



## öffentliche Sitzungsvorlage

### Werkausschuss für den Eigenbetrieb Kempten Messe- und Veranstaltungs-Betrieb am 22.05.2023

---

Amt: 87 Eigenbetrieb Kempten Messe- und Veranstaltungsbetrieb  
Verantwortlich: Michaela Waldmann, Geschäftsführerin Eigenbetrieb KMV  
Vorlagennummer: 2023/87/412

## TOP 4

### Kornhaus Kempten - Kosten und Bauzeitenplan; Beschluss

#### Sachverhalt:

#### 1. Stand Baustelle

##### **BAUZUSTANDSBERICHT KORNHAUS KEMPTEN – STAND Mai 23**

Schriftliche Zusammenstellung über die laufenden Arbeiten bzgl. der Baumaßnahme Umbau, Modernisierung und Sanierung Kornhaus Kempten über alle Geschosse hinweg.

##### **UNTERGESCHOSS**

Der Technikraum (gegen Westen zum Lüftungsbauwerk) ist inkl. Bodenaufbau fertiggestellt. Die Maschinentechnik wurde eingebracht und die Montage von Lüftungskanälen ist in Arbeit.

Im Westflügel ist der Elektriker am Verlegen von Kabeltrassen für die neue Elektroverkabelung.

Der neue Zugang der Kellertreppe im Osten ist fertiggestellt.

Der Sanierputz wurde in mehreren Lagen angebracht. Die Fehlstellen um den neuen Aufzugskern wie an einzelnen Deckenfeldern werden derzeit überarbeitet.

Die Malerarbeiten an den Decken sind in Vorbereitung. Die Wände werden erst nach vollständiger HLS und E-Installation vom Maler überarbeitet werden (dies ist im Herbst 2023 geplant).

##### **ERDGESCHOSS**

Die Schwarzabdichtung auf den Bodenflächen im nichtunterkellerten Südflügel sind fertiggestellt. Die Installationen auf den Bodenflächen im Bereich HLS und E haben begonnen und sind bis auf die Technikzentrale im Südflügel bereits fertiggestellt.

Instandsetzung aller Wandheizungen sowie Installation von Leitungen im Steigschacht am Aufzug (Bestand) sind fertiggestellt. In Teilbereichen wurden bereits Trockenbauwände für die neuen Sanitäranlagen gestellt. Der große Gesamtraumeindruck ist wahrnehmbar.

Mit den Installationen der Sicherheits- und Notbeleuchtung wurde begonnen.

Am Osttreppenhaus wird das geschädigte Tragwerk saniert und die ersten Arbeitsschritte zur Wiederherstellung der ehemaligen Kutschendurchfahrt sind erfolgt. Die brandschutztechnische Sanierung der nicht massiven Gewölbeflächen über dem EG (2 Stock) sind in Vorbereitung.

In den Monaten Mai, Juni und Juli 2023 sind die Elektroinstallationen in den Gewölbedecken geplant, wie auch die Montage der Schallschutzunterdecken in der Halle. Die Trockenbauwände in der Technikzentrale sowie auch die Sanitärbereiche werden im Mai 2023 gestellt und mit den geplanten E- und HLS-Installationen belegt.

### **OBERGESCHOSS 1 – KL. SAAL & FOYER & GR SAAL**

Im Foyer und im kleinen Saal sind die massiven Schädigungen an den Deckenbalkenauflagern und Fehlstellen wieder vollständig saniert worden.

Die Sanierung der Leichtbaugewölbe kann beginnen. Diese Arbeiten werden vom Baumeister aus dem 1.OG zwischen den Balkenlagen ausgeführt.

In den ersten 2 Maiwochen werden die kompletten Bodenaufbauten im großen Saal wie auch in den darüber liegenden Galerien abgebrochen und entsorgt. Notwendig sind diese Arbeiten, da bei Sondierungsöffnungen in Teilbereichen der Saalböden weitere Schädigungen an Deckenbalkenauflagern festgestellt worden sind. Ebenfalls wurde wesentlich mehr Bauschutt zwischen den Deckenbalken gefunden, als auf vorhandenen Fotos erkennbar waren. Dieser muss ausgebaut werden, damit die brandschutztechnischen Maßnahmen überhaupt zur Ausführung kommen können.

75 % der Deckenbalken im Ost-WC (Ostflügel) müssen erneuert werden, um die brandschutztechnischen Vorgaben zur Schottung gegen das Erdgeschoss ausführen zu können.

### **OBERGESCHOSS 2 – SEMINARBEREICHE UND GALERIE GR SAAL**

Die Ausgleichsarbeiten von Deckenunebenheiten im Seminarbereich als vorbereitende Maßnahmen für die Leitungsverlegung Elektro auf den Fußböden sind abgeschlossen. Elektroerohre und Bodendosen/ -tanks wurden eingebaut.

Der Rückbau der Lüftungsgeräte in den Decken über den Galerien hat stattgefunden.

### **DACHGESCHOSS 1 – BÜROFLÄCHEN & LÜFTUNGSZENTRALE**

Im Nordflügel sind die Ausgleichsarbeiten von Deckenunebenheiten im Seminarbereich als vorbereitende Maßnahmen für die Leitungsverlegung Elektro auf den Fußböden bereits fertiggestellt. Elektroinstallationen werden folgen.

Im Südflügel sind bereits die Sanierungsarbeiten am Dachtragwerk und den Deckenbalken an den Traufseiten ostseitig fertiggestellt. Westseitig sind die Sanierungsarbeiten bereits zu 80 % abgeschlossen.

**Die Arbeiten zur Dachschalung am Südflügel haben bereits begonnen. Diese Arbeiten würden allesamt noch nicht stattfinden können ohne das Wetterschutzdach, welches über 60 % der Dachflächen des Kornhauses überdeckt.**

Der Nordflügel ist bereits zu 60 % wieder mit Dachziegeln eingedeckt. 60 % der neuen Dachgauben sind ebenfalls fertiggestellt. Die Arbeiten an den Dachgauben und den Dachflächen unter dem Wetterschutzdach gehen nordseitig bis zu den Querbauten weiter. **Auch hier wären keine Arbeiten ohne dieses Wetterschutzdach möglich, da sich das Wetter seit Jahresbeginn sehr bauunfreundlich gezeigt hat.**

## **DACHGESCHOSS 2 – BÜROFLÄCHEN & AUSBAU ÜBERGANGSBEREICH**

Der Treppenraum nordseitig ist in seiner Abtrennung mit Brandschutzwänden vom EG bis ins DG2 fertiggestellt (ausgenommen Türen etc.). Die Dachdämmung und Dachinnenbekleidung im Nordflügel ist über beide Dachgeschosse ebenfalls größtenteils fertiggestellt und für den Trockenbauer vorgerichtet, der seine Arbeiten bereits aufgenommen hat. In den Geschossen 2. OG, 1. DG und 2. DG sind im Nordflügel die Trockenbauwände gestellt, die Installationen darin sind derzeit in Arbeit.

Die Ertüchtigungsarbeiten des Dachstuhls im Bereich des Nordflügels sind abgeschlossen. Am Südflügel finden derzeit die vorbereitenden Maßnahmen zum Einbau der Lüftungsanlagen statt. Der angesetzte Termin zum Einbau der Technik in der KW 23 wird eingehalten.

### **weitere Arbeiten im Ostflügel**

Die Sanierungsarbeiten am desolaten Dachtragwerk und den Deckenbalkenauflagern in allen Etagen werden voraussichtlich im Juni beginnen.

Die Dacheindeckung am Südflügel ist derzeit ab Juli geplant.

### **weitere Arbeiten Fassaden**

Die Sanierungsarbeiten an den Fenstern **im Nordflügel** sind ab Mitte Mai geplant. Ebenso die Arbeiten an der Putzfassade **im Nordflügel**. Diese Arbeiten werden voraussichtlich bis Ende Juni andauern.

Die Dacheindeckung am Südflügel ist derzeit ab Juli/August 2023 geplant.

## **2. Zusätzliche Maßnahmen**

### **Notwendige Maßnahmen**

Zusätzliche notwendige Maßnahmen im „Großen Saal“, „Kleiner Saal“ und „Foyer“ sowie „WC-Ost 1.OG“ sind die brandschutztechnische und konstruktive Sanierung des kompletten Bodens. Im Bereich des „Großen Saal“ sind zudem die brandschutztechnische Sanierung der Decke (Traverse), neue Bühnentechnik Beleuchtung/Vorhangtechnik und die Gestaltung der Wandoberflächen als Minimallösung erforderlich.

Des Weiteren sind die Reinigung der Küchenanlage (Bestand), Sanierung der Treppenanlage Nord, Erneuerung der Traufgesimse, Dachsanierung Westdach, Dachsanierung Südturm, Einhausung Kellertreppe, Bestandstore und Eingangsbereich (Denkmalschutz), Konzept Barrierefreiheit (Taktilsystem etc.), zusätzliche Ausstattung Möbel und zusätzliche Ausstattung digitales Leitsystem notwendig.

### **Optionale Maßnahmen**

Bei den optionalen Maßnahmen handelt es sich um den Umfang der Gestaltung des Großen Saals. Hierbei muss eine Entscheidung getroffen werden, ob die Neugestaltung der Wandoberflächen (Große Lösung), den Austausch der Wandleuchten sowie indirektes Licht der Kuppel zur Ausführung kommen werden.

Außerdem wird der Austausch der Lüftungsanlage Küche, Kleiner Saal, Foyer und Eventfläche empfohlen. Aufgrund der gegenüber der Planung weit umfangreicheren Sanierungsarbeiten am nun nahezu gesamten Dachbereich des Kornhauses, stellte sich die Frage, ob in diesem Zuge auch die mittlerweile 25 Jahre alten restlichen Bestandsgeräte in den Technikräumen des 2. DG erneuert werden sollen. Die Anlagen haben im Grunde ihre zu erwartende Lebensdauer von 25 bis 30 Jahre erreicht, so dass Ausfälle und damit verbundene Ersatzmaßnahmen/Kosten in den kommenden 5 – 10 Jahren voraussichtlich anfallen. Für einen späteren Austausch der Lüftungsgeräte müssten Teilbereiche des komplett sanierten Daches wieder geöffnet werden, um die Geräte einzubringen. Zudem haben die Bestandsgeräte keine Wärmerückgewinnung. Durch den Einsatz neuer Geräte mit einer Wärmerückgewinnung und effizienteren Elektroantrieben kann bis zu 70 % an Wärme- und Elektroenergie im Betrieb eingespart werden.

## **2.1 Großer Saal**

### **- Brandschutztechnische und konstruktive Sanierung des kompletten Bodens:**

Bei Sondierungen im „kleinen Saal“ sowie im Foyer wurden im Herbst 2022 Schäden im Bereich der Kehlen zum West- und Ostflügel an der Deckenkonstruktion über EG entdeckt. Aufgrund dieser Sondierungsergebnisse wurden weitere Sondierungen der Deckenkonstruktion über EG im Großen Saal durchgeführt. Auch hier wurden ebenfalls erhebliche Schädigungen sowie nicht fachtechnisch durchgeführte Auswechslungen an den Deckenbalkenauflegern (aus früheren Sanierungen) sowie ein weiteres Scheingewölbe gefunden.

Um die notwendigen brandschutztechnischen und konstruktiven Sanierungen der Deckenkonstruktion über EG im Bereich des Großen Saals durchführen zu können, sind mindestens 60 % des Fußbodenaufbaus zurück zu bauen. Die restlichen Flächen sind nicht zusammenhängende Teilbereiche. Eine Ergänzung der Fehlflächen ist sowohl technisch, wirtschaftlich als auch gestalterisch nicht zu empfehlen und würde den Bauablauf erheblich gefährden. Deshalb ist es notwendig den Fußbodenaufbau im gesamten Großen Saal zurück zu bauen, um die Deckenbalkenkonstruktion sanieren zu können. Ein Rückbau des Bodenbelags und Sanierung der Deckenbalkenkonstruktion im Großen Saal war im ursprünglichen Plansoll nicht vorgesehen.

### **- Brandschutztechnische Sanierung der Decke (Traverse)**

Im Zuge der baubegleitenden Tätigkeiten des Prüfsachverständigen für Bühnentechnik wurden brandschutztechnische Mängel im Bereich der Tragkonstruktionen (Traverse) der Kettenzuranlage des Großen Saals entdeckt.

Die beiden Traversen/Stahlträger im Dachboden Saal sind allseitig in F30 über die gesamte Länge zu verkleiden. Hierfür sind Teilbereiche des Estrichs im Bereich des Dachbodens Saal 2.DG zurückzubauen, um die F30 Verkleidung unterseitig anbringen zu können. Alternativ hierzu wird geprüft, ob eine brandschutztechnische Ertüchtigung von unten (Kuppel des Großen Saals) erfolgen kann. Außerdem müssen die Gewindestangen zur Abhängung der Lasten eingepackt werden. Die Einhausung für die Kettenzuranlage ist bis zur OK der Kuppeldecke über dem Großen Saal zu führen.

- **Leitungsführung**

Im Bereich des ehemaligen Bühnenpodestes wurden nach Öffnungsarbeiten für die Einblasdämmung weitläufige und massive Betonagen vorgefunden. Die Installationswege müssen in diesem Bereich neu geplant werden, da eine Verlegung der Leitungen in diesem Bereich nicht möglich ist. Zudem wurden größere Öffnungs- und Sondierungsarbeiten des Bodenaufbaus für den Leitungsverzug notwendig.

- **Neue Bühnentechnik Beleuchtung/Vorhangtechnik**

Die Steuerung der Kettenzüge ist defekt und nicht zu reparieren. Es handelt sich um eine Einzelanfertigung diverser Bauteile. Es wird eine neue Steuerung im D8+-Standard eingebaut. Diese ist nicht mehr im Saal sondern im Dimmerraum verortet. Im Saal gibt es eine frei bewegliche Kabelfernbedienung. Der Umbauaufwand an den bestehenden Kettenzügen stünde zur Nutzung der neuen Steuerung in keinem sinnvollen Verhältnis zur nicht bezifferbaren Restlebensdauer. Außerdem ist die Maschinendokumentation („Kranbuch“) für eine Neuinbetriebnahme nach wesentlicher Änderung (Steuerungstausch) im Bestand nicht vorhanden. Die Anschlagösen der Kettenzüge im Kuppelraum sind als offen gebogene Haken ausgeführt. Dies entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik. Diese sind gegen Gewindestangen mit zugelassenen Ringmuttern auszutauschen. Die bestehende Verkabelung entspricht nicht den Vorschriften und ist für die neue Steuerung nicht sinnvoll zu nutzen. Sie wird inkl. der Tragsysteme gegen standardisierte Steuerleitungen als Rundkabel ausgetauscht. Die vorhandenen Bandzüge sind mit nicht zugelassenen Befestigungsmitteln in den Maschinenrahmen eingebaut. Für diese liegt keine Maschinendokumentation vor. Sie sind nicht mit der neuen Steuerung kompatibel und sind dementsprechend auszutauschen. Die Verkabelung wird erneuert und deren Einführung in die Verkleidung Brandschutztechnisch ertüchtigt.

Zur Ertüchtigung der angrenzenden Bauteile musste der Dimmerraum rückgebaut werden. Ein Wiedereinbau der alten Technik ist funktionell nicht möglich. Deshalb werden die vorhandenen Switchpacks, die erst in den letzten Jahren ergänzt wurden, wieder eingebaut und um insgesamt 24 DIM/SWITCH-Kanäle ergänzt.

Die im Bestand befindlichen Bühnenscheinwerfer mit Halogen-Glühluchtmitteln, zwischen 1 und 2kW pro Leuchte, sind energetisch nicht mehr vertretbar und nicht mit der Energieleitlinie der Stadt Kempten zu vereinbaren. Außerdem besteht die hohe Wahrscheinlichkeit, dass mittelfristig die Produktion von Ersatzleuchtmitteln eingestellt wird.

## **2.2 Kleiner Saal und Foyer**

### **Brandschutztechnische und konstruktive Sanierung des kompletten Bodens:**

Bei Sondierungen im „kleinen Saal“ sowie im Foyer wurden im Herbst 2022 erhebliche (bis zu 90%) Beschädigungen im Bereich der Kehlen zum West- und Ostflügel an der Deckenkonstruktion über EG entdeckt. Um die notwendigen brandschutztechnischen und konstruktiven Sanierungen der Deckenkonstruktion über EG im Bereich des Kleinen Saals und Foyer durchführen zu können, war der Fußbodenaufbau in diesem Bereich vollständig zurück zu bauen. Ein Rückbau des Bodenbelags und Sanierung der Deckenbalkenkonstruktion im Kleinen Saal und Foyer war im ursprünglichen Plansoll nicht vorgesehen.

## **2.3 WC-Ost 1.OG**

### **Brandschutztechnische und konstruktive Sanierung des kompletten Bodens:**

Beim Öffnen des Bodens über EG im Bereich des WC-Ost im 1.OG wurden im Frühjahr 2023 beschädigte Deckenaufleger und Konstruktionen sowie ein weiteres Scheingewölbe entdeckt. Diese Bereiche sind konstruktiv als auch brandschutztechnisch zu sanieren. Die Deckenbalken sind beinahe vollständig auszutauschen und das Scheingewölbe muss brandschutztechnisch saniert werden.

#### **2.4 Reinigung der Küchenanlage**

- Im Zuge der Demontearbeiten in Teilbereichen der Küchenanlage 1.OG im März 2023 wurden Mängel wie diverse Kratzer, Beulen und Fehlstellen am Bestand sowie hinter und unter den Einbauten erhebliche Verunreinigungen, verursacht durch jahrelangen Gebrauch (Fettrückstände in sehr hohem Maße), an den Bestandsanlagen entdeckt; die Stellen waren im Rahmen der üblichen Küchenreinigungen nach Nutzung nicht erreichbar. Deshalb werden weitere Rückbaumaßnahmen als auch die Zwischenreinigung/Reinigung der Bestandselemente in den Sockelbereichen und hinter und unter den Elementen notwendig. Diese Rückbau- und Reinigungsarbeiten waren ursprünglich nicht geplant.

#### **2.5 Sanierung der Treppenanlage**

- Nach Fertigstellung des Unterbodens im Nordflügel 2.OG, 1.DG und 2.DG im März 2023 wurden konstruktive Mängel wie z.B. diverse Fehlstellen, Lücken und Risse, verursacht durch Bewegungen als auch die Nutzung während der Rückbaumaßnahme an der Treppenanlage Nord ersichtlich. Aufgrund der zuvor genannten Mängel werden Ausbesserungsarbeiten wie z.B. Fehlstellen ausbessern, Risse sanieren, Bretter in Teilbereichen austauschen und Anpassungen der Geländer notwendig. Diese Leistungen waren nicht Bestandteil der Planung.

#### **2.6 Erneuerung der Traufgesimse**

Beim Öffnen des Daches ist es im Mai 2022 zu einem Teilabbruch des Traufgesimses auf der östlichen Seite des Nordflügels gekommen. Nach Beräumung des abgebrochenen Traufgesimses wurde eine Dokumentation des Schadens durchgeführt.

Aufgrund der schleichenden Schädigungen in der Tragkonstruktion hat der Dachstuhl bei Schneelast das Traufgesims nach außen geschoben und somit in seinem Auflager zerstört. Nachvollziehen kann man dies in den Übergängen der Sparrenköpfe, welche mittels Zapfen in eine Nut im Deckenbalken eingelassen war, aber in Teilen direkt über die Deckenbalken hinausgeschoben wurden. Aufgrund der vorgefundenen Befunde ist anschaulich, dass hier der/die Dachstuhl/Konstruktion nach außen geschoben hat. Es ist davon auszugehen, dass das Traufgesims nach außen gedrückt wurde. Im Anschluss wurde ein Kurzgutachten eines Restaurators für historisches Mauerwerk mit dem Ergebnis eingeholt, dass der Erhalt des vorhandenen Traufgesimses aus fachlicher und technischer Sicht, aufgrund der großen Beschädigung, nicht möglich ist. Das Traufgesims ist nach Abstimmung mit dem Fachplaner Statik zu erneuern. Die Schäden waren erst nach dem Öffnen des Daches von außen ersichtlich geworden.

#### **2.7 Dachsanierung Westdach**

- Mit der Dachsanierung des Nordflügels im Kornhaus wurden im Dezember 2022 die Kehlbereiche zum West- und Ostflügel geöffnet. Hierbei zeigte sich, dass das Blechdach des Westdaches erhebliche Mängel aufweist. So sind beispielsweise einige Stellen und Anschlüsse bereits provisorisch mit flüssigem Kunststoff abgedichtet worden. Außerdem kam es bereits zu Rissen in einigen Bereichen aufgrund nicht fachmännisch verlöteter Fälze des Blechdaches. Auch

ist das Blechdach des Westflügels nicht hinterlüftet, so dass sich Kondenswasser bildet und Folgeschäden verursacht werden. Im Inneren sind bereits deutliche Feuchtestellen an Durchdringungen des Daches erkennbar und es ist bereits von erheblichem Wassereintritt auszugehen.

Im Bereich des Überganges zur Ziegeleindeckung des Westdaches wurden weitere Mängel entdeckt. So waren beispielsweise die Lattungen der Bibereindeckung nicht genagelt, die Schneefanggitter defekt oder der Trockenfirst nicht, wie durch das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege gefordert, ausgeführt worden.

Die Blechdachkonstruktion als auch das Ziegeldach des Westflügels ist zu ertüchtigen. Nach fachmännischer Einschätzung sind hier Folgeschäden in den kommenden 5 Jahren zu erwarten. Maßnahmen sind der Austausch des Blechs, die Erneuerung der Unterkonstruktion, die Erneuerung der Lattung, der Durchdringungen und des Schneefanges sowie die Ertüchtigung der Entwässerung und der Übergänge zum Mauerwerk. Eine Sanierung des Westdaches war in der ursprünglichen Planung nicht vorgesehen.

## **2.8 Dachsanierung Südturm**

- Im Zuge der Dachsanierung des Südflügels (Öffnungsarbeiten Süd-West und Begutachtung des Westdaches) wurden im März 2023 umfangreiche Mängel im Bereich des Südturms festgestellt. Wie im Bereich des Blechdaches des Westflügels, wurden auch hier falsch ausgeführte Falzausbildungen, mangelhafte Abdichtungen und eine fehlende Hinterlüftungsebene am Blechdach des Südturms entdeckt. Um das Blechdach des Südturms zu ertüchtigen, sind der Austausch des Bleches, die Erneuerung der Unterkonstruktion, der Durchdringungen sowie des Schneefangs als auch die Ertüchtigung der Entwässerung und Übergänge zum Mauerwerk auszuführen.
- Außerdem wurde im Februar 2023 bei den Öffnungsarbeiten am Dach festgestellt, dass die Windfahnen und Adler auf dem Dach erhebliche Korrosionsschäden aufweisen. Altersbedingt lösen sich bereits Teilbereiche auf und die Sockel- und Befestigungselemente sind teilweise nicht nach den aktuellen technischen Regeln ausgeführt und somit nicht vollkommen dicht.

Die Figuren sind zu ertüchtigen und die Sockelelemente sind auf den angepassten Dachaufbau nach den aktuellen technischen Regeln zu ergänzen bzw. neu zu fassen. Der Blitzschutzableiter innerhalb der Windfahnen und Figuren muss ebenfalls erneuert werden.

## **2.9 Einhausung Außentreppe**

- Bei Bohrungsarbeiten im UG zur Gründung des neuen Aufzugsschachts im Nordflügel mit Micropfählen, wurde eine Grundleitung unter der Bodenplatte durchtrennt. Diese Grundleitung war nicht im Plan dargestellt. Es handelt sich dabei um die Entwässerungsleitung des N/W Treppenabgangs der Außentreppe. Da die Leitungsführung der Entwässerungsleitung in den Plänen nicht eingezeichnet ist und zudem voraussichtlich über Fremdgrundstücke führt, wurde davon abgewichen, die entsprechende beschädigte Stelle zu sanieren.

Anschließend wurde planerisch überprüft, ob eine Entwässerung des Kellerabgangs über eine innenliegende Hebeanlage ausgeführt werden kann. Hierzu wurde eine Stellungnahme der Versicherung mit dem Ergebnis eingeholt, dass für den Einbau einer innenliegenden Hebeanlage kein Versicherungsschutz für einen Wassereintritt von außen über die Außentüre im

UG besteht. Aus diesem Grund wurde nach einer Alternativlösung in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde gesucht.

Der Bodenablauf des Kellerabgangs ist zu erneuern. Außerdem soll eine Abdeckung des Treppenabgangs mittels Hebezyllindern (mechanisch) zur Verringerung anfallender Wassermengen zur Ausführung kommen.

#### **2.10 Bestandstore und Eingangsbereich**

- Nach Abstimmungen mit dem Denkmalamt und der Profilvorstellung im April 2023, ist der thermische Abschluss des Eingangs Ost nach innen zu verlegen. Es sind somit zusätzliche Maßnahmen (weitere Glaselemente, Ertüchtigung der Bestandsanlage, ggf. Dämmmaßnahmen sowie ggf. techn. Einbauten) erforderlich. Hierzu findet aktuell die Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde statt.

#### **2.11 Konzept Barrierefreiheit**

- Im April 2023 fand die planerische Abstimmung und Festlegungen der Rahmenbedingungen mit der Bauherrschaft zum Leitsystem statt. Dabei wurde festgestellt, dass taktile Elemente im Bereich der Treppen und Geländer zu ergänzen sind.

Auf der Basis dieser Festlegungen sind notwendige Maßnahmen die Ausführung weiterer zusätzlicher Geländerelemente, taktile Elemente an Wand und Geländer sowie Kontrastausbildungen an Wand- und Bodenflächen. Die Abstimmungen mit der Beratungsstelle Barrierefreiheit (Architektenkammer Bayern) finden aktuell hierzu statt.

#### **2.12 Lüftungsanlagen Küche/Kl. Saal/Foyer**

Aufgrund der an der Dachkonstruktion des Kornhauses vorgefundenen Beschädigungen (z.B. Westflügel oder Südturm), werden deutlich umfangreichere Sanierungsarbeiten am Dach notwendig, als ursprünglich geplant. Diese Mängel waren vor Öffnen des Daches nicht einsehbar und somit auch nicht bekannt. Aus diesem Grund war eine Sanierung dieser Teilbereiche nicht geplant, wird nun aber aufgrund der Bestandssituation erforderlich.

Da diese Teilflächen jedoch nun geöffnet werden müssen, um die Dachkonstruktion sanieren zu können, stellt sich die Frage, ob in diesem Zuge auch die mittlerweile 25 Jahre alten restlichen Bestandsgeräte in den Technikräumen des 2. DG zu erneuern sind.

Die Bestandslüftungsanlagen Küche, Kl. Saal sowie Foyer haben ihre zu erwartende Lebensdauer von 25 bis 30 Jahre erreicht, so dass Ausfälle und damit verbundene Ersatzmaßnahmen/Kosten in den kommenden 5 – 10 Jahren zu erwarten sind. Für den Austausch nicht mehr funktionsfähiger Lüftungsgeräte müssten später Teilbereiche des komplett sanierten Daches, aufgrund der beengten Platzverhältnissen in den Technikräumen 2.DG, erneut geöffnet werden, um diese Geräte ersetzen zu können. Aktuell ist ein Austausch über die ohnehin geöffneten Dachflächen möglich. Zudem sind die Bestandsgeräte ohne Wärmerückgewinnung ausgestattet. Beim Einsatz neuer Geräte mit Wärmerückgewinnung und effizienterer Elektroantriebe, kann in Summe bis zu 70% weniger an Wärme- und Elektroenergie aufgewendet werden.

#### **2.13 Veränderung Bausoll**

Mit allen bisherigen technisch notwendigen Änderungen und Änderungen aus Nutzerbedarf, hat sich der Umfang des zu bearbeitenden Brutto Rauminhalts von 10.932m<sup>3</sup> auf 24.951m<sup>3</sup> erhöht.

### 3. Kostenstand

Die aktuelle Gesamtkostenprognose weist mit Stand vom Mai 2023 eine Gesamtsumme von ca. 25,65 Mio. € brutto aus. Diese Kosten enthalten alle notwendigen Änderungen in Höhe von ca. 3,369 Mio. € brutto sowie „optionale“ Änderungen in Höhe von ca. 0,508 Mio. € brutto. Zusätzlich sind in der Gesamtkostenprognose Kosten aus einer Risikobetrachtung in Höhe von 1,85 Mio € brutto enthalten.

Für sämtliche Änderungen gibt es detaillierte Aufstellungen zur Ursache, Art und Weise und Einzelkostenermittlung. Notwendige Änderungen bedeutet, technisch zwingend erforderliche Maßnahmen.

Optionale Änderungen bedeutet, dass grundsätzlich noch eine Wahlmöglichkeit bestehen würde, allerdings würde die Zurückstellung nicht in jedem Fall empfohlen, da bei einer Hinauszögerung der Maßnahme dennoch die Lebenszeit gewisser Anlagenteile begrenzt ist und die spätere Realisierung mit noch höheren Kosten beim Aus- und Wiedereinbau verbunden sind.

Ebenso wurden die Risiken nochmals separat bewertet und sind in der Gesamtkostenprognose nun mit insgesamt 1,85 Mio. € brutto enthalten. Die Einteilung erfolgte in vier Kategorien - Materialpreissteigerung/Lohnkosten, Bauliche Maßnahmen aus dem Bestand, konjunkturelle Schwankungen/restliche Vergaben sowie mögliche Nachtragsforderungen.

### 4. Termine

#### 4.1 Terminentwicklung

- Im **Dezember 2015** wurde die temporäre Nutzung des Gebäudes „Kornhaus“, Großer Kornhausplatz 1, für Veranstaltungen mit bis zu 600 Personen beantragt und ein entsprechendes temporäres Brandschutzkonzept nebst Evakuierungskonzept bei der zuständigen Genehmigungsbehörde eingereicht. Im Gebäude bestanden zur damaligen Zeit bauliche Mängel hinsichtlich Brandschutz und Standsicherheit, so dass die ursprüngliche Baugenehmigung aus den 90er Jahren keine abschließende Gültigkeit erlangt hat.

Im **März 2016** wurde laut Bescheid die Genehmigung zur Nutzung des Gebäudes Kornhaus für Veranstaltungen bis zu 600 Besuchern unter der Auflage mit entsprechenden Erstmaßnahmen im Rahmen einer Interimslösung erteilt. Die Betriebserlaubnis für das Kornhaus ist am **31.12.2018** erloschen.

- Die Allgäuer Festwoche wurde zuletzt im Kornhaus im **August 2018** durch Herrn Oberbürgermeister Thomas Kiechle eröffnet.
- Der Auszug des Museumsbereichs erfolgte von **März bis Oktober 2019**.
- Die Bedarfsermittlung/ -planung nach DIN 18205 mit der Erstellung des dazugehörigen Raumprogramms erfolgte zwischen **August 2018 bis Dezember 2019**.
- Die Planung mit den Leistungsphasen 1 und 2 Grundlagenermittlung und Vorplanung wurde im Dezember 2018 aufgenommen.
- Die vorgezogenen Abbrucharbeiten und damit verbundene Sondierungen im Kornhaus fanden im Anschluss an den Auszug des Museums im **Mai 2019** statt.

- Für den eingereichten Bauantrag des Bauvorhabens Umbau und Modernisierung Kornhaus, Großer Kornhausplatz 1 in 87439 Kempten wurde im **Oktober 2020** die Baugenehmigung durch das Bauordnungsamt erteilt.
- Nach Fertigstellung der Unterlagen für die Hauptgewerke Baumeister-, Zimmerer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten als auch Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation wurden die Vergabeunterlagen für die o.g. Gewerke in EU nicht offenen Verfahren im Frühjahr 2021 veröffentlicht. Es wurde nur ein nicht annehmbares Angebot für das Gewerk Baumeister eingereicht, was zur Folge hatte, dass die Vergabeverfahren aufgehoben werden mussten. Im **August 2021** wurde somit ein 2. Vergabeverfahren für die o.g. Gewerke erfolgreich durchgeführt. Die Vergabe der Baumeister-, Zimmerer-, Dachdecker- und Spenglerarbeiten sowie der Elektroinstallation konnte somit bis **Dezember 2021** erfolgen.
- Die Entkernung des Nordflügels, mit bis zum heutigen Tag andauernden Abbrucharbeiten, erfolgte ab Ende **November 2020**.
- Der Baubeginn erfolgte nach Vergabe der Hauptgewerke Baumeister-, Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten am **13.12.2021**.

#### **4.2 Terminplanung**

- Gemäß dem aktuellen Bauzeitenplan vom 17.04.2023 ist der Abschluss der Leistungsphase 8 Objektüberwachung und das damit verbundene Ende der örtlichen Bauarbeiten für **August 2024** geplant.
- Der Abschluss der Arbeiten mit Mängelbeseitigungen, erforderlichen Abnahmen sowie Inbetriebnahmen wird im Anschluss an die örtlichen Bauarbeiten bis **März 2025** erfolgen.
- Der Übergabezeitraum zur Übergabe und Einweisung des Nutzers beträgt 50 Tage. Die Nutzungsaufnahme durch den Nutzer ist für **April 2025 geplant**.

#### **5. Ausblick: Neufassung Großer Saal**

##### **Beschlussvorschlag:**

Der Werkausschuss bestätigt die Ausweitung des Bausolls als fachlich erforderlich zum nachhaltigen Erhalt des Baudenkmals und stimmt der Weiterführung der Baumaßnahme „Umbau, Modernisierung und Instandsetzung Kornhaus“, wie vorgestellt zu.