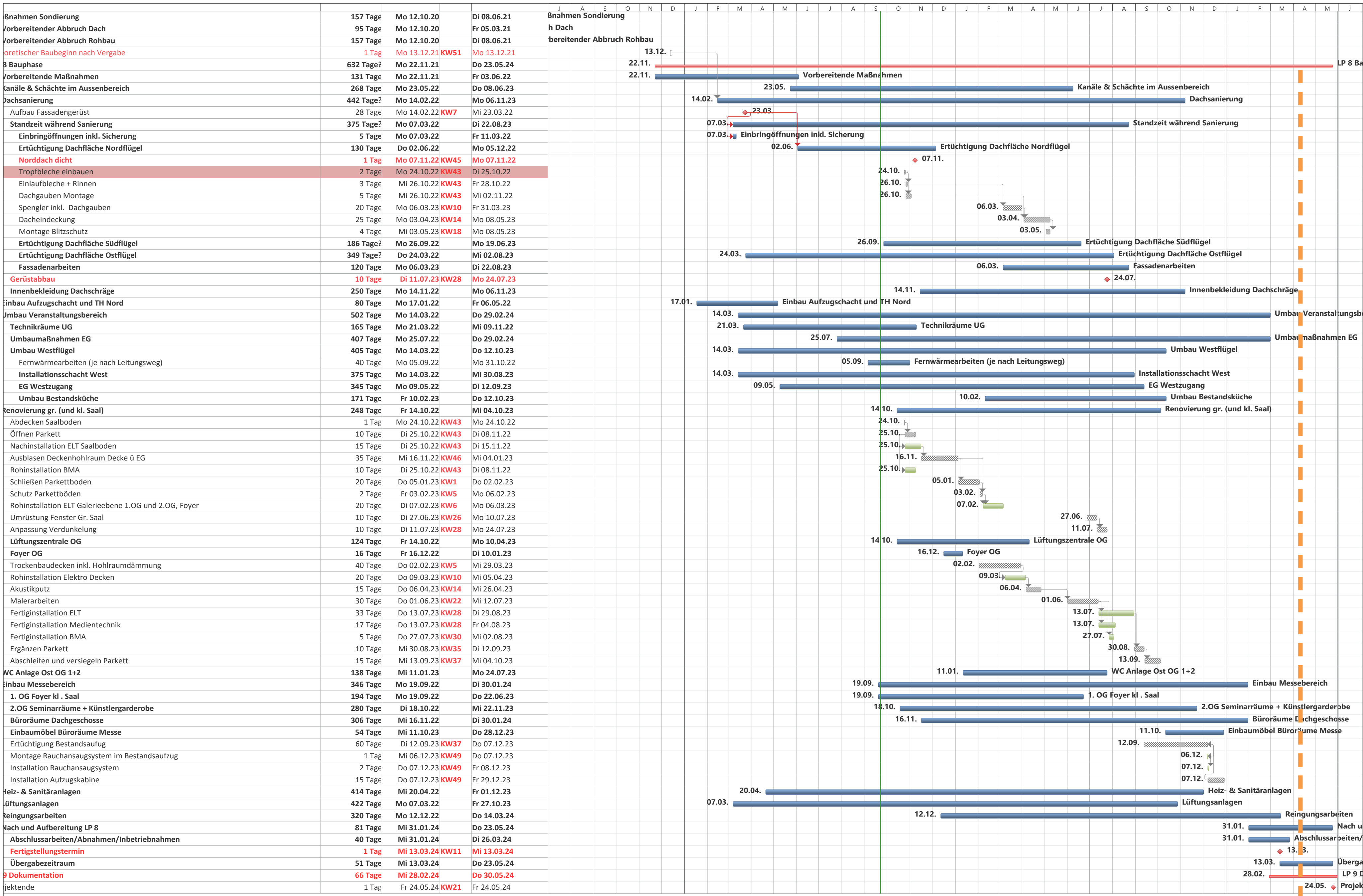
AKTUELLER STAND TERMINE

- umbaumaßnahme kornhaus kempten steht und fällt mit dachsanierung
--> ohne arbeiten über den winter verschieben
sich alle folgegewerke
- submissionen von ausbaugewerken teils ohne angebotseingänge
--> neuveröffentlichungen erforderlich
(tischler, systemtrennwände,...)

AKTUELLER STAND KOSTEN (STAND OKTOBER 2022)

aktuelle prognose gesamtkosten : ca. 16,5 Mio € brutto

darin bisher nicht berücksichtigt:
- „historische fassung“ großer saal



terminplan mit fertigstellung ende märz 2024
mit verwendung eines großflächigen wetterschutzdaches

PROGNOSE ZU ERWARTENDE KOSTEN (BRUTTO; OHNE JEDE GEWÄHR)

- aktuelle prognose gesamtkosten (Okt 2022) = ca. 16,5 mio brutto
- voraussichtliche weitere zusatzkosten inkl. anpassungen durch erkenntnisse aus dem bestand: ca. 500.000 € brutto
- zwischensumme gesamtkosten = ca. 17 mio brutto

- weitere preissteigerungen aus pandemie / ukraine-konflikt zzgl. ca. 20 %

ZU ERWARTENDE KOSTEN ==> ca. 20 Mio € brutto



4. URSACHEN FÜR MEHRKOSTEN bauen im bestand



ALTBAURISIKO
(substanz, „schein“,...)



QUALITÄTS-, KOSTEN- & TERMINRISIKO
(wirtschaft, märkte, krisen,...)



ENTWICKLUNGSRISIKO
(zeit, unvorhergesehenes,...)

4. URSACHEN FÜR MEHRKOSTEN

dachsanierung

**nordflügel aufwendiger als ursprünglich bekannt,
aufgrund größerer Schäden**

diverse neue Angriffspunkte durch Bestandssituation:

- bestandsgauben inkl. gabenfenster marode
- sicherung/ ertüchtigung traufgesims in hinblick auf verkehrssicherung nicht möglich --> rückbau + neufassung notwendig
- erhebliche schädigung der bestandssparren auf der westseite (wetterseite)
- schneefanggitter: nicht vorhandene bestandsstatik + aktualisierung der anerkannten regeln der technik frühjahr 2022
-> neufassung



4. URSACHEN FÜR MEHRKOSTEN

dachsanierung



**daher mehrkosten und bauzeitverlängerung in den hauptgewerken
zimmerer, dachdecker, spengler & baumeister**

durch bauzeitverlängerung nordflügel verschiebt sich die dachsanierung der
weiteren dachflächen in den winter 22/23

--> daher wetterschutzdach für süd-u. ostflügel erforderlich, ansonsten wür-
de sich die bauzeit um min. 9 monate zusätzlich verlängern. schädigungen der
kuppel im gr. saal durch witterungseinflüsse sind unbedingt zu vermeiden



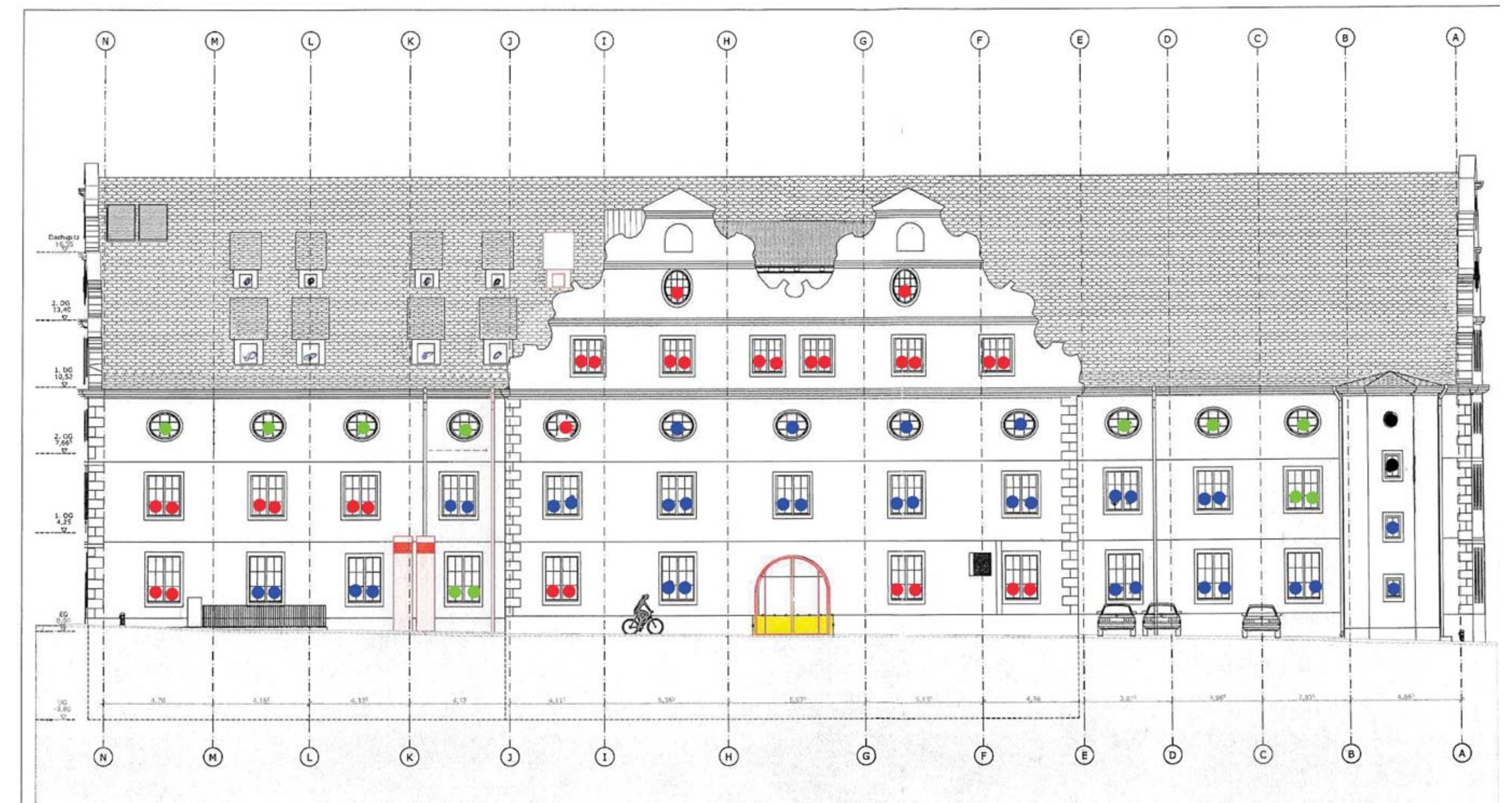
4. URSACHEN FÜR MEHRKOSTEN

Außenfassade

nach gerüststellung war eine tiefere begehung inkl. gutachten möglich.

betrachtung von zusätzlichen teilbereichen :

- aufwändige rissanierung in putz und teils mauerwerk notwendig, teils hohlstellen im putz
- bestandsfenster sanierung notwendig, teilweise fensterteile zu erneuern / ersetzen



4. URSACHEN FÜR MEHRKOSTEN

brandschutzmaßnahmen im bestand im zuge von weiteren bauteilöffnungen



**diverse neue anzugreifende elemente nach freilegung der konstruktion/
rückbau neuer teilbereiche:**

- ertüchtigung bestandsaufzug
- WC-anlage ost: abschlüsse und durchführungen ohne schottungen
- RWA-ertüchtigungen in treppenhäusern süd, west und ost
- brandschutztüren: ertüchtigung und Nachrüstung, teils fehlen zulassungen/prüfzeugnisse
 - > zulassungen im einzelfall erforderlich, teils neue türelemente erforderlich
- zwei fake-gewölbe: brandschutzertüchtigung auf F90
 - > große flächen des bestandsparketts im 1.OG foyer und großer saal zu öffnen und zu erneuern
- zusätzliche brandschutzverkleidungen & -schächte
- zusätzliche bauteile bei rohbau und zimmerer nach rückbau der bodenaufbauten (abfangungen, deckenbalkenkopfsanierungen,...)
- mehrmassen im bereich beiputzarbeiten, sowie schließen von elektro- und HLS-schlitzern durch notwendige annpassungen der installation
- teils defekte grundleitungen unter UG-boden -> sanierung inkl. hebeanlage



4. URSACHEN FÜR MEHRKOSTEN

projektkosten allgemein

zusätzliche elemente welche nicht teil der projektkosten waren

- orientierungs- und leitsystem (fp firma elsner)
- umplanung von gas auf fernwärme
- höhere anforderung und umfang an akustisch wirksamen maßnahmen für großen saal, foyer 1. OG und EG-gewölbehalle durch brandschutz, schallschutz, gestaltung, wartung/instandhaltung
- büroausstattung (beschaffung über zentrales beschaffungswesen der stadt kempten)



KG 700 - baunebenkosten sind folglich höher durch einen höheren planungs- und koordinierungsaufwand

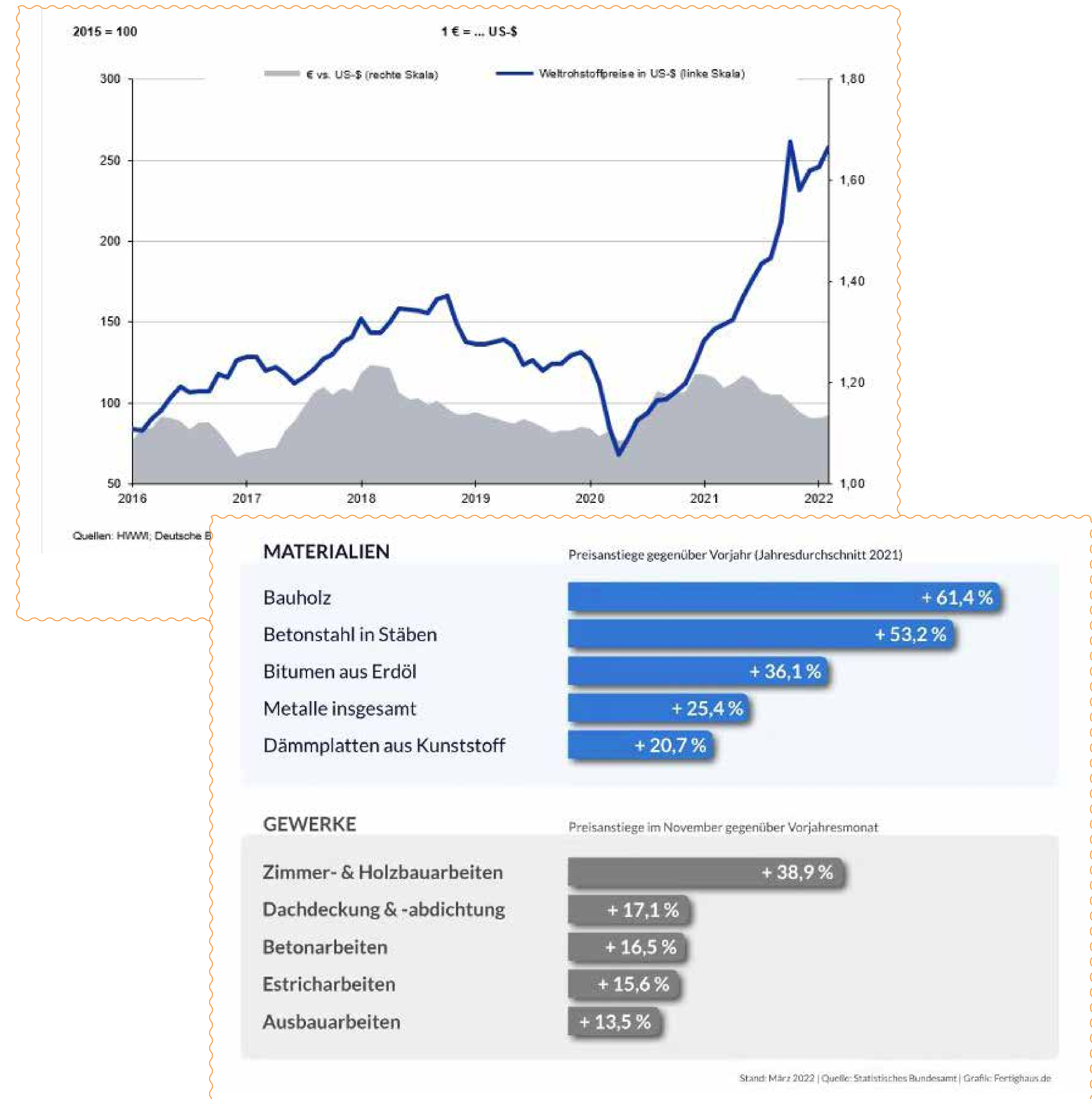
4. URSACHEN FÜR MEHRKOSTEN baukosten allgemein

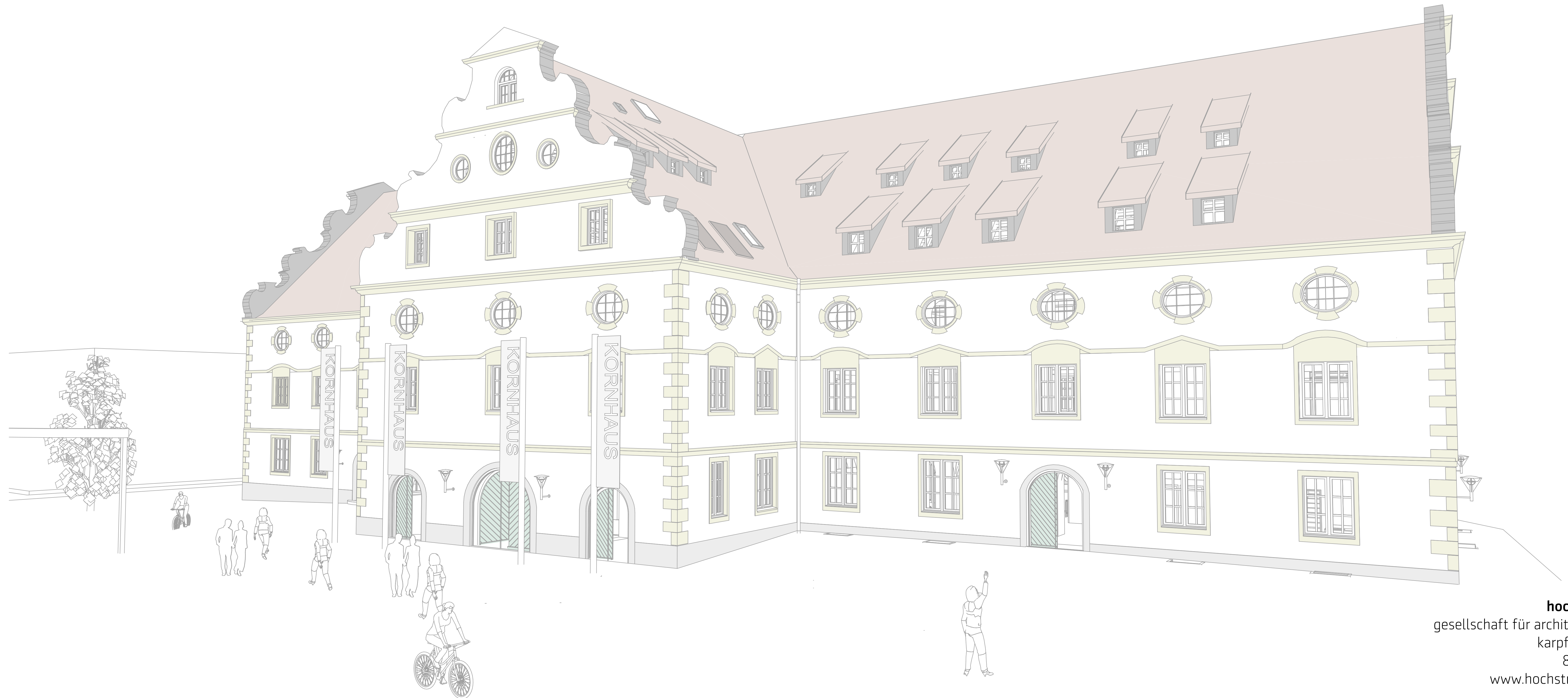
- anhaltende materialpreissteigerungen, lieferengpässe resultierend aus pandemie
- zusätzliche materialpreissteigerungen, lieferengpässe resultierend aus ukraine-konflikt
- preisanpassungen durch erhöhte betriebskosten im zuge der energiekrise

--> es muss derzeit von weiteren kostensteigerungen bei baupreisen ausgegangen werden (material, lohn, energie) von ca. 20 % in den kommenden 2 jahren

VERLÄSSLICHE BAUKOSTENPROGNOSEN DAHER DERZEIT NICHT MÖGLICH

KONJUNTURELL BEDINGTE MEHRKOSTEN IN HÖHE VON
20-30% MÖGLICH (OHNE GEWÄHR)





kornhaus kempten

W E R K A U S S C H U S S

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh
karpfengasse 5
89073 ulm
www.hochstrasser.com

geschäftsführer: adrian hochstrasser
freier architekt bda dwb
sitz der gesellschaft: ulm
registergericht ulm
HRB 734476

19.10.2022
Werkausschuss