

Kornhaus Kempten

WERKAUSSCHUSS 22.05.2023



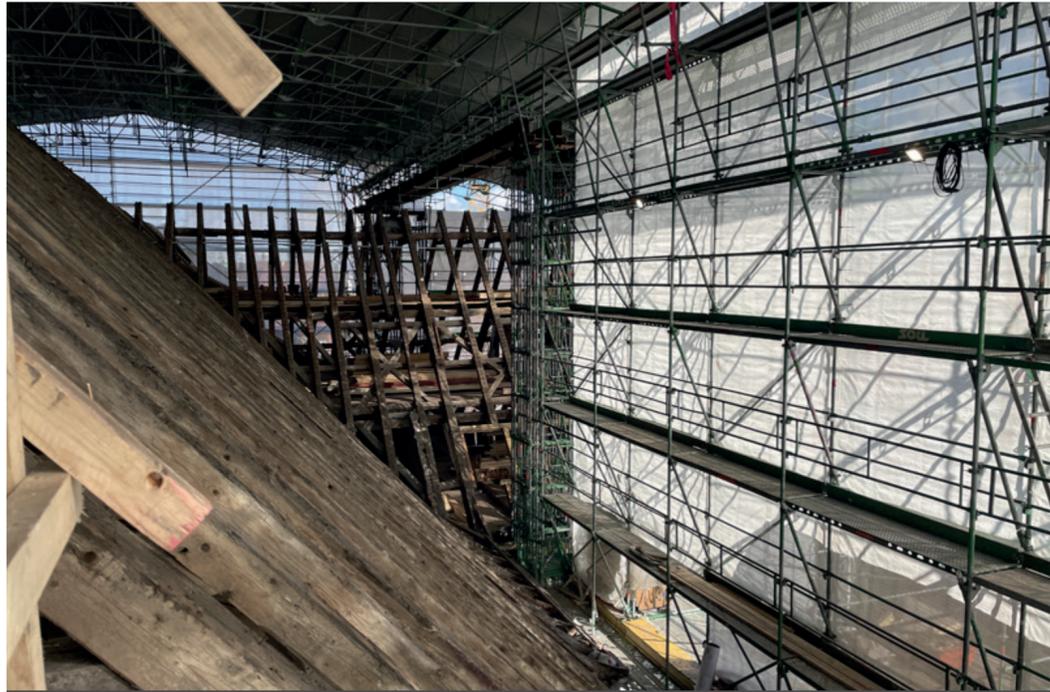
Kornhaus Kempten

W E R K A U S S C H U S S 2 2 . 0 5 . 2 0 2 3



Inhaltsverzeichnis

1. Stand Baustelle
2. Zusätzliche Maßnahmen
3. Kostenstand
4. Termine
5. Ausblick
6. Beschlussvorlage



1. Dach_komplett geöffnet



3. Dach_Arbeiten unabhängig von Witterungseinflüssen

01. Stand Baustelle



4. Nordflügel_Innenbau



2. Dach_Stand Nordflügel

2.0 Zusätzliche Maßnahmen

Notwendig

Großer Saal

- Brandschutztechnische und konstruktive Sanierung des kompletten Bodens
- Brandschutztechnische Sanierung der Decke (Traverse)
- Neue Bühnentechnik Beleuchtung/Vorhangstechnik
- Wandoberflächen Minimallösung

Kleiner Saal und Foyer

- Brandschutztechnische und konstruktive Sanierung des Bodens

WC-Ost 1. OG

- Brandschutztechnische und konstruktive Sanierung des Bodens

Reinigung der Küchenanlage

Sanierung Treppenanlage Nord

Erneuerung der Traufgesimse

Dachsanierung Westdach

Dachsanierung Südturm

- Austausch von Windfahnen und Adlern

Einhausung Kelleraußentreppe

Bestandstore und Eingangsbereich (Denkmalschutz)

Konzept Barrierefreiheit (Taktiler System etc.)

Zusätzliche Ausstattung Möbel

Zusätzliche Ausstattung Digitales Leitsystem

Empfehlung

Großer Saal

- Gestaltung Wandoberflächen Große Lösung
- Austausch Wandleuchten
- Indirektes Licht der Kuppel

Austausch der Lüftungsanlage

- Küche,
- Kleiner Saal, Foyer und Eventfläche





1. Blick in den Großen Saal



2. Öffnungsarbeiten für Einblasdämmung (Brandschutzanforderung)



3. Feuchteschäden an Deckenbalken-Auflager + fehlende Mauerlatte

2.1 Großer Saal

- Brandschutztechnische und konstruktive Sanierung des kompletten Bodens
- Leitungsführung nicht wie geplant möglich



4. fachtechnisch nicht korrekte Auswechslung



5. Schüttung Gewölbehohlraum



7. weitläufige Betonage im ehemaligen Bühnenbereich



6. Durchtrennung Balken in Decke über EG - Auflagersituation statisch mangelhaft



8. Abhängung Traversen; Durchdringungen durch Dachtragwerk mangelhaft

2.1 Großer Saal

Boden:

Nach Öffnungsarbeiten für Einblasdämmung sind neue Fehlstellen/ Mängel erkennbar:

- fahrlässig abgetrennte Deckenbalkenaufleger für Installationen
- massive Betonage im Bühnenbereich- keine Installationswege möglich
→ größere Öffnungsarbeiten für Leitungszug notwendig

Tragwerk + Deckendurchdringungen:

- Lastabtragung Kronleuchter zu ertüchtigen
- Befestigung Traversen/Medientechnik nicht fachgerecht, damit :
→ zusätzliche Rückbau- und Brandschutzmaßnahmen bei den Durchdringungen erforderlich.
→ konkretes Ausmaß erst nach aktuell laufenden Öffnungsarbeiten ersichtlich

Letzte Sanierung: 1996



1. Zustand nach begonnener Öffnung



2. Detail

2.2. Kleiner Saal und Foyer

- Brandschutztechnische und konstruktive Sanierung des Bodens



3. Fehlstellen im Ziegelgewölbe



4. Zustand nach kompletter Öffnung

2.2 Kleiner Saal und Foyer

- Brandschutztechnische und konstruktive Sanierung des Bodens



5. sanierter Zustand der Deckenbalkenaufleger



1. Beschädigte Deckenaufleger und Konstruktionen



2. Übergang Scheingewölbe

2.3 WC Ost 1. OG

- Brandschutztechnische und konstruktive Sanierung des Bodens



3. Durchtrennte Deckenbalken/statisch unzureichende Anlaschungen/Wechsel

2.4 Reinigung der Küchenanlage

- Schadensbilder erst erkennbar nach Freilegung



1. Sockel Kochfeld



2. Unzureichende Schottabstände ELT / HLS



3. Großflächige Fettverunreinigungen



4. Durchdringungen und Schmutzansammlungen im Kochfeldsockel



1. Schädigung/Fehlstellen Unterkonstruktion



2. Rissbildung in Treppenwange



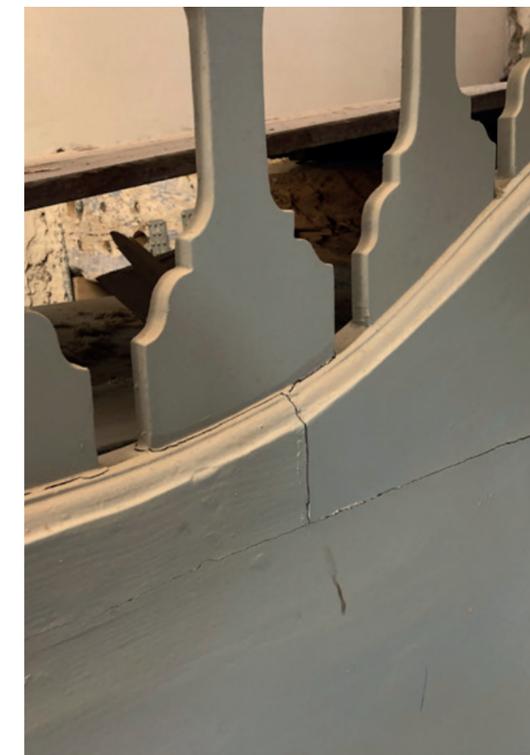
3. Schädigung/Fehlstellen Treppenwange

2.5 Sanierung der Treppenanlage

Rückbau von angrenzender Wandkonstruktion und Versetzen von Treppenläufen zeigt weitere Schadensbilder: Rissbildung in Treppenwange, große Fehlstellen an Unterkonstruktion, beschädigte Treppenbeläge

Konstruktive und optische Sanierung von Treppenanlage, Belag und Geländer:

- Entfernen des Altanstriches
- Kantensanierung
- Austausch und Ergänzung von Fehl- und Schadstellen
- Neulackierung Geländer und Treppenbelag



2.6 Erneuerung der Traufgesimse



1. Traufgesims Südflügel vor Sanierung



2. Detail Traufgesims vor Sanierung



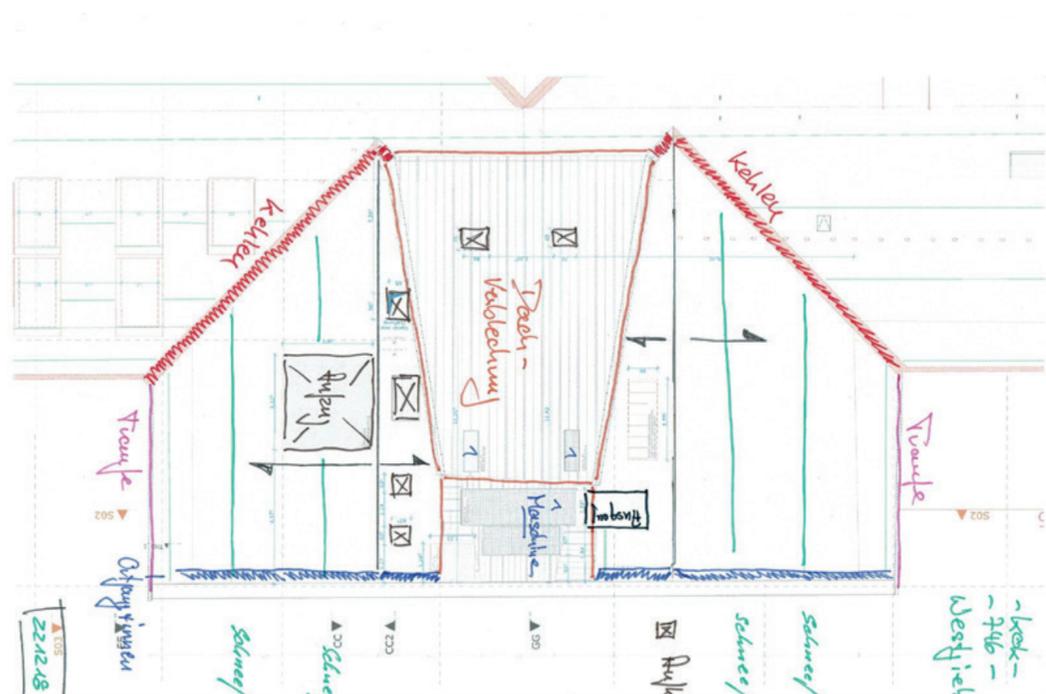
3. Traufgesims mit Aufschieblingen im sanierten Zustand



1. Wasserpfützen + Falzausbildung Blechdach



2. verbogene Fälze + Fehlstellen Entwässerungsebene



3. Übersicht anzugreifende Flächen



4. provisorische Ertüchtigungsarbeiten (Flickarbeiten in Anschlussbereichen)

2.7 Dachsanierung Westdach

Blechdach auf Westgiebel mangelhaft & nicht dem Stand der Technik entsprechend:

Mit Planung des Aufstellortes der Kältegeräte wurden erhebliche Mängel erkennbar:

- Pfützenbildungen (bauphysikalische Probleme)
- provisorische Flickarbeiten
- zerstörte/aufgerissene Falzbildungen
- es ist bereits jetzt von Wassereintritt auszugehen

Nach fachmännischer Einschätzung sind hier Folgeschäden in spätestens 5 Jahren zu erwarten. Die Sanierung Westdach wäre dann mit erheblichem Aufwand anzugehen.

- in Folge sind die Abdichtungsübergänge zur Biberschwanzdeckung ebenfalls zu ertüchtigen und das gesamte Westdach zu betrachten
- technisch & wirtschaftlich ist ein Aufschub zu vermeiden

Bisher keine Ertüchtigungsarbeiten geplant; Neubau / Anschluss 1996



1. Blechdach ohne Hinterlüftungsebene



3. Anschlußstelle Südturm + Süddach ohne UK



2. Detail Blechdach ohne Hinterlüftungsebene

2.8 Dachsanierung Südturm

- Blechdach ohne Hinterlüftung
- Austausch von Windfahnen und Adlern



4. Roststellen und Sockelelement mit Feuchteschäden

2.9 Einhausung Außentreppe

Bestehender Bodenablauf ist defekt und fach-technisch nicht korrekt angeschlossen.

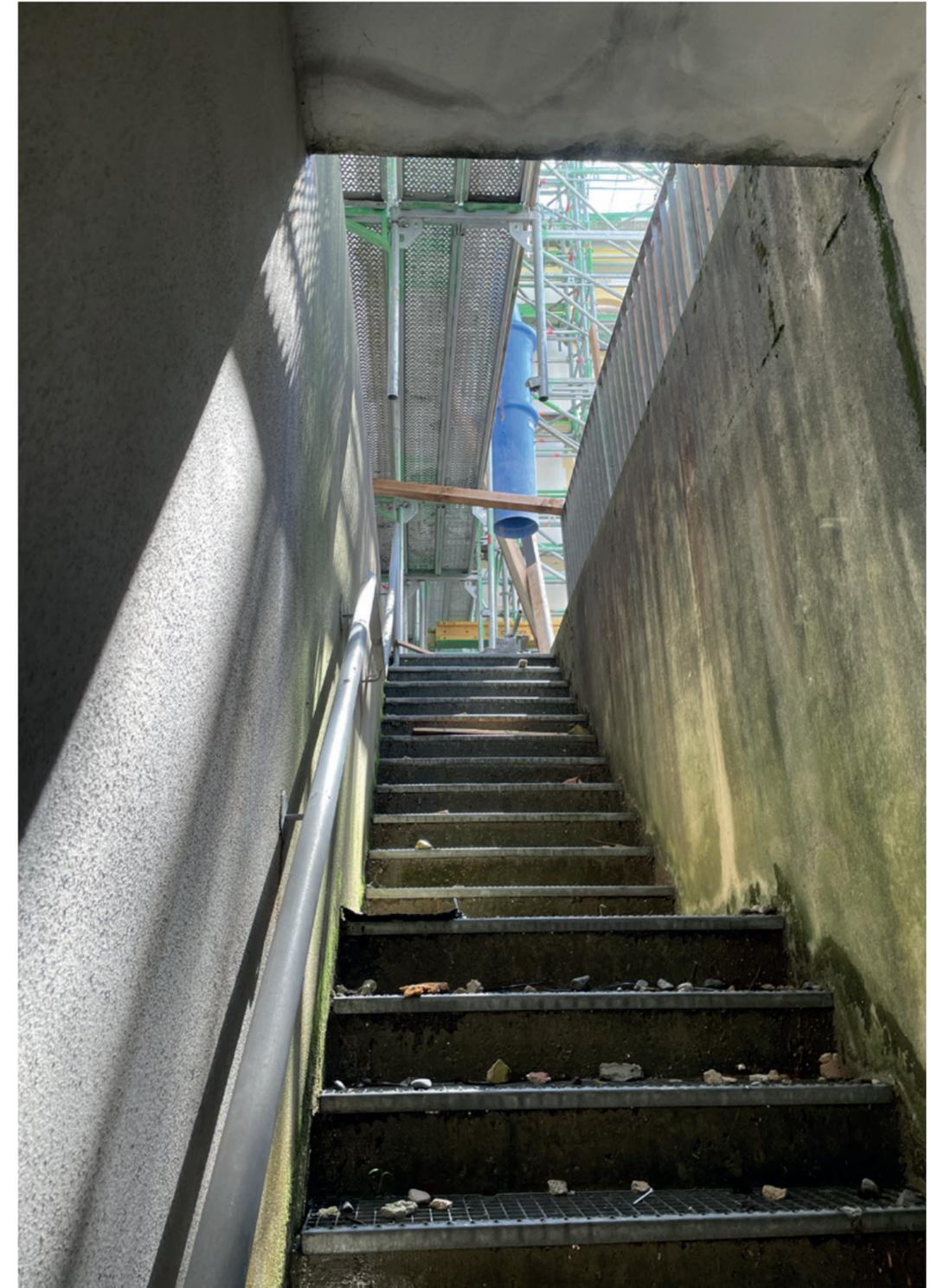
Technische Lösung (Hebeanlage) nicht möglich.
→ Überdachung ersetzt die Notwendigkeit einer Entwässerung (Vorbeugung der Verschmutzung)



1. geschädigter Bodenablauf der Außentreppe



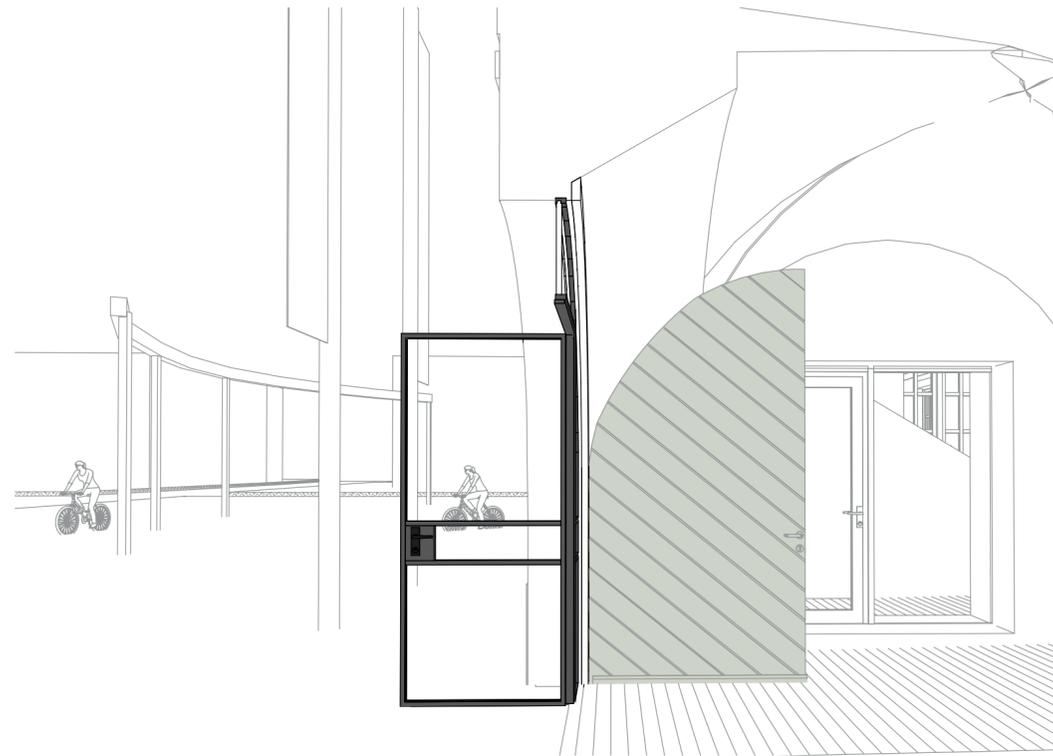
2. Blick von Anlieferung: Betonaufkantung als UK der Überdachung



3. Blick von UG Außentreppe



1.



2. oben und unten: Planungsstand vorgesezte Türe

2.10 Bestandstore und Eingangsbereich

- Energetische Maßnahmen
- Anpassung gemäß Abstimmung mit Denkmal-schutzbehörde



3.



1. Wassereintritt/Feuchteschäden im Bereich der Durchdringungen



2. Platzverhältnisse Lüftung Küche



3. Platzverhältnisse Lüftung Foyer und Kleiner Saal

2.12 Lüftungsanlagen Küche/Kl. Saal/Foyer

Bestandsanlagen haben eine Lebensdauer von 25-30 Jahren erreicht.

Ausfälle und notwendige Ersatzmaßnahmen sind in den nächsten 5 Jahren zu erwarten.

Austausch/Erneuerung der Anlagen wäre aktuell durch vorhandene Dachöffnung erleichtert.

Wir empfehlen den Austausch.

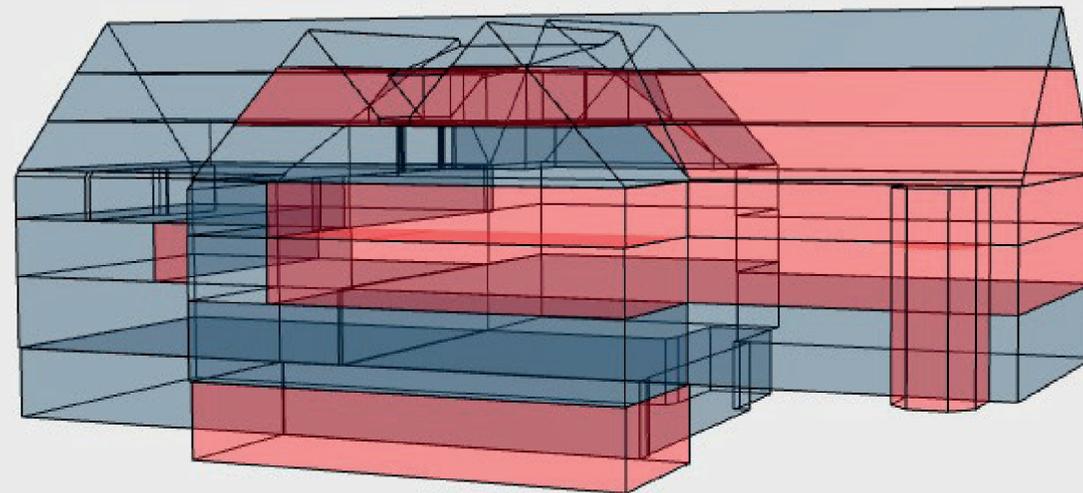


4. Unzureichende Anschlüsse der Brandschutzbekleidungen

2.13 Veränderung Bausoll

Bruttorauminhalt **Bausoll 2019**: 10.932 m³
Bruttorauminhalt **Bausoll 2023**: 24.951 m³

Mehrung BRI: 14.018 m³ = 130%



■ Bausoll 2019
■ Bausoll 2023

	netto	brutto
Kostenstand Mai 2023	16.744.070,65 €	19.925.444,07 €
Notwendige Änderungen	2.831.092,44 €	3.369.000,00 €
Optionale Änderungen	426.890,76 €	508.000,00 €
Änderungen gesamt	3.257.983,19 €	3.877.000,00 €
Zwischensumme Kostenstand Mai 2023+ Änderungen	20.002.053,84 €	23.802.444,07 €
Risikoeinschätzung	1.554.621,85 €	1.850.000,00 €
KOSTENPROGNOSE	21.556.675,69 €	25.652.444,07 €

03. Kostenstand

- 3.1 Gesamtprognose
- 3.2 Änderungen
 - 3.2.1 Technisch notwendig
 - 3.2.2 Empfehlung
- 3.3 Risikobetrachtung

	netto	brutto
Gr. Saal: Brandschutztechnische und konstruktive Sanierung des Bodens	445.798,32 €	530.500,00 €
Gr. Saal: Brandschutztechnische Sanierung der Decke	315.966,39 €	376.000,00 €
Gr. Saal: Neue Bühnentechnik Beleuchtung/Vorhangtechnik	355.462,18 €	423.000,00 €
Gr. Saal: Wandoberflächen Minimallösung	67.226,89 €	80.000,00 €
Kleiner Saal+Foyer: Brandschutztechnische und konstruktive Sanierung des Bodens	205.882,35 €	245.000,00 €
WC-Ost 1.OG: Brandschutztechnische und konstruktive Sanierung des Bodens	54.621,85 €	65.000,00 €
Reinigung der Küchenanlage	5.042,02 €	6.000,00 €
Erneuerung der Traufgesimse	100.840,34 €	120.000,00 €
Dachsanierung Westdach	344.537,82 €	410.000,00 €
Dachsanierung Südturm	27.310,92 €	32.500,00 €
Austausch von Windfahnen und Adlern	16.806,72 €	20.000,00 €
Einhausung Kelleraußentreppe	50.420,17 €	60.000,00 €
Energetische Maßnahmen Bestandtüre und Eingangsbereich (Denkmalschutz)	67.226,89 €	80.000,00 €
Sanierung Treppenanlage Nord	25.210,08 €	30.000,00 €
Kostenansatz Konzept Barrierefreiheit (Taktiler System etc.)	21.008,40 €	25.000,00 €
Zusätzliche Ausstattung Möbel	184.873,95 €	220.000,00 €
Zusätzliche Ausstattung Digitales Leitsystem	72.268,91 €	86.000,00 €
Schätzung Nebenkosten 20%	470.588,24 €	560.000,00 €
Notwendige Änderungen	2.831.092,44 €	3.369.000,00 €

03. Kostenstand

- 3.1 Gesamtprognose
- 3.2 Änderungen
 - 3.2.1 Technisch notwendig
 - 3.2.2 Empfehlung
- 3.3 Risikobetrachtung

03. Kostenstand

- 3.1 Gesamtprognose
- 3.2 Änderungen
 - 3.2.1 Technisch notwendig
 - 3.2.2 Empfehlung
- 3.3 Risikobetrachtung

Gr. Saal: Gestaltung Wandoberflächen Große Lösung	60.504,20 €	72.000,00 €
Gr. Saal: Austausch Wandleuchten	10.084,03 €	12.000,00 €
Gr. Saal: Indirektes Licht der Kuppel	21.008,40 €	25.000,00 €
Austausch der Lüftungsanlage Küche	108.823,53 €	129.500,00 €
Austausch der Lüftungsanlage Kl. Saal, Foyer und Eventfläche	155.042,02 €	184.500,00 €
Forderungen Denkmalamt Gewölbemauerung (270.000,00 € brutto)	0,00 €	0,00 €
Schätzung Nebenkosten 20%	71.428,57 €	85.000,00 €
Optionale Änderungen	426.890,76 €	508.000,00 €

03. Kostenstand

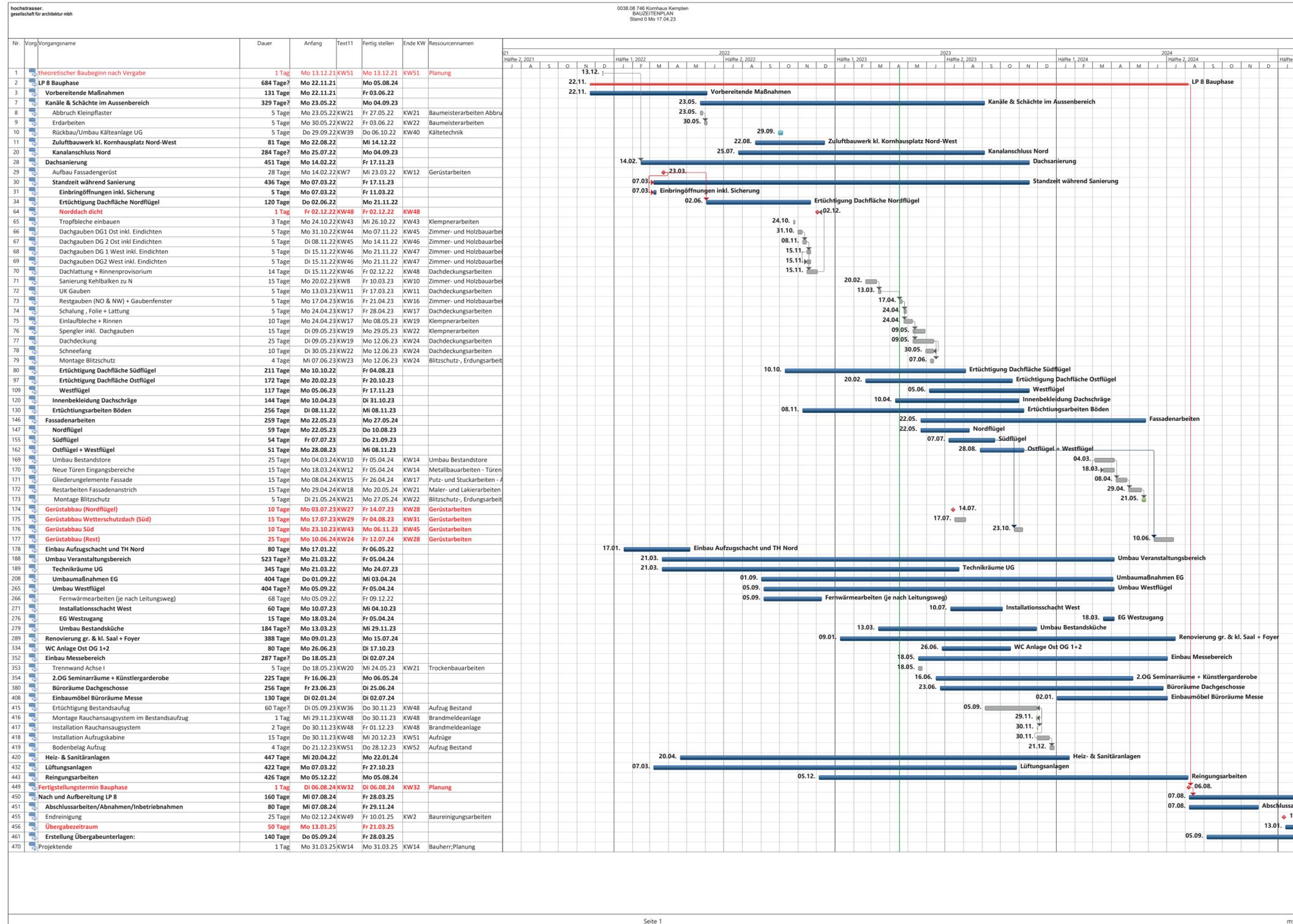
- 3.1 Gesamtprognose
- 3.2 Änderungen
 - 3.2.1 Technisch notwendig
 - 3.2.2 Empfehlung
- 3.3 Risikobetrachtung

	netto	brutto
Risikoeinschätzung Materialpreissteigerung und Lohnkosten	378.151,26 €	450.000,00 €
Risikoeinschätzung Bauliche Maßnahmen aus dem Bestand	168.067,23 €	200.000,00 €
Risikoeinschätzung aus konjunkturellen Schwankungen Restliche Vergaben	588.235,29 €	700.000,00 €
Risikoeinschätzung aus Nachtragsforderungen	420.168,07 €	500.000,00 €
Risikoeinschätzung gesamt	1.554.621,85 €	1.850.000,00 €

Betriebserlaubnis erloschen	zum 31.12.2018
Letzte Festwoche	August 2018
Schließung Haus	ab 01.01.2019
Auszug Museum	Museumsbereich: März 2019 Börsensaal EG: 01.10.2019
Bedarfsermittlung	August 2018 - Dezember 2019
Planungsbeginn	Dezember 2018
Vorgezogener Abbruch/Sondieröffnungen	ab Auszug Museum Mai 2019
Baugenehmigung	Oktober 2020
Vergaben 2. Verfahren (Hauptgewerke im 1. Verfahren ohne annehmbare Angebote)	Veröffentlichung August 2021 Vergabe 03.12.2021
Abbruch (bis 30.03.2021; weitere Abbrucharbeiten bis heute!)	tatsächliche Entkernung Nord ab November 2020
Baubeginn	13.12.2021

4.1 Terminentwicklung





4.2 Terminplanung

Bauzeitenplan Stand 17.04.2023

08/2024:

Ende der örtlichen Bauarbeiten

bis 03/2025:

Abnahmen/Inbetriebnahmen/Mängelbeseitigungen

04/2025:

Übergabe und Nutzungsaufnahme

05. Ausblick: Neufassung Großer Saal



06. Beschlussvorlage

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.



Kornhaus Kempten

W E R K A U S S C H U S S 2 2 . 0 5 . 2 0 2 3

hochstrasser.
gesellschaft für architektur mbh



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