

Vorlage		Vorlage-Nr:	E 26/0090/WP17
Federführende Dienststelle: Gebäudemanagement		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		AZ:	
		Datum:	18.08.2017
		Verfasser:	E 26/00
Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung vom 17.07.2017 zu den vorbereitenden Arbeiten für das Bauvorhaben "Revitalisierung des Neuen Kurhauses"			
Beratungsfolge:			
Datum	Gremium	Zuständigkeit	
20.09.2017	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Aachen genehmigt die am 17.07.2017 getroffene Dringlichkeitsentscheidung zu den notwendigen vorbereitenden Maßnahmen für das Bauvorhaben „Revitalisierung des Neuen Kurhauses“

Erläuterungen:

Dringlichkeitsentscheidung für den Rat der Stadt Aachen

Der Hauptausschuss hat mit Beschluss vom 18.11.2015 die Verwaltung beauftragt, die Planungen für das Bauvorhaben „Revitalisierung des Neuen Kurhauses“ bis zur Kostenberechnung (Entwurfsplanung, Lph 3 HOAI) voranzutreiben und die Ergebnisse dann neu vorzulegen. Der Beschluss schließt Bauaufträge daher aus. Zur Minimierung von Termin- und Kostenrisiken besteht jedoch jetzt dringender Handlungsbedarf.

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde das Gebäude intensiv untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt:

1. In den Wand- und Deckenputzen liegen umfangreiche Befunde von Asbest vor. In Abstimmung mit dem eingeschalteten Sachverständigen sind die Putze vollumfänglich zu entfernen und neu aufzutragen – als Voraussetzung jeglicher weiteren Nutzung.

Aufgrund der hohen terminlichen Auswirkung dieser Sanierungsarbeiten (mehrere Monate) schlägt die Verwaltung vor, diese Arbeiten sofort zu veranlassen.

Geschieht dies nicht, wird die Fertigstellung des Gesamtvorhabens um den gleichen Zeitraum nach hinten um mehrere Monate verschoben und die bisherige Terminplanung kippt.

Die Asbestsanierung erzeugt Kosten i.H.v. rd. 1,6 Mio. EUR.

2. Im Untergeschoss befinden sich in weiten Teilen die musealen technischen Anlagen und Einrichtungen – zum großen Teil mit erheblicher Dimensionierung. Die Planer zeigen an, dass diese Anlagen in ihrer Verortung und schierer Größe in den verwinkelten Gängen und Räumen ein fachgerechtes, z.T. millimetergenaues genaues (meist digitales) Aufmaß der Räumlichkeiten unmöglich macht.

Damit ist die weitere Planung der Technischen Gebäudeausrüstung in hohem Maße gefährdet!

Die völlig überalterte Technik ist abgängig und behindert die Aufmaß-Nehmung!

Soll die Entwurfsplanung lückenlos und mit professionellem Anspruch erfolgen, muss unverzüglich die Freimachung des Untergeschosses erfolgen.

Dies erzeugt Kosten i.H.v. rd. 100 TEUR.

3. Mit beiden notwendigen Vorbereitungsarbeiten ist zwingend bereits die Baustelleneinrichtung durchzuführen. Ohne Flächenkonzeption und -vorhaltung für die logistische Entsorgungs- und Abtransportleistungen sind die Vorbereitungsarbeiten nicht möglich und eine störungsfreie Durchführung nicht denkbar.

Die Baustelleneinrichtung erzeugt Kosten i.H.v. rd. 75 TEUR.

Des Weiteren tragen folgende vorbereitende Maßnahmen zur Minimierung von Terminrisiken bei:

4. Eine weitere Nutzung des Lenné-Pavillon wird ausgeschlossen. Es handelt sich weder um denkmalgeschützte, noch um „wertvolle“ Bausubstanz. Mit Verlust des Bestandsschutzes ist die Möglichkeit einer Wiederverwendung anderen Ortes annähernd auszuschließen.

Das zukünftige Konzept sieht eine Außenterrasse mit direktem Bezug zum umliegenden Park vor – gemäß der historischen Vorlage.

Die Fläche wird aufgrund vorliegender Zwänge auf engstem Raume dringend als Logistikfläche zur Baustelleneinrichtung benötigt. Ein vorgezogener „kontrollierter“ Abbruch macht dies erst möglich und vermindert Terminrisiken.

Der Abbruch erzeugt Kosten i.H.v. rd. 30 TEUR.

5. Im Entrée-Bereich wurden Wandmalereien entdeckt und festgestellt, dass die Säulen untere dicken Anstrichen aus Marmor sind. Auflage des Denkmalschutzes und des LVR ist die fachgerechte Sanierung dieser Originalteile.

Diese Sanierung erzeugt Kosten i.H.v. rd. 65 TEUR.

Es ist sinnvoll diese Sanierungsarbeiten der allgemeinen Betriebshektik und den Risiken der späteren Bauabwicklung zu entziehen und als weitere Maßnahme zur Verminderung von Terminrisiken vorzuziehen, zumal solche Arbeiten an historischer Substanz im Zeitablauf schwierig einzuschätzen sind.

Der Dringlichkeitsbeschluss war erforderlich, weil die aufgezeigten Maßnahmen die vorliegende Gefährdung der Planungen im technischen Bereich aufhebt und z.T. das Vorlegen der Entwurfsplanung erst möglich macht. Zusätzlich sind diese Maßnahmen Voraussetzung für eine erhebliche Reduzierung von Terminrisiken und beziehen sich vollumfänglich auf Leistungen, die unabhängig von jeglichen Nutzung ohnehin z.T. zwingend oder sinnvollerweise durchzuführen sind.

Die dafür notwendigen Finanzmittel können vorerst aus dem zur Verfügung stehenden Projektbudget abgedeckt werden. Es ist vorgesehen, die Entwurfsplanung einschl. Kostenberechnung dem Rat im Oktober/ November 2017 vorzulegen.

Anlage/n:

Anlage 1: Dringlichkeitsentscheidung vom 17.07.2017

Dringlichkeitsbeschluss gemäß § 60 GO NW

Bauvorhaben „Revitalisierung Neues Kurhaus“: Vorbereitende Maßnahmen

Der Hauptausschuss hat mit Beschluss vom 18.11.2015 die Verwaltung beauftragt, die Planungen für das o.g. Bauvorhaben bis zur Kostenberechnung (Entwurfsplanung, Lph 3 HOAI) voranzutreiben und die Ergebnisse dann neu vorzulegen. Der Beschluss schließt Bauaufträge daher aus. Jedoch besteht dringender Handlungsbedarf:

1. Im Rahmen der Bestandsanalyse wurde das Gebäude intensiv untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt: in den Wand- und Deckenputzen liegen umfangreiche Befunde von Asbest vor. In Abstimmung mit dem eingeschalteten Sachverständigen sind die Putze vollumfänglich zu entfernen und neu aufzutragen – als Voraussetzung jeglicher weiteren Nutzung.
Dies erzeugt Kosten i.H.v. rd. 1,6 Mio. EUR.
Aufgrund der hohen terminlichen Auswirkung dieser Sanierungsarbeiten (mehrere Monate) schlägt die Verwaltung vor, diese Arbeiten sofort zu veranlassen.
Geschieht dies nicht, wird die Fertigstellung des Gesamtvorhabens um den gleichen Zeitraum nach hinten um mehrere Monate verschoben und die bisherige Terminplanung kippt.
2. Im Untergeschoss befinden sich in weiten Teilen die musealen technischen Anlagen und Einrichtungen – zum großen Teil mit erheblicher Dimensionierung. Die Pläne zeigen an, dass diese Anlagen in ihrer Verortung und schieren Größe in den verwinkelten Gängen und Räumen ein fachgerechtes, z.T. millimetergenaues genaues (meist digitales) Aufmaß der Räumlichkeiten unmöglich macht. Damit ist die weitere Planung der Technischen Gebäudeausrüstung in hohem Maße gefährdet. Die völlig überalterte Technik ist abgängig und behindert die Aufmaß-Nehmung. Soll die Entwurfsplanung lückenlos und mit professionellem Anspruch erfolgen, muss unverzüglich die Freimachung des Untergeschosses erfolgen.
Dies erzeugt Kosten i.H.v. rd. 100 TEUR.
3. Mit beiden notwendigen Vorbereitungsarbeiten ist zwingend bereits die Baustelleneinrichtung durchzuführen. Ohne Flächenkonzeption und -vorhaltung für die logistische Entsorgungs- und Abtransportleistungen sind die Vorbereitungsarbeiten nicht möglich und eine störungsfreie Durchführung nicht denkbar.
Die Baustelleneinrichtung erzeugt Kosten i.H.v. rd. 75 TEUR.

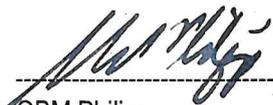
Des Weiteren tragen folgende vorbereitende Maßnahmen zur Minimierung von Terminrisiken bei:

4. Eine weitere Nutzung des Lenné-Pavillon wird ausgeschlossen. Das zukünftige Konzept sieht eine Außenterrasse mit direktem Bezug zum umliegenden Park vor. Ein vorgezogener Abriss beschleunigt das Gesamtvorhaben und vermindert Terminrisiken.
Der Abbruch erzeugt Kosten i.H.v. rd. 30 TEUR.
5. Im Entrée-Bereich wurden Wandmalereien entdeckt und festgestellt, dass die Säulen untere dicken Anstrichen aus Marmor sind. Auflage des Denkmalschutzes und des LVR ist die fachgerechte Sanierung dieser Originalteile. **Diese Sanierung erzeugt Kosten i.H.v. rd. 65 TEUR.**
Es ist sinnvoll diese Sanierungsarbeiten der allgemeinen Betriebshektik und den Risiken der späteren Bauabwicklung zu entziehen und als weitere Maßnahme zur Verminderung von Terminrisiken vorzuziehen, zumal solche Arbeiten im Zeitablauf schwierig einzuschätzen sind.

Der Dringlichkeitsbeschluss ist erforderlich, weil die aufgezeigten Maßnahmen die vorliegende Gefährdung der Planungen im technischen Bereich aufhebt und das Vorlegen der Entwurfsplanung erst möglich macht. Zusätzlich sind diese Voraussetzung für eine erhebliche Reduzierung von Terminrisiken und beziehen sich vollumfänglich auf Leistungen, die unabhängig von jeglicher Nutzung ohnehin zwingend durchzuführen sind.

Die dafür notwendigen Finanzmittel können vorerst aus dem zur Verfügung stehenden Projektbudget abgedeckt werden. Die Zustimmung des Rates wird in der nächsten Sitzung am 20.09.2017 eingeholt.
Es ist vorgesehen, die Entwurfsplanung einschl. Kostenberechnung dem Rat im Oktober vorzulegen.

Aachen, den 17.7.2017



OBM Philipp



Ratsmitglied CDU



Ratsmitglied SPD

Ratsmitglied Bündnis 90/Die Grünen

Ratsmitglied FDP


Ratsmitglied Die Linke

Ratsmitglied PIRATEN