

Beilage

Betreff: Bayernstraße 110 – abschließender Ausbau Dokumentationszentrum
hier: Nachtragsobjektplan

Entscheidungsvorlage:

1. Historie

Das Dokumentationszentrum Reichsparteitagsgelände Nürnberg (DokuZ) befindet sich im Nordflügel der Kongresshalle, welches Teil des Gesamtareals des ehemaligen Nürnberger Reichsparteitagsgeländes ist. Das gesamte Areal ist als Baudenkmal in der Denkmalliste des bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) eingetragen.

Im Jahr 2001 wurde das Dokumentationszentrum nach Plänen des Büro Günther Domenig, Graz, eröffnet. Die Nutzung befindet sich im Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss. Das Sockelgeschoss ist zurzeit an verschiedene Institutionen und Einzelpersonen vermietet.

Das Gebäude wurde 2001 für eine durchschnittliche Besucherzahl von 70.000 Besuchern pro Jahr konzipiert. Die Besucheranzahl und damit das Interesse, ist im Laufe der Jahre allerdings deutlich gestiegen. Von anfänglich 170.000 Besuchern im Jahr 2003, liegen die Besucherzahlen nun bei 275.000 im Jahr 2017.

2. Ziele

1. Erweiterung des Lern- und Veranstaltungsbereichs:

Errichtung einer multifunktionalen Veranstaltungszone mit zeitgemäßer Mediene Ausstattung für Tagungen, Seminare, Vorträge und Fachveranstaltungen; Einbau eines Lernlabors / Medien- und Recherchezentrums für Individual- und Gruppenbesucher jeder Generation und jeder Herkunft; Einrichten einer fachwissenschaftlichen Bibliothek.

2. Ertüchtigung und Erweiterung von Ausstellungsflächen:

Ausbau bislang nicht erschlossener Bereiche für Sonderausstellungen; Erweiterung der Flächen für die Dauerausstellung; Verbesserung der Barrierefreiheit.

3. Ertüchtigung und Erweiterung des allgemeinen Besucherbereichs:

Ausbau von Service- und Verkehrsflächen unter besonderer Berücksichtigung der Barrierefreiheit; Anpassung der haustechnischen Anlagen an das erhöhte Besuchervolumen.

4. Schaffung von Funktionsflächen für wissenschaftliches Arbeiten:

Schaffung von Archiv- und Depotflächen, sowie von Arbeitsflächen zur Vorbereitung von Ausstellungen; Schaffung von Büro- und Aufenthaltsräumen für das wissenschaftliche Personal.

Gesamtziel des Vorhabens ist ein generationenverbindendes, innovatives und in jeder Hinsicht inklusives Museumsangebot für den steigenden Besucherzustrom aus aller Welt.

3. Interimsmaßnahme

Für die Dauer der Baumaßnahme „abschließender Ausbau Dokumentationszentrum“ gibt es in der sog. THW-Halle vom 01.01.2021 bis voraussichtlich Ende 2023 eine provisorische Dauerausstellung. Das Haupthaus ist ansonsten für die gesamte Bauphase geschlossen.

Für den Betrieb der provisorischen Dauerausstellung ist die Errichtung eines zweiten Rettungsweges aus der THW-Halle (Gerüsttreppe), die Errichtung einer neuen Eingangssituation mit Windfang sowie eine begleitende Infrastruktur notwendig. Dies sind Flächen für Ticketverkauf, Buchungsbüro, Toiletten (inkl. barrierefreie Toiletten) sowie ein Seminarraum. Diese Infrastruktur wird durch eine temporäre Containeranlage vor dem Eingang zur Interimsausstellung abgedeckt (siehe Lageplan).

Die Kosten für eine Interimsausstellung inkl. der oben genannten Maßnahmen in Höhe von rund 555.000,-Euro sind zunächst gesondert finanziert worden.

Im Sinne einer verbesserten Kostentransparenz sollen diese Kosten aber als konsumtiver Unterauftrag in den MIP-Titel der Hauptmaßnahme aufgenommen werden.

Die Interimsmaßnahme selbst ist nicht förderfähig.

4. Kosten

		A	B	C		D	
		Hauptmaßnahme	Hauptmaßnahme	Hauptmaßnahme und Interimsmaßnahme		Hauptmaßnahme und Interimsmaßnahme	
KG	Bezeichnung	Kostenschätzung	Kostenberechnung	1. Kostenfortschreibung		2. Kostenfortschreibung	
	Stand	14.12.2018	08.05.2020	12.10.2021		14.04.2022	
KG 100	Grundstück	0,00 €	8,00 €	8,00 €	0,00 €	8,00 €	0,00 €
KG 200	Herrichten und Erschließen	32.400,00 €	0,00 €	0,00 €	319.703,23 €	0,00 €	311.070,11 €
KG 300	Bauwerk – Baukonstruktion	3.451.806,72 €	3.785.826,09 €	5.630.000,00 €	0,00 €	7.920.963,57 €	56.838,53 €
KG 400	Bauwerk – techn. Anlagen	4.635.161,08 €	4.902.188,01 €	5.184.288,61 €	0,00 €	5.936.544,08 €	24.436,97 €
KG 500	Außenanlagen	317.647,06 €	678.869,24 €	723.868,74 €	0,00 €	748.368,74 €	18.025,00 €
KG 600	Ausstattung und Kunstwerke	229.411,76 €	311.243,00 €	311.243,00 €	10.846,00 €	311.243,00 €	0,00 €
Gesamtkosten							
netto KGR 100-600 (ohne BVK)		8.666.426,62 €	9.678.134,34 €	11.849.408,35 €	330.549,23 €	14.917.127,39 €	410.370,61 €
KG 700	Nebenkosten						
43% / 38% / 36% / 33% / 34% / 33%		3.752.333,98 €	3.722.542,82 €	4.265.787,01 €	109.380,24 €	5.051.688,96 €	137.847,19 €
Gesamtkosten							
netto KGR 100-700 (ohne BVK)		12.418.760,61 €	13.400.677,16 €	16.115.195,36 €	439.929,47 €	19.968.816,35 €	548.218,19 €
abzügl. Anteil Netto ohne Mwst			- 157.536,16 €		- 157.536,16 €		
netto KGR 100-700 (ohne BVK)			13.243.141,00 €	16.115.195,36 €	439.929,47 €	9.811.280,19 €	548.218,19 €
Mehrwertsteuer 19%/19%/19%		2.359.564,51 €			83.586,60 €		104.161,46 €
Mischsteuer 18,24%/18,24%/18,24%			2.415.548,92 €	2.939.411,63 €		3.613.577,51 €	
Aufrundung (gemäß BRL, 5.2.2)			25,16 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Gesamtkosten brutto (ohne BVK)		14.778.325,12 €	15.816.226,08 €	19.054.606,99 €	523.516,07 €	23.582.393,86 €	652.379,65 €
BVK 3,53 % von brutto		521.674,88 €					
BVK 7,2 % von netto			964.848,76 €	1.371.931,70 €	31.674,92 €	1.437.754,78 €	39.471,71 €
Gesamtkosten brutto (mit BVK)		15.300.000,00 €	16.781.100,00 €	20.426.538,69 €	555.190,99 €	25.020.148,64 €	691.851,36 €
Gesamtsumme				20.981.729,68 €		25.712.000,00 €	

5. Bewertung der Kosten

A: Kostenschätzung 2018

Der damalige Kostenrahmen betrug 15.300.000,00 Euro brutto. Es handelt sich um eine „Kostenschätzung“ mit entsprechend geringer Planungstiefe (Vorentwurf, Leistungsphase 2) und diente als Grundlage für einen ersten Förderantrag unter höchstem Zeitdruck, der positiv beschieden wurde. Dadurch konnte das Projekt als „nationales Projekt des Städtebaus“ gefördert werden.

Es handelt sich bei dem vorliegenden Bauvorhaben um einen Umbau im Bestand und den damit verbundenen bautechnischen Risiken. Eine Baupreisindizierung wurde –wie in Nürnberg üblich- nicht berücksichtigt.

B: Kostenberechnung 2020

Für den Objektplan wurde die Kostenberechnung erstellt mit einem Gesamtvolumen von 16.781.100,00 Euro brutto. Diese Gesamtkosten wurden durch den Stadtrat am 17.06.2020 genehmigt. Die Erkenntnisse aus der Leistungsphase 4 (Genehmigungsplanung) sowie erste Erkenntnisse aus der Leistungsphase 5 (Ausführungsplanung) sind eingeflossen.

Die Kosten für die Interimsausstellung wurden zu diesem Zeitpunkt über eine Sonderfinanzierung aus Eigenmitteln des Geschäftsbereiches Kultur gedeckt, sie waren nicht in den Gesamtkosten enthalten.

C: 1. Kostenfortschreibung 2021

Im Oktober 2021 mussten Kostensteigerungen festgestellt werden.

Die Gesamtkosten beliefen sich nun auf 20.426.538,69 Euro brutto.

Die Mehrkosten begründen sich aus den Folgen der bereits ansteigenden Baukosten sowie einer Vielzahl von notwendigen Einzelmaßnahmen aus den Bereichen Schadstoffentsorgung, verbesserter Einbruchschutz, Corona-Auflagen (größere Anzahl an Aufenthaltscontainern) sowie der nachlaufenden Baupreisindizierung, hier allein rechnerisch 3.467.000,- €

Außerdem wurden nun die (bereits gedeckten) Kosten der Einzelmaßnahme „Interimsausstellung“ im Sinne einer verbesserten Transparenz der Hauptmaßnahme zugeordnet in einem konsumtiven Unterauftrag in Höhe von rund 555.000 Euro brutto.

Die Gesamtkosten beider Maßnahmen betrugen nun 20.981.729,68 Euro brutto.

D: 2. Kostenfortschreibung 2022

Im Verlauf des Jahres 2021 wurden im Zuge der laufenden Arbeiten erhebliche Mängel an der Bestandkonstruktion von 2001 festgestellt. Eine Reparatur/ Instandsetzung dieser Mängel ist zwingend für den Betrieb des Dokumentationszentrums notwendig.

Es gibt Mängel im Bereich der Glas-Stahl-Konstruktion des Studienforums sowie im Bereich des technischen Brandschutzes oder anderer sicherheitsrelevanter Einrichtungen (siehe Änderungsanträge AA A08 und A09 im Folgenden). Derzeit die Haftung der damals beteiligten Planer rechtlich geprüft.

Die neuen Gesamtkosten der Maßnahme belaufen sich damit nun auf 25.712.000,- Euro brutto. Darin enthalten sind auch kleinere Kostensteigerungen im Bereich der Interimsmaßnahme, ebenso die wiederum nötige Indizierung der Preise.

Änderungsanträge Hauptmaßnahme:

Für die Kostenverfolgung wurde das Instrument des „Änderungsantrages“ entwickelt. Jeder Änderungsantrag stellt eine Änderung im Vergleich zum Objektplan dar, die durch den Bedarfsträger und die Bauverwaltung einzeln geprüft und genehmigt werden müssen.

ÄA A01: Änderung Entwässerungskanäle durch Genehmigung SUN (ca. 59.300,- Euro):
Entgegen der genehmigten Entwässerungsplanung wurden im Nachgang von SUN geänderte Materialien bei den Entwässerungskanälen gefordert. Weiterhin stimmten Bestandsplanunterlagen mit der Verlegung von Kanälen vor Ort nicht überein.
Die Mehrkosten waren nicht vorhersehbar.

ÄA A02: Videoüberwachung Baustelle:
Ersetzt durch ÄA A11

ÄA A03: Auflagen Baustellensicherung (ca. 9.500,- Euro):
Für die Aufgrabungen der Straße wurden diverse verkehrsrechtliche Anordnungen von SÖR gefordert. Die Mehrkosten waren nicht vorhersehbar.

ÄA A04: Einbruchsschutz RC2:
Ersetzt durch ÄA A10

ÄA A05: behördliche Auflagen BG Bau Asbestabtragverfahren (ca. 101.000,- Euro):
Kurz vor der Baubeginn wurde durch das Gewerbeaufsichtsamt Nürnberg ein emissionsarmes Verfahrens gem. TRGS 519 (BT 43 Verfahren) zur Abtragung von asbesthaltigen Putzen gefordert, welches erst kurze Zeit vor Ausführungsbeginn überhaupt auf dem Markt verfügbar war. Die Mehrkosten waren nicht vorhersehbar.

ÄA A06: Ertüchtigung Fluchttreppe THW-Halle Interimsausstellung:
Ersetzt durch ÄA A09

ÄA A07: Zusätzliche Unterkunftscontainer durch Corona-Auflagen (ca. 30.600,- Euro):
Zur Einhaltung von Mindestabständen sowie eine größenbedingt definierte Maximalbelegung der Container, sind zusätzliche Unterkunftscontainer erforderlich.
Die Mehrkosten waren nicht vorhersehbar.

Die Änderungsanträge ÄA 01 – ÄA 07 wurden in der 1. Kostenfortschreibung berücksichtigt.

ÄA A08: Bestand Austausch Fassaden (ca. 2,6 Mio. Euro):
Die Grundkonstruktion der zweiseitigen Glasfassade Studienforum ist 2001 statisch und konstruktiv nicht korrekt ausgeführt worden (siehe angehängte statische Bewertungen, Bereich I bis V Büro Wunderlich vom 30.11.2021). Ein Austausch ist aus Gründen der Sicherheit erforderlich.

Weiterhin gibt es konstruktive Mängel im Bereich der Eingangstreppe / Vordach. Die Grundkonstruktion ist nicht mehr tragfähig. Ebenso gibt es konstruktive Mängel bei dem Tragwerk und den Bauwerksanschlüssen des Pfahls sowohl im kleinen als auch im großen Innenhof.

Diese Mängel müssen beseitigt werden, Schadensersatzansprüche werden aktuell geprüft. Die Mehrkosten waren nicht vorhersehbar.

ÄA A09: Bestand Nachbesserung Gebäudesicherheit (ca. 1,3 Mio. Euro):

In folgenden Bereichen sind aus brandschutztechnischer Sicht Mängel vorhanden:

- Verkleidung des Tragwerks im Kinosaal ohne Zulassung
- diverse Öffnungen in Wänden und Decken mit Brandschutzanforderungen
- nicht normkonforme Verlegung der E30-Verkabelung
- fehlende Schichtstärken bei der Brandschutzbeschichtung
- fehlender Fluchtweg „Wäldchen“
- unterschiedliche Steigungsverhältnisse bei Fluchttreppen
- Beleuchtungsstärken Fluchttreppen

Die Mängel bestehen seit Eröffnung und müssen nun beseitigt werden. Der Umfang dieser Mängel wurde erst im Zuge der konkreten Planungen vor Ort offenbar.

ÄA A10: Einbruchmeldeanlage (ca. 320.000,- Euro):

Die verschiedenen Nutzungsbereiche und Nutzer mit abweichenden Zugangsberechtigungen, welche nur bestimmte Bereiche (Lager Museum Industriekultur, FW-Bereiche) betreten dürfen, werden geschützt.

Es handelt sich bei dem Bauwerk aufgrund der Historie um ein „sensibles“ Gebäude, welches z.B. gegen Vandalismus geschützt werden muss.

Personen, die sich innerhalb des Gebäudes in unerlaubten Gebäudeteilen aufhalten (bspw. Personen, die sich vor Ende der Betriebszeit in dem unübersichtlichen Gebäude verstecken), können detektiert werden.

Die „klassische Einbruchmeldeanlage“ mit Fenster- und Türkontakten bietet einen Schutz der Außenhülle und wird durch die Präsenzmelder innerhalb des Gebäudes vervollständigt. Dieser nachträgliche Nutzerwunsch dient der Sicherheit des Gebäudes.

ÄA A11: Videoüberwachung (ca. 202.000,- Euro):

Die Flächen im Bestand (z.B. Ausstellung) wurden bereits vor der Maßnahme mit einem Kamerasystem überwacht. Dieses Kamerasystem entspricht jedoch nicht mehr dem Stand der Technik. Reparaturen bzw. Instandsetzungen sind nicht mehr möglich. Ersatzteile sind nicht mehr lieferbar.

Ein Kamerasystem für die neuen ausgebauten Bereiche war von Beginn an vorgesehen und ist in den ursprünglichen Kosten bereits enthalten. Die Mehrkosten beziehen sich auf den Ersatz der alten Anlage, die im Projekt nicht angemeldet worden war. Dieser nachträgliche Nutzerwunsch dient der Sicherheit des Gebäudes.

ÄA A12: mechatronische Schließzylinder an Außentüren (ca. 26.000,- Euro):

Aus Gründen der Sicherheit werden auf Wunsch des Nutzers die Außentüren mit einer mechatronischen Schließanlage ausgestattet. Dieser nachträgliche Nutzerwunsch dient der Sicherheit des Gebäudes.

ÄA A 13: behördliche Auflagen im weiteren Baubetrieb (ca. 370.000,- Euro):

- zusätzliche Unterkunftscontainer wegen Corona-Auflagen
- Herstellen fehlender Straßenentwässerung

ÄA A 14: ergänzende Beleuchtung Innenhof (ca. 71.000,- Euro):

Die neue Nutzung des Innenhofes (Gastronomie und Außenschaudepot) erfordert eine ergänzende Beleuchtung, die in der Planung nicht integriert worden war. Aus Nutzersicht ist diese Anpassung nötig.

ÄA A 15: Unterdecke Streckmetall Gastronomie/Flur (ca. 39.000,- Euro):

Im Bereich der Gastronomie ist eine erhöhte Dichte an Installationen an der Decke vorhanden. Aufgrund von Zwängen im Bestand kann kein einheitliches Deckenbild geschaffen werden. Nur durch die Ausführung einer Unterdecke kann im repräsentativen Bereich ein einheitliches Bild erzielt werden. Die Maßnahme dient dem optischen Gesamteindruck und war in der ursprünglichen Planung nicht erkannt worden.

ÄA A 16: Instandsetzungen nach Wasserschaden (ca. 81.000,- Euro):

Im Sockelgeschoss, Bereich Aufzug, gab es aufgrund eines verstopften Abflusses und einer nicht abgestellten Armatur einen Wasserschaden. Das Wasser lief in den Aufzugschacht. Die Versicherung des Verursachers wurde in Anspruch genommen. Die finale Rückmeldung ist noch offen, bis dorthin muss die Instandsetzung aus der Maßnahme finanziert werden.

ÄA A 17: Maßnahmen außerhalb Maßnahmenbereich Bestand (ca. 470.000,- Euro):

Im Laufe der Baumaßnahme sind sich an verschiedenen Stellen des Bauwerks Mängel aufgetaucht, die kostentechnisch bisher nicht berücksichtigt worden sind. Im Einzelnen wären dies:

- Entsorgung und Wiedereinbau Dämmung Dachgeschoss
- Beräumung diverser Schächte in Höhen von bis zu 15m (bauzeitlicher Schutt)
- Natursteinarbeiten gebrochene Kapitelle
- Abfangungen Decke kleine Säulenhalle
- Reinigung diverser Flächen und Lüftungsanlage Bestand

Diese Problemstellen waren zum Objektplan nicht bekannt und wurden erst im Zuge der Maßnahme offenbar.

Änderungsanträge Interimsmaßnahme:

ÄA I 02: Containernutzung Interim OG (ca. 10.000,- Euro):

Die geforderten Büroflächen in der Containeranlage stellten sich als zu gering aus. Die Nutzung des oberen, bereits vorhandenen Containers wird als Bürofläche erweitert. Dies bedingt die Montage einer außenliegenden Treppe sowie einen Antrag auf Nutzungsänderung.

ÄA I 02: Entfall Vordach Containeranlage (ca. -5.200,- Euro):

Die Konstruktion des Vordachs hat sich als aufwendig und kostenintensiv herausgestellt. Die Ausführung des Vordachs bringt im Verhältnis zu den Kosten keinen deutlichen Mehrwert mit sich. Auf das Vordach wurde somit verzichtet.

ÄA I 03: Verlängerung Standzeit Interim um 1 Jahr (ca. 78.000,- Euro):

Aufgrund der Verlängerung der Bauzeit, wird die Dauer der Interimsausstellung ebenfalls verlängert. Die Vorhaltezeit der Container für Kasse, Toiletten, Büros wird bis 31.12.2023 vorgesehen.

Die Gewerke „Küchentechnik“, „Ausstattung Möbel“ sowie „Veranstaltungstechnik“ werden erst im Jahr 2024 ausgeschrieben und vergeben. Hintergrund ist, dass die technischen Bauteile zum Nutzungsbeginn in 2024 nicht mehr dem aktuellen technischen Stand entsprechen würden, zudem sind aktuell gelegentlich keine belastbaren Angebote zu erreichen.

Fazit

In der Gesamtschau macht die baupreisbedingte Kostensteigerung (Indizierung) nach GENESIS Datenbank (Bund/Länder) Seit Beschluß Objektplan 20,2% aus. Der Indexwert für Mai 2020 betrug 118,1% (Beschluß Objektplan), der aktuelle Wert (2/2022 (!)) beträgt 138,3%. Damit ist allein durch die Nachführung der Kosten (die hier leider Relevanz erlangt hat) eine Mehrung um 3.467.000.- (Hauptmaßnahme und Interim, 16,78 Mio. € + 0,55 Mio. € = 17,34 Mio. €) auf 20,8 Mio. € erfolgt. Die Indizierung umfasst einzelne der oben benannten Pakete und lässt sich als Pauschalwert nicht zuordnen.

Die Kosten aus der Schadensbehebung der Fassade belaufen sich 3,9 Mio. € (ÄA08, ÄA09). Hier stehen Schadensersatzansprüche aus.

Allein durch diese Aspekte ergibt sich eine Gesamtsumme von 24,7 Mio. € bei einem Gesamt-NOP von 25,71 Mio. €.

Die Kosten durch nachträgliche behördliche Auflagen betragen 171.000.- € (ÄA 01, 03, 05)

Die Mehrkosten durch Nutzerwünsche betragen 619.000.- € (ÄA10, 11, 12 und 14).

Die ausweisbaren coronabedingten Kosten betragen 479.000.- € (ÄA7, 13; IÄA 03)

(Eine Addition der Zahlen ist wegen des Pauschalwerte „Indizierung“ nicht sinnvoll, eine Plausibilisierung allerdings schon).

6. Zuschüsse

Das Projekt wird mit 11 Mio. Euro durch drei verschiedene Fördergeber bezuschusst.

- 7 Mio. Euro durch die Bundesrepublik Deutschland, Förderprogramm „Nationale Projekte Städtebau“ verwaltet durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
- 3 Mio. Euro durch den Freistaat Bayern
Sondermittel des Ministeriums für Wissenschaft und Kunst
- 1 Mio. Euro der Freistaat Bayern über die Reg. v. Mittelfranken, Fördermittel Städtebau

Aktuell finden mit den Zuschußgebern Gespräche statt, die zu einer Nachfinanzierung führen sollen. Zusagen stehen noch aus.

7. Termine

Aufgrund der benannten baulicher Mängel im Bestand gibt es eine Bauzeitverschiebung. Der neue Endtermin wird zurzeit auf Ende 1. Quartal 2024 terminiert. Die Fördergeber wurden im Sachstandsbericht Mai 2022 bereits darüber informiert.