



öffentliche Sitzungsvorlage

Werkausschuss für den Eigenbetrieb Kempten Messe- und Veranstaltungs-Betrieb am 19.10.2022

Amt: 87 Eigenbetrieb Kempten Messe- und Veranstaltungsbetrieb
Verantwortlich: Michaela Waldmann, Geschäftsführerin Eigenbetrieb KMV
Vorlagennummer: 2022/87/375

TOP 2

Kornhaus - Kostenentwicklung und Bauzeitenplan; Beschluss

Sachverhalt:

Rückblick freigegebenes Budget aus Stadtrat vom 29.07.2022

In der Sonderbeiratssitzung vom 22.06.2021 wurde der Sonderbeirat der Stadt Kempten durch das Architekturbüro Hochstrasser darüber informiert, dass es aufgrund der Befunde/Ergebnisse aus dem vorgezogenen Rückbau, welche in die Planung und Ausschreibungsunterlagen einzuarbeiten sind, zu einer Erhöhung der zu erwartenden Kosten bei o.g. Projekt von ca. 10,3 Mio € auf bis zu ca. 13 Mio € kommen kann. Zusätzlich sei mit bis zu 20 % höheren Kosten aufgrund von aktuellen Welteinflüssen (Materialpreise) und Pandemie zu rechnen. In der Stadtratssitzung am 29.07.2021 wurden diese Ergebnisse gemeinsam mit einem Beschlussvorschlag zum weiteren Vorgehen vorgelegt. Der Stadtrat hat der Weiterführung des Bauvorhabens „Umbau, Modernisierung und Instandsetzung Kornhaus“ gemäß der Präsentation/Empfehlung Herrn Hochstrassers zugestimmt.

Im Anschluss an den Beschluss zur Weiterführung des Projektes und dem freigegebenen Projektbudget von gesamt ca. 15,6 Mio € wurden die Vergabeunterlagen für die Hauptgewerke Baumeister-, Zimmerer-, Dachdecker- und Klempnerarbeiten sowie die Technikgewerke Elektro, Wasser/Abwasser, Heizung und Lüftung veröffentlicht. Die Kostenprognose lag bereits mit Vergabe der oben angeführten Hauptgewerke ca. 1 Mio € über Bepreisung.

Aktueller Kosten & Termine „Ist-Zustand“

- Die Umbaumaßnahme Kornhaus Kempten steht und fällt mit der Dachsanierung. --> ohne Arbeiten über den Winter verschieben sich alle Folgegewerke.
- Die Submissionen der Ausbaugewerke verliefen teils ohne Angebotseingänge. --> Neuveröffentlichungen erforderlich (Tischler, Systemtrennwände, ...)
- Die aktuelle Prognose der Gesamtkosten beträgt ca. 16,5 Mio. € brutto, darin bisher nicht berücksichtigt: „historische Fassung“ großer Saal

Kosten & Termine „Prognose“

- Die aktuelle Prognose der Gesamtkosten (Okt 2022) beträgt ca. 16,5 Mio. € brutto.
- Voraussichtliche weitere Zusatzkosten inkl. Anpassungen durch Erkenntnisse aus dem Bestand belaufen sich auf ca. 500.000 € brutto

- Zwischensumme der Gesamtkosten beträgt somit ca. 17 Mio. € brutto
- Weitere Preissteigerungen aus Pandemie / Ukraine-Konflikt in Höhe von ca. 20 % sind zu erwarten. Somit betragen die zu erwartenden Kosten ca. 20 Mio. € brutto.

Ursachen für Mehrkosten

Dachsanierung:

- Bestandsgauben inkl. Gaubenfenster waren marode.
- Sicherung/Ertüchtigung Traufgesims in Hinblick auf Verkehrssicherung war nicht möglich. -> Rückbau + Neufassung notwendig
- Erhebliche Schädigung der Bestandssparren auf der Westseite (Wetterseite) entdeckt.
- Es gibt keine vorhandene Bestandsstatik der Schneefanggitter und es ist eine Aktualisierung der anerkannten Regeln der Technik im Frühjahr 2022 erfolgt --> Neufassung
- Durch Bauzeitverlängerungen am Nordflügel verschiebt sich die Dachsanierung der weiteren Dachflächen in den Winter 22/23. --> daher Wetterschutzdach für Süd- u. Ostflügel erforderlich, ansonsten würde sich die Bauzeit um min. 9 Monate zusätzlich verlängern. Schädigungen der Kuppel im großen Saal durch Witterungseinflüsse sind unbedingt zu vermeiden.

Außenfassade:

- Es sind aufwändige Rissanierungen im Aussenputz und teils Mauerwerk nach Begehung inkl. Gutachten notwendig. Teils sind Ausbesserungen der Hohlstellen im Außenputz vorzunehmen.
- Sanierung der Bestandsfenster nach erfolgter Begehung notwendig. --> teilweise sind Fensterteile zu erneuern/ersetzen.

Brandschutzmaßnahmen im Bestand im Zuge von Bauteilöffnungen:

- Ertüchtigung des Bestandsaufzugs erforderlich.
- WC-anlage Ost: Abschlüsse und Durchführungen waren ohne Schottungen im Bestand.
- RWA-Ertüchtigungen in Treppenhäusern Süd, West und Ost werden erforderlich.
- Brandschutztüren sind teilweise zu ertüchtigen bzw. nachzurüsten, da Zulassungen/Prüfzeugnisse fehlen -> Zulassungen im Einzelfall erforderlich, teils neue Türelemente erforderlich
- Es wurden zwei Fake-Gewölbe entdeckt. Somit wird Brandschutzertüchtigung auf F90 erforderlich. --> große Flächen des Bestandsparketts im 1. OG Foyer und großer Saal sind zu öffnen und zu erneuern
- Zusätzliche Brandschutzverkleidungen & -schächte sind erforderlich
- Zusätzliche Bauteile sind bei Rohbau und Zimmerer nach Rückbau der Bodenaufbauten (Abfangungen, Deckenbalkenkopfsanierungen, ...) erforderlich.
- Mehrmassen fallen im Bereich Beiputzarbeiten, sowie Schließen von Elektro- und HLS-schlitzten durch notwendige Anpassungen der Installation an.
- Teils defekte Grundleitungen unter UG-Boden entdeckt --> Sanierung inkl. Hebeanlage

Projektkosten allgemein:

- Kosten für Orientierungs- und Leitsystem waren nicht in Kostenberechnung enthalten.
- Umplanung von Gas auf Fernwärmeanschluss
- Höhere Anforderung und Umfang an akustisch wirksamen Maßnahmen für großen Saal, Foyer 1. OG und EG-gewölbehalle durch Vorgabe Brandschutz, Schallschutz, Gestaltung, Wartung/Instandhaltung
- Büroausstattung ursprünglich nicht Bestandteil der Projektkosten

Baukosten allgemein:

- Es gibt aktuell anhaltende Materialpreissteigerungen, Lieferengpässe resultierend aus Pandemie.
- Zudem gibt es zusätzliche Materialpreissteigerungen, Lieferengpässe resultierend aus Ukraine-Konflikt.
- Außerdem sind Preisanpassungen durch erhöhte Betriebskosten im Zuge der Energiekrise zu erwarten --> es muss derzeit von weiteren Kostensteigerungen bei Baupreisen in Höhe von ca. 20 % in den kommenden 2 Jahren ausgegangen werden (Material, Lohn, Energie).