

Vorlage Nr. 366/23

Betreff: **Vorstellung der aktuellen Terminplanung**

Status: **öffentlich**

Beratungsfolge

Planungs- und Baubegleitender Ausschuss Rathauszentrum	24.10.2023	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Frau Jaske Frau Matianis (pm.a)
--	------------	--------------------------	--

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 2323	Stadtbibliothek
Produktgruppe 42	Finanzen
Produktgruppe 52	Gebäudemanagement

Finanzielle Auswirkungen

- ☐ Ja ☒ Nein
☐ einmalig ☐ jährlich ☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge	€
Aufwendungen	€
Verminderung Eigenkapital	€

Investitionsplan

Einzahlungen	€
Auszahlungen	€
Eigenanteil	€

Finanzierung gesichert

- ☐ Ja ☐ Nein

durch

- ☐ Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
☐ sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der planungs- und baubegleitende Ausschuss nimmt den aktuellen Stand der Terminplanung zur Kenntnis.

Begründung:

Arbeiten RHZ II

Entkernung und Rohbau

Der überwiegende Teil der größeren Rohbauarbeiten ist abgeschlossen inkl. der Ertüchtigung bzw. Schadensbehebung unvorhergesehener Ereignisse im Bestand sowie der Fertigstellung der Rohbaukonstruktion der Aufstockung. Insgesamt ist für diesen Meilenstein der **Gesamtverzug von +1,5 Monaten gleichgeblieben** gegenüber dem letzten Stand PBAR vom Mai 2023.

Herstellen der neuen Technikzentrale

Die Herstellung der neuen Technikzentrale inkl. Sohle, Wände und Decke ist abgeschlossen. Aktuell wird die Aushärtung der neuen Decke der Gasse fachgerecht betreut, der dafür vorgeschriebene Zeitraum beträgt ca. 28 Tage. Sobald die Nutzung der Gassendecke freigegeben wird, kann der Umzug der Baustelleneinrichtungsfläche des RHZ erfolgen. Die Fläche wird sich in diesem Zuge etwa um ein Drittel verkleinern. Nach dem Umzug wird der Rückbau des als BE-Fläche genutzten Schotterwalls im Tiefgeschoss des zukünftigen Stadthotels entfernt. Im Vorfeld wird der Hauptkran der Baustelle RHZ abgebaut. Nach Abschluss dieser Arbeiten wird in der neuen Technikzentrale der Estrich eingebracht, auf welchem dann die haustechnischen Geräte aufgestellt werden können. Insgesamt entsteht ein **Verzug von +3,5 Monaten**.

Übergabe Grundstück Stadthotel

Die Übergabe hat sich durch die vorgenannten Arbeiten von Ende September 2023 auf Anfang Januar 2024 verschoben. Die Verlängerung des Verzugs für diesen Bereich ergibt sich aus dem vorgeschalteten Vorgang der Technikzentrale. Erst nachdem die Decke der Gasse statisch belastbar ist, kann die alte Baustelleneinrichtungsfläche abgeräumt und die neue Baustelleneinrichtung erstellt werden. In Summe ergibt sich nun ein **Verzug von +6 Monaten**. Die Verzögerung hat keine Auswirkungen auf den Zeitplan Stadthotel.

Umbau/Ausbau EG, 1OG, Dreieck

Dieser Vorgang weist einen **Verzug von +8,0 Monaten** auf. Dieser Verzug ist auf die Verzüge aus dem Rohbau sowie Herstellen der Technikzentrale zurückzuführen. Dadurch kann insbesondere der Ausbau der Technikzentrale erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Da die Technikzentrale die neuen Lüftungsgeräte für die Bereiche Bibliothek, Multifunktionssaal und Besprechungsräume beherbergt, verzögert sich auch deren Aufstellung, Abnahme und Inbetriebnahme für diese Bereiche in Summe auf den o. g. Zeitpunkt.

Aufstockung

Die für die Erweiterung notwendige Stahlkonstruktion mit Massivdecken wurde inkl. der abschließenden Betonagen für die nachfolgende Montage der neuen Fassaden sowie den Ausbau fertiggestellt.

Bei der Entkernung von Teilen der Kulturetage wurde festgestellt, dass in dem Bereich - durch die vorhandene Stahlkonstruktion in F0 - Kompensationsmaßnahmen im Ausbau notwendig wurden. Weiterhin werden beim Rückbau, der sich nun auf den Übergangsbereich zum RHZ I sowie die Versorgungsschächte im RHZ I konzentriert, kontinuierlich Schadstoffe, insbesondere Asbestkanäle, geprüft und sachgerecht zurückgebaut. Im 4. Quartal 2023 ist die Öffnung und Untersuchung diverser Bereichen im RHZ I geplant, um hier die notwendigen Umbauarbeiten weiter zu planen und zu konkretisieren. Dieser Vorgang weist einen **Verzug von +8,0 Monaten** auf.

Arbeiten RHZ I

Umbau 1. OG

Der Verzug dieses Vorgangs liegt bei **+8 Monaten**. Dieser Vorgang steht in direkter Abhängigkeit zum RHZ II, weil der Abbruch des alten Ratssaales erst erfolgen kann, wenn die neuen Flächen bezogen wurden. Daraus entsteht eine Verschiebung „eins zu eins“. Bei den im Sommer vorgenommenen Schadstoffuntersuchungen wurde festgestellt, dass die in der EDV verlaufenden Asbestkanäle bis in den Bereich Ratssaal verlaufen. Eine vorzeitige Sanierung ist aufgrund der Lage bestimmter Leitungen nicht wie geplant möglich und muss im Vorfeld des Rückbaus des Ratssaales erfolgen.

Umbau Mall

Die Überplanung des Ablaufs und der angedachten Kapazitäten der beteiligten Gewerke dieses Bereiches haben zu einer Verschiebung des Starttermins für die Sanierung der Läden bzw. der Mall geführt. Die Umbauzeit für die Läden und die Mall selbst wurde dabei nicht verändert. Der aktuelle Verzug dieses Vorgangs liegt bei **+7 Monaten**.

Umbau 2.-5. OG

Die weiterführenden Untersuchungen des Altbestandes und die Probesanierung einzelner Bestandsbüros im RHZ I haben in der Planungsphase getroffene Annahmen nicht bestätigt und zu neuen Erkenntnissen geführt. U. a. wurde festgestellt, dass eine Vielzahl der in den Bestandsplänen verzeichneten Durchbrüche nicht wie in den Plänen dargestellt vorhanden ist bzw. an anderer Stelle ausgeführt wurde. Zudem passt ein Großteil der vorhandenen Geometrien bzw. Größen nicht zu den durch die moderne Haustechnik erforderlichen – meist größeren – Durchbrüchen. Weiterhin verlaufen die Leitungen der vorhandenen Heizkörper nicht immer wie erwartet in der Ebene der Heizkörper, sondern tiefer im Raum.

Aus diesem Grund muss die Planung, besonders das Wärmeverteilsystem (Leitungsführung) sowie der Ablauf der Sanierung der Heizungsanlage im gesamten Bauteil RHZ I überdacht und überarbeitet werden. Dadurch werden nach aktuellem Stand Leistungen entfallen und zusätzliche Maßnahmen notwendig. Dazu gehören wahrscheinlich auch heute noch nicht geplante Auszüge aus Büros. Eine verlässliche Angabe zur benötigten Bauzeit für die Meilensteine Umbau 1., 4. sowie 2.-5.OG ist erst nach Abschluss der derzeit laufenden Prüfung und Überplanung möglich.

Umbau 4. OG

Der Rückbau für den Umbau der späteren EDV-Flächen hat begonnen. Insgesamt ist ein **Verzug von +6,0 Monaten** entstanden. Die Begründung ist identisch zum Umbau 2.-5. OG bzgl. der Heizungssanierung.

Fazit:

Für die geplante Fertigstellung des RHZ I kann derzeit keine konkrete Prognose für die Fertigstellung gegeben werden, da die Ablaufplanung grundsätzlich neu gedacht und die zeitliche Abfolge überarbeitet werden muss.

Die für die einzelnen Nutzungen geplanten Umzugstermine stellen sich aktuell wie folgt dar:

RHZ II

Bibliothek:	Einzug	Februar 2025
Ratssaal:	Einzug	Februar 2025
Stolp/Scholhölter:	Übergabe für Ausbau	Ende Oktober 2024
	Einzug/betriebsbereite HAT	Februar 2024
Tiefgarage:	frühestm. Inbetriebnahme	März 2024

RHZ I

Läden Mall:	Abschluss Umbauten	25.10.2025
Umbau 2.-5.OG	Abschluss Umbau	in Überarbeitung

Hinweis: Die Angaben der Verzögerungen beziehen sich auf die Endtermine, d. h. die Verzögerungen sind kumuliert ermittelt.

Die abgeschlossenen und nächsten Meilensteine kurz und knapp:

Abgeschlossene Maßnahmen:

- Herstellung Decke der neuen Technikzentrale unterhalb der Gasse
- Restarbeiten Rückbau im Bereich RHZ II und Kulturetage
- Überwiegender Teil der größeren Rohbauarbeiten, Ertüchtigungen Rohbaukonstruktion und unvorhergesehene Bereiche, Erstellung weitere Technikräume im UG1 und 2/RHZ I und II
- Asbestsanierung innerhalb der heutigen EDV-Flächen
- Aufstellung Stahlbaukonstruktion und Spannbetondecken für Aufstockung RHZ II
- Unvorhergesehene Arbeiten: Betonsanierungen durch Beschädigungen des Abbruchvorganges an Bestands-Betonteilen

Geplante Maßnahmen innerhalb des 4. Quartals 2023:

- Rückbau Baustelleneinrichtungsfläche, Verkleinerung und Umzug Baustelleneinrichtung
- Übergabe Grundstück an den Investor des Projektes Stadthotel
- Start Ausbauarbeiten RHZ II inkl. Laden Stolp und Scholhölter
- Abschluss Erneuerung Dachabdichtung RHZ II
- Abschluss Montage neuer Außenfassaden (West- und Südseite)
- Start Ausbauarbeiten RHZ II inkl. Laden Stolp und Scholhölter
- Sanierung WC-Kerne Achse 11/Seite Busbahnhof im RHZ I
- Start Rohbau „WC für Alle“
- Aufbau Stahlkonstruktion Treppe Bibliothek

Geplante Maßnahmen innerhalb des 1.-3. Quartals 2024:

- Fertigstellung und Einzug Bürobereiche Kulturetage
- Start Aufbau neue Haustechnikzentralen, u. a. Netzersatzanlage, Lüftung etc.
- Abschluss Montage neue Außenfassaden (Ostseite)
- Montage Innen- und Außenfassaden Passage
- Start Einbau Fassaden Innenhof und 2. OG/RHZ II
- Ausbau Bibliothek und Passage (Hochbau und Haustechnik)
- Wiedereröffnung Läden Stolp und Scholhölter
- Wiedereröffnung Tiefgarage
- Umbau 4. OG RHZ I – zukünftige EDV

Anlage:

RHZ_V366_23_231009_Übersichtsterminplan