

Gewerbemuseumsplatz 4 - Umbau Luitpoldhaus für die Stadtbibliothek  
hier: Nachtragsobjektplan

Entscheidungsvorlage:

## **Begründung und Umfang der Maßnahme**

### **1. Planungsanlass und -historie**

Das 1911 errichtete und nach weitgehender Zerstörung 1951 bis 1956 wieder aufgebaute Luitpoldhaus wurde im Rahmen der Zusammenführung der zentralen Bibliotheken (Zentralbibliothek, Bibliothek Egidienplatz und Musikbibliothek) zu einer Zentralbibliothek an einem Standort generalsaniert, umgebaut und erweitert.

Mit der baulichen und anlagentechnischen Komplettsanierung wurde eine städtebauliche Verbesserung des "soziokulturellen Zentrums südliche Altstadt" mit Bildungszentrum / Bildungscampus, diversen Museen und Kultureinrichtungen einschließlich einer Aufwertung der Eingangssituation für die Zentralbibliothek geschaffen.

Der städtebauliche und baukonstruktive Zustand des bestehenden Gebäudes war vollkommen unzureichend. Eine Vielzahl von Rissen an Wänden und Decken war das Ergebnis eines mangelhaften Wiederaufbaus nach dem zweiten Weltkrieg und wurde durch Baumaßnahmen in der direkten Umgebung des Gebäudes weiter verschlechtert.

Die wärmeschutztechnische Situation war sowohl hinsichtlich des winterlichen, als auch des sommerlichen Wärmeschutzes äußerst unbefriedigend. Gleiches traf auf die gesamte anlagentechnische Ausstattung zu. Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation waren aus den 50-iger Jahren und dementsprechend dringend erneuerungsbedürftig.

In einem speziellen Bereich zur Unterbringung und Erschließung der Handschriften wurde die Einhaltung besonderer raumklimatischer Verhältnisse für die Erhaltung der äußerst wertvollen Bestände an Handschriften Inkunabeln, Drucken und Karten gewährleistet.

### **2. Stand der Bauabwicklung / des Projektes**

Das Gebäude ist seit der Eröffnung am 24.10.2012 in Betrieb. Folgendes ist jedoch noch nicht abgeschlossen:

#### **Bauwerk**

- Mängelbeseitigung an der Gaslöschanlage im Magazin L-1.
- Nachrüstung einer Torluftschleieranlage an der 24-Stundenrückgabe.
- Luftundichtigkeiten im Magazin L2 führen zu schleichender Klimaveränderung.
- Offene Umbauten an der Lüftungsanlage des Katharinenklosters.
- Gutachterliche Überprüfung des Steuerungs- und Regelkonzepts der Klimaanlage für den Handschriftenbereich nach rund fünf Jahren Regelbetrieb.
- Auf den Fensterbänken des Zwischenbaus soll noch eine Taubenvergrämung montiert werden. Diese dient hier in besonderer Weise auch als Schneefang.

## Außergerichtliche bzw. gerichtliche Auseinandersetzungen

Ein gerichtlicher Vergleich mit der Dachdeckerfirma konnte wegen fehlender Vorleistung des AN noch nicht umgesetzt werden.

Folgende Arbeiten konnten darüber hinaus mangels Rechnung noch nicht schlussgerechnet werden: Naturwerksteinarbeiten, Beschilderung und Leit- und Orientierungssystem

Die Verhandlungen zur Honorierung des Mehraufwandes, der aus der Bauzeitverlängerung seitens des Architekturbüros baum-kappler architekten geltend gemacht wurden, sind offen.

### 3. Historie Kosten

Die Kostenberechnung schloss mit 27.900.000 EUR. In einer Einsparungsrunde wurden die Kosten anschließend reduziert. Im Bau- und Vergabeausschuss wurde am 21.10.2008 das Bauvorhaben mit voraussichtlichen Gesamtkosten von 24,518 Mio. EUR genehmigt.

In der Berichterstattung im Bau- und Vergabeausschuss Juli 2013 wurde eine Erhöhung um insgesamt 6.929.316 EUR und eine Kostenminderung von 881.800 EUR gemeldet. Das Risiko des Claims (Forderung zur Bauzeitverzögerung und Behinderung aus dem Bereich Rohbau) wurde entsprechend damaliger Forderung mit 2.226.779 EUR bewertet.

### Aktuelle Kostenprognose

Entsprechend der DIN 276 stellen sich die voraussichtlichen Kosten wie folgt dar:

Kostengruppe	Kostenberechnung (EUR) 23.09.2008	Objektplan (EUR) 21.10.2008	Kostenprognose (EUR) 06.06.2013	Nachtrags Objektplan (EUR) 22.05.2017
100	41.650	41.650,00	0	0
200	68.380	68.384,30	206.339	525.679,56
300	11.618.800	10.548.980,33	14.609.285	13.743.709,64
Claim			2.226.779	460.000,00
400	6.920.780	6.225.466,66	6.382.844	6.435.100,11
500	281.210	267.188,24	414.318	351.610,27
600	2.244.240	2.244.241,30	2.639.559	2.154.894,79
700	4.794.740	4.794.742,48	6.313.174	7.249.217,03
Minderung	0	-157.500,00		
Sicherheit	1.931.200	484.490,82		
Rundung	-1.000	355,87		
<b>Gesamt</b>	<b>27.900.000</b>	<b>24.518.000,00</b>	<b>32.792.298</b>	<b>30.920.211,40</b>
<b>Kostenänderung insgesamt</b>	<b>-3.382.000</b>	<b>0</b>	<b>+8.274.298</b>	<b>+6.402.211,40</b>

Folgende Veränderungen haben sich gegenüber dem Objektplan ergeben:

- **KG 100 – Grundstück: Einsparung - 41.650 EUR**  
Rücklage für Grunderwerb, der nicht erforderlich geworden ist
- **KG 200 – Herrichten + Erschließen: + 457.295 EUR**  
Ableitung Brunnenwasser, Erdarbeiten zur Medienversorgung des Grundstücks, sonstige Massenmehrungen / Zusatzleistungen.

- **KG 300 – Bauwerk – Baukonstruktion: + 3.654.729,31 EUR**  
Claim der Arge Rohbau wegen gestörtem Bauablauf und Behinderungen, Kosten für Bauzeitverlängerung und provisorische Inbetriebnahmen, Mehrkosten Katharinenkloster, sonstige Budgetüberschreitungen / -unterschreitung bei Vergabe, sowie Massenmehrungen, Planungsänderungen, Nachträge.
- **KG 400 – Bauwerk - Technische Ausrüstung: + 209.633 EUR**  
Kostenansätze für Bauzeitverlängerung und provisorische Inbetriebnahmen, Mehraufwendungen wiederholter Wassereintritt, Mehrkosten Katharinenkloster, sonstige Budgetüberschreitungen / -unterschreitung bei Vergabe, sowie Massenmehrungen, Planungsänderungen, Nachträge.
- **KG 500 – Außenanlagen: + 84.422 EUR**  
Mehrkosten Außenanlagen nach Submission / Erweiterung Auftragsumfang, Ersatzpflanzungen im Bereich der Fassadenabstützung.
- **KG 600 – Ausstattung und Gerät: Einsparung - 89.347 EUR**  
Mehrkosten für Beauftragung Regale, sonstige Massenmehrungen, Planungsänderungen, Nachträge.  
Zudem Budgetverschiebung in KG 300 (Einbaumöbel) und KG 700 (Umzüge)
- **KG 700 – Nebenkosten: + 2.454.477 EUR**  
Erhöhung der Honorare durch vorgenannte Steigerung der anrechenbaren Kosten, zusätzliche Forderung zum Ausgleich einer Bauzeitverlängerung beim Architektenhonorar.  
Budgetverschiebung aus KG 600 (Umzüge)

#### 4. Zuschüsse

Die Baumaßnahme wird von drei Fördergeldgebern gefördert

- a) Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie fördert im Rahmen des Programms „Energieoptimiertes Bauen; EnSan“.
- b) Das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie fördert im Rahmen des Programms „Rationellere Energiegewinnung und -verwendung“.
- c) Im Rahmen des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms II – „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

	<b>Objektplan 2008</b>	<b>Nachtrags- Objektplan 2017</b>
Voraussichtliche Gesamtkosten	24.518.000 EUR	30.920.211,40 EUR
Förderung „Energieoptimiertes Bauen“	-743.586 EUR	-743.586 EUR
Förderung „Rationellere Energiegewinnung“	-25.000 EUR	-25.000 EUR
Förderung „Soziale Stadt“	-2.200.000 EUR	-8.813.400 EUR
Voraussichtliche städtische Mittel	21.549.414 EUR	21.338.225,40 EUR

#### 5. Finanzierung

Die Gesamtkosten für den Umbau der Stadtbibliothek würden daher insgesamt von 24.518.000 EUR auf vss. 30.920.211,40 EUR steigen. Der Anteil an städtischen Mitteln sinkt dabei durch die wesentlich umfangreichere Förderung jedoch um 211.188,60 EUR von 21.549.414 EUR auf 21.338.225,40 EUR. Die Maßnahme ist im MIP A8003100000U finanziert.