

SITZUNGSVORLAGE



Referat:	Referat 6 - Liegenschaftsreferat	Datum:	22.10.2019
Referent/in:	Referatsleitung	AZ:	

Gremium	Termin	Zuständigkeit / Öffentlichkeitsstatus
Liegenschaftsausschuss	12.11.2019	Kenntnisnahme öffentlich

TOP: 5

**Thema: Zentrum für Hörgeschädigte Nürnberg
Generalsanierung
Sachstandsbericht zur geänderten Planung**

- Anlagen**
Anlage 1 Sitzungsvorlage LiA 20180920
Anlage 2 Auszug Präsentation LiA 20180920
- Beteiligte Referate**
Referat 4 - Bildungs- und Umweltreferat
Stabsstelle 06 - Strategisches Controlling
- Kosten – Finanzierung**
HU-Bau 37.765.000,00 Euro
HSt. 1.2701.9459
- Beschlussvorschlag**

Sachstand September 2018

Nachdem durch das Planungsteam Ende Juli 2018 bestätigt wurde, dass die angestrebte Umplanung technisch umsetzbar ist, konnte von den Nutzern und der Förderbehörde die Zustimmung zu den vorgeschlagenen Grundrissänderungen zur statischen Vereinfachung der Umbaumaßnahme eingeholt werden. Das Ergebnis der Umplanung wurde im Liegenschaftsausschuss am 20.09.2018 behandelt und vom beauftragten Architekturbüro in einer Präsentation vorgestellt.

Für die Umplanung mussten die Planer teilweise nochmals in die Leistungsphasen 2 und 3 zurückkehren, um die geänderten Vorgaben zu erfassen.

Wesentlicher Punkt der Umplanung war die Verlegung der Lüftungsgeräte aus den zuvor vorgesehenen nördlichen Untergeschossräumen der hofseitigen Erweiterung in den bestehenden Spitzboden (4. OG) des denkmalgeschützten Försterbaus. Grund war die wesentlich günstigere Leitungsführung zur deutlichen Reduzierung von statisch aufwendigen Durchbrüchen.

Im Zuge der Umplanung mussten Fragen bzgl. Brandschutz, Statik und Bauphysik (Schall, sommerlicher Wärmeschutz) erneut abgeklärt werden.

Überarbeitung Brandschutzkonzept

Aufgrund der sehr komplexen technischen und baulichen Anforderungen an den Einbau einer Lüftungszentrale in die vorhandene Holzkonstruktion des Dachgeschosses konnte das ursprünglich im Planungsteam abgestimmte Vorgehen, das bestehende und genehmigte Brandschutzkonzept im vereinfachten Nachweisverfahren zu ergänzen, nicht aufrechterhalten werden.

Dies hatte zur Folge, dass das Brandschutzkonzept mit zeitlicher Verzögerung im Nachgang komplett überarbeitet werden musste und sich momentan beim Prüfenieur für Brandschutz befindet. Das Liegenschaftsreferat rechnet damit, dass die Prüfung bis zum 31.10.2019 abgeschlossen ist und das Ergebnis mit evtl. Auflagen vorliegen wird.

Weiterführende Untersuchungen und Planungen

An den Bestandsdecken wurden kleinteilige Probesanierungen vorgenommen, um zu erkunden, ob die geplanten Sanierungsmaßnahmen praxistauglich und wirtschaftlich umsetzbar sind. Dadurch lassen sich eventuelle kostenintensive Nachträge bei Eingriffen in die Bestandsdecken minimieren.

Für den Verwaltungsbereich im Dachgeschoss (3. OG) wurde zusätzlich eine thermische Simulation durchgeführt, um zu überprüfen, welches Raumklima dort im Sommer zu erwarten sein wird. Resultat war eine Überhitzung an zu vielen Sommertagen, was zur Entscheidung führte, diese Räume ausreichend zu klimatisieren.

Anstatt der ursprünglich geplanten wassergeführten Kühldecke ist nun eine leistungsfähigere Hybrid-Klimaanlage mit Strom vorgesehen, die sowohl kühlen als auch heizen kann, ohne dass Kondensat entsteht. Das System ist in der Anschaffung kostengünstiger als die Kühldecke. Mit der vorgesehenen Photovoltaikanlage können die Betriebskosten der Klimaanlage erheblich reduziert werden.

Im Rahmen der Umplanung wurden technische Strukturen erarbeitet, diskutiert und festgelegte Ergebnisse protokolliert. Die Ausschreibung eines ersten Gewerks für Entkernung, Abbruch, Schadstoffentsorgung und Demontagen der Gebäudetechnik wurde 2018 als Vorabmaßnahme vorgesehen, um einen Projektstart zu initiieren und über den Effekt der Eigendynamik den für Sommer 2019 angezielten Baubeginn zu erreichen. Die zur Ausschreibung eingegangenen Angebote konnten jedoch nicht beauftragt werden, das einzige Gebot für die Elektro-Vorabmaßnahme war deutlich zu teuer, das einzige Gebot für die Rückbauarbeiten musste wegen mangelnder Eignung ausgeschlossen werden. Die Neuausschreibung der Leistungen ist im Frühjahr 2020 vorgesehen.

Bezüglich der Kostenfortschreibung für die Gesamtmaßnahme wurde im Dezember 2018 vereinbart, diese erst mit Vorliegen der bepreisten Leistungsverzeichnisse (Leistungsphase 6) aus dem ersten Vergabepaket zu aktualisieren, was ebenfalls für Frühjahr 2020 geplant ist. Eine Überarbeitung der Kostenberechnung ohne abgeschlossene Werkplanung (Leistungsphase 5) ist aus fachlicher Sicht zu aufwändig und nicht erfolgsversprechend. Zudem müsste diese Planungsleistung als besondere Leistung zusätzlich honoriert werden. Für eine Genehmigungsüberprüfung der Planungsänderungen aus der Umplanung (ggf. Tektur), zu der auch der neu zu genehmigende Brandschutznachweis gehört, wurde mit den Planungsbeteiligten vereinbart, diese in der Leistungsphase 5 durchzuführen. Auf Grundlage des überarbeiteten und genehmigten Brandschutznachweises erfolgt die Integration der Fachplanungen, wobei hier der Großteil der Änderungen auf das Gewerk Heizung/Lüftung/Sanitär (HLS) entfällt. Das dafür zuständige Planungsbüro hat im zurückliegenden Jahr die dafür nötigen planerischen Ausarbeitungen durchgeführt. Im weiteren Planungsfortgang werden nochmals sämtliche Belange wie Bauphysik, Statik, Denkmalschutz, Abstimmungen mit der Förderbehörde, Nutzeranforderungen etc. kritisch hinterfragt und schriftlich unter den Beteiligten vereinbart. Dies muss spätestens bis zur Veröffentlichung des 1. Ausschreibungspaketes im Frühjahr 2020 formal erledigt sein.

Weiteres Vorgehen

Nachdem es bei der komplizierten und aufwändigen Großbaumaßnahme des Bezirks in der Vergangenheit trotz massiver Gegensteuerung durch das Liegenschaftsreferat und den Direktor der Bezirksverwaltung wiederholt zu Störungen im Planungsablauf innerhalb des Planungsteams kam, hat sich das Liegenschaftsreferat dazu entschieden, einen externen Projektsteuerer für die Leistungsphase 5 hinzuzuziehen. Dazu wurde nach formloser Angebotseinholung und Auswertung ein leistungsfähiges Büro aus Nürnberg mit umfangreicher Erfahrung bei der Betreuung kommunaler Baumaßnahmen ermittelt. Die Bauherrenvertretung verspricht sich dadurch einen reibungsloseren und termingerechteren Fortgang im Planungsprozess. Nach gemeinsamer Durchsicht und Erörterung des brandschutzrechtlichen Prüfungsergebnisses im Planungsteam (voraussichtlich am 04./05.11.2019) können die Planer die schon begonnene Werkplanung überarbeiten und vervollständigen. Ziel ist es, bis spätestens Ende Januar 2020 eine abgestimmte und vollständige Werkplanung vorliegen zu haben. Im Anschluss daran kann mit der Ausarbeitung des ersten Ausschreibungspaketes begonnen werden. Das Liegenschaftsreferat geht davon aus, dass das erste Ausschreibungspaket Anfang April 2020 veröffentlicht werden kann. Bei ordnungsgemäßigem Ausschreibungsverlauf könnten die ersten Gewerke dann Anfang Juli 2020 im LiA/BA beauftragt werden, so dass zum Ferienbeginn Anfang August 2020 mit den Bauarbeiten begonnen werden könnte.

Der Bericht hat zur Kenntnis gedient.