Beilage

Entscheidungsvorlage

Königstraße 93 – Künstlerhaus, Generalsanierung 3.BA
hier: Ergebnisse 1. Vergabepaket

Sachverhaltsdarstellung

1.
Da die Ausschreibungsergebnisse des gem. BRL durchgeführten ersten Vergabepakets (gleichzeitige Angebotseröffnung von mind. 25% der Bauwerkskosten, hier ca. 50% der Bauwerkskosten submittiert) die veranschlagten Kosten teilweise erheblich überschritten haben, wurde dem Bau- und Vergabeausschuss am 17.07.2018 die von der Bauverwaltung vorgeschlagene weitere Vorgehensweise vor Zuschlagserteilung vorgelegt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen dienten als Steuerinstrument zur Vermeidung einer erheblichen Kostenerhöhung der Gesamtmaßnahme. Außerdem sollte damit trotz schwieriger Marktsituation ein zeitnaher Baubeginn und das Aufrechterhalten der genehmigten Planung / Gesamtkonzept ermöglicht werden.

Die im Bau- und Vergabeausschuss am 17.07.2018 beschlossene weitere Vorgehensweise lautete:

a) Aufhebung der unwirtschaftlichen Angebotsverfahren

b) Vereinfachung der Planung im Bereich Tiefbau

c) Erneute Ausschreibung der aufgehobenen Verfahren unter Berücksichtigung von Vereinfachungen

d) Zuschlagserteilung für die wirtschaftlichen Angebote des ersten Vergabepakets

e) Verzögerung des Baubeginns um vorauss. sechs Monate

Am 19.09.2018 entschieden die Projektbeteiligten – nach erfolgter Information an die Geschäftsbereiche Ref.VI, Ref.IV und Ref.I/II – als Vereinfachung u.a. die bisher geplante Künstlerhaus-Erweiterung im Untergeschoss für die Holzwerkstatt wegen des hohen Tiefbau-Aufwandes nicht auszuführen und stattdessen eine dauerhafte Unterbringung der Holzwerkstatt samt dienender Lagerräume im Erdgeschoss des 150m entfernten bestehenden städtischen Gebäudes Peuntgasse 5-7 zu planen, das bereits zum jetzigen Zeitpunkt teilweise als Interimsort u.a. für die Werkbund- und Offene Werkstätten dient (u.a. konnte für die Bauzeit des 3.BA die Holzwerkstatt in für 3 Jahre zwar akzeptabler aber doch sehr eingeschränkter Größe und Lage im 2.OG untergebracht werden) und für welches Ref.IV/KuKuQ bereits teilweise die Hausverwaltung übertragen wurde. Voraussetzung für eine dauerhafte Unterbringung der Schreinerei im EG ist ein adäquater Ersatz für momentan belegte EG Lagerflächen von der HVE und SÖR für Magazin, Mehrzweck-, Winterdienst- und Kehrfahrzeuge für die Altstadt. Etwaige Bauarbeiten dazu können erst beginnen, wenn die Frage der Lagerflächen befriedigend geklärt ist. Alle anderen Werkstätten (Werkbund- und Offene Werkstätten) werden zukünftig weiterhin - gemäß genehmigter Planung - im Künstlerhaus untergebracht. Die Projektziele und das Gesamtnutzungskonzept sind damit aufrechterhalten und gleichzeitig aufwendige Tiefbauarbeiten vermieden.

Die unter Berücksichtigung der gesamten Rohbau-/Tiefbauvereinfachungen (geschätzte Einsparhöhe ca. 900.000 € netto) erneut herausgegebenen Ausschreibungen brachten bei Angebotseröffnung im Januar 2019 ein deutlich wirtschaftlicheres Ergebnis und sollen nun vergeben werden.

Eine Nachfinanzierung für die Gesamtmaßnahme in Höhe des aktuellen Baupreisindex aufgrund der weiterhin angespannten Marktsituation wird dennoch notwendig.

Die durch das Hochbauamt, Abteilung H/Kultur aktuell formulierte baufachliche Stellungnahme zum Gebäude Peuntgasse 5-7 stützt sich auf die intensive Beschäftigung mit dem Gebäudebestand für die bereits durchgeführten Anpassungen für die Künstlerhaus-Ausweichnutzungen:

- ausreichend gute vorhandene Bausubstanz / geringer Anpassungsbedarf für Holzwerkstatt
- Nachhaltigkeit: Nutzung Gebäudebestand anstelle Abbruch/Neubau
- die im EG vorhandenen Nutzungen der Bauhof-Hausmeister und der Stpl-Modellbauwerkstatt könnten verbleiben; einzig für Geräte der Bauhofbewirtschaftung müssen in örtlicher Nähe Ersatzräume gefunden werden
- ausreichender zeitlicher Vorlauf für bauliche Anpassungen gegeben, da Räumlichkeiten erst bis Ende der Maßnahme „Künstlerhaus 3.BA“ (vorauss. Ende 2021) angepasst sein müssen

Da einige Bauleistungen bereits vergeben sind, der Baubeginn nun im April 2019 erfolgen soll und damit fixiert ist, keine Gebäudeerweiterung am Künstlerhaus für die Holzwerkstatt zu bauen, sollte nun die dauerhafte Unterbringung der Holzwerkstatt im Erdgeschoss des Gebäudes Peuntgasse 5-7, vorbehaltlich einer adäquaten Unterbringung der SÖR Mehrzweck-, Winterdienst- und Kehrfahrzeuge innerhalb der Altstadt, und die MIP-Fortschreibung in Höhe des aktuellen Baupreisindex zur Nachfinanzierung der Gesamtmaßnahme beschlossen werden.

Anlagen:

- Vermerk Ref.IV vom 13.02.2019

- Grundriss Peuntgasse 5-7, Erdgeschoss „Szenario 2022“

14.02.2019
Planungs- und Baureferat