

Vorlage Nr. 460/24

Betreff: **Vorstellung der aktuellen Terminplanung**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Planungs- und Baubegleitender Ausschuss Rathauszentrum	10.12.2024	Berichterstattung durch:	Herr Dieckmann Frau Jaske Frau Matianis (pm.a)
--	------------	--------------------------	--

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 233300	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

Abgeschlossener Vorgang.

Herstellen der neuen Technikzentrale

Die Inbetriebnahme der Technikzentrale steht mit dem Ausbau der Bibliothek und der Sitzungsräume in direkter Abhängigkeit. Die zuletzt genannten +9,0 Monate Verzug haben sich um einen weiteren Monat verlängert. Insgesamt besteht ein Verzug von **+10,0 Monaten**.

Übergabe Grundstück Stadthotel

Die Baugenehmigung ist erteilt. Die Übergabe des Grundstücks an den Investor steht kurz bevor. Im kommenden Jahr soll die Baumaßnahme starten.

Umbau/Ausbau EG, 1. OG, Dreieck

Dieser Vorgang weist nun in Summe einen Verzug von **+12,0 Monaten** auf, wobei sich der ursprüngliche Verzug vom letzten PBAR um weitere +2,0 Monate verlängert hat.

Exemplarische Gründe für Verzögerungen:

Innenausbau/Haustechnik:

- Das Fehlen von Lüftungsbauteilen aufgrund von Lieferverzögerungen wirkt sich auf den Innenausbau aus. Dort kann das Kanalnetz für die Lüftung nicht vollständig erstellt werden. Daher wiederum kann an mehreren Stellen nicht fertig gemauert, geputzt und gestrichen etc. werden.
- Späterer Verschluss der Abhangdecken (Gewerk Trockenbau) im gesamten Bauteil RHZ II, da TGA-Installationen später erfolgten.
- Späterer Ausbau der Bibliothekstreppe (Gewerk Tischler) wegen länger vorhandener Gerüststellung (Raumgerüst) und wegen des verspäteten Verschlusses der Fassade.
- Resultierend aus der verzögerten Installation der TGA verspätet sich die Einbringung des Estrichs und Innenausbau in fast allen Bereichen, z.B. in der Passage. Eine termingerechte Demontage von Gerüsten und weiterer Innenausbau ist deshalb nicht möglich.
- Durch die zeitversetzte Montage der TGA-Gewerke (Lüftung später/ Sprinkler passend/ Heizung verzögert) und fehlender Lagermöglichkeiten (z.B. für große Lüftungsbauteile), stehen diese in den Etagen auf dem Rohboden, wodurch sich der Einbau des Estrichs und der Innenausbau verzögert.
- Die Verzögerungen beim Gewerk zur Erneuerung der Wärmedämmverbundfassade betrifft die Außenfassade, aber auch die Dämmung im Bereich UG1 an der Schleuse. Trotz Inverzugsetzung des Gewerkes sind mehrere Monate Verzögerung entstanden, da die Firma nicht zu erreichen war.

Verzüge Fassaden:

- Da Teile der Ausführungs- sowie Werk- und Montageplanung verzögert erstellt wurden, ist die Schließung der Außenhaut des Gebäudes verzögert erfolgt (+ 8 Monate bei einigen Bauteilen, z. B. Anschlussbleche, Fensterbänke u. Raffstore).
- Dies gilt insbesondere für die Fertigstellung der Innenhoffassaden im 1.OG, 2.OG und der Fassade im Übergang zum RHZ I.
- Dadurch ist auch ein anteiliger Verzug der Arbeiten für die Erneuerung des Wärmedämmverbundsystems entstanden.
- Durch den verspäteten Fassadenschluss wurde bereichsweise der Innenausbau verzögert.
- Durch eine Lieferverzögerung des Natursteins für die Vorhangfassaden starten die Arbeiten verspätet.

Aufstockung

Begründung identisch zu Umbau/Ausbau EG, 1.OG, Dreieck

Durch die Zugehörigkeit zum vorgenannten Punkt weist auch dieser Vorgang einen neuen Verzug von 2,0 Monaten auf. In Summe verlängert sich die Bauzeit somit auf insgesamt **+12,0 Monate**. Die Übergabe der Flächen im RHZ 2 kann nach aktuellem Stand ab Ende Mai 2025 erfolgen.

Arbeiten RHZ I

Umbau 4. OG

Analog zu den fehlenden Durchbruchsplänen bei den WC-Kernen, wurden im Serverraum die Arbeiten später aufgenommen, da der Innenausbau zu dem Zeitpunkt an keiner Stelle des Gebäudes hätte ausgeführt werden können. Mit diesem Hintergrund wurde die ausführende Firma zum Leichten Abbruch (Beginn alle Arbeiten im 4. OG mit Abbruch) an anderen Stellen mit höherer Priorisierung TGA & Hochbau eingesetzt. Hierdurch starteten die Arbeiten im 4. OG verzögert. Der spätere Start der TGA-Arbeiten wirkt bis heute nach und hat die Fertigstellung des 4.OG terminlich verschoben. In Summe verlängert sich die Ausführungszeit auf **+ 14,0 Monate** und der Bezug des 4. OGs ist für Ende Dezember 2024/Anfang Januar 2025 angesetzt.

Umbau 1. OG

Der neue Verzug liegt bei +4,0 Monaten, sodass der Gesamtverzug nun bei **+14,0 Monaten** liegt. Gründe für die Abweichung sind identisch mit der Begründung für Aufstockung, Bibliothek und Ratssaal, da der Baustart in direkter Abhängigkeit mit dem Umzug des neuen Ratssaales steht.

Umbau Mall

Da sich der vormalige Verzug um einen weiteren Monat erhöht hat, liegt der Gesamtverzug hier nun bei insgesamt **+10,0 Monaten**. Die Gründe sind analog zum vorgenannten Punkt zu nennen, da der Start der Mall ca. dem Start Umbau 1. OG entspricht.

Umbau 2.-5. OG

Mit Start des Umbaus des 4. Obergeschosses wurde sogenannte künstliche Mineralwollserdämmung (KMF-Dämmung) in einigen Bauteilen gefunden. Diese schwachen Gefahrstoffe werden zurückgebaut und entfernt. Da der Rückbau gemäß den aktuellen Vorgaben mittels zus. Schutz- und abschließenden Prüfungsarbeiten erfolgen muss, verlängert sich die Bau-

zeit. Hierbei wurden folgende Annahmen für die Aktualisierung des Zeitplans aufgrund der KMF-Sanierung getroffen (Grundlage: In Arbeit befindlicher Sanierungsbereich 1, BA3 - 4OG):

- in jedem Bereich wird KMF vorgefunden
- Sanierungsdauer je Bereich = 10 Arbeitstage. Es gibt insgesamt 8 Bereiche = 80 AT = 16 Wochen.

Aufgrund der 16 + 4,5 Wochen laufen die Arbeiten nun zudem über Weihnachten/Neujahr. Die Ferienzeit verlängert quasi zusätzlich die Fertigstellung. Der aktuelle Verzug dieses Vorgangs liegt somit insgesamt bei **+17 Monaten**, die vorläufige Fertigstellung liegt nun im 4. Quartal 2027.

Sollte es keine weiteren zusätzlichen Arbeiten in den einzelnen Halbgeschossen (die nacheinander saniert werden) geben, wird aufgrund des Wiederholungseffektes vermutet, dass es Optimierungsmöglichkeiten zu dem hier dargestellten Zeitplan geben kann.

Fazit:

Für den Bauabschnitt RHZ 2 hat sich ein Gesamtverzug von **+12,0 Monaten** ergeben.

Für den Bauabschnitt RHZ 1 hat sich ein Gesamtverzug von **+17,0 Monaten** ergeben.

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

RHZ II

Bibliothek:	Fertigstellung - Einzug	Mai/Juni 2025
Ratssaal:	Fertigstellung - Einzug	Mai/Juni 2025
Stolp/Scholhölter:	Einzug	in Klärung
Tiefgarage:	frühestm. Inbetriebnahme	Juni 2025

RHZ I

Läden Mall:	Start Umbau	Juni/Juli 2025
Umbau 4. OG	Abschluss Umbau EDV/Schul-IT	Dez. 2024/Jan. 2025
Umbau 2.-5.OG	Fertigstellung Umbaumaßnahme RHZ	Oktober 2027

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

Die abgeschlossenen und nächsten Meilensteine kurz und knapp:

Abgeschlossene Maßnahmen bis dato:

- Aufbau neue Haustechnikzentralen, u. a. Netzersatzanlage, Lüftung etc.
- Außenfassaden größtenteils dicht
- Dachabdichtung RHZ 2 (ohne Landschaftsmobiliar, PV, Attikaabdeckung an Naturstein)
- Ausbau Läden Stolp/Scholhölter

Geplante Maßnahmen bis Ende 4. Quartal 2024:

- Fertigstellung Teilbereiche Aufbau neue Haustechnikzentralen, u. a. Netzersatzanlage, Lüftung, NEA
- Fertigstellung Sanierung EDV/Schul-IT und Umzug (4. OG)

Geplante Maßnahmen innerhalb des 1 und 2. Quartals 2025:

- Verkleinerung/Umbau Baustelleneinrichtungsfläche wegen Start Baustelle Stadthotel
- Sanierung WDVS- und Natursteinfassaden Fassade Kulturetage (Abbruch/Neuerstellung)
- Fertigstellung Sanierung WC-Kerne Achse 8-13 (Hochbau und Haustechnik)
- Sanierung Boden Tiefgarage UG1 RHZ1
- Wiedereröffnung Laden Stolp (in Klärung)
- Wiedereröffnung Laden Scholhölter und Teilbereich Passage (in Klärung)
- Start Sanierung Haustechnik Teilbereiche 5. OG
- Finale Montage Innen- und Außenfassaden Passage
- Ausbau RHZ 2: Bibliothek, Passage, Sitzungsräume und neue Büros (Hochbau und Haustechnik)

Anlage:

Anlage 1_241210_zu V460_Übersichtsterminplan RHZ