



Beschlussvorlage 2015/123	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Schlossausschuss	18.05.2015	öffentlich

**Wittelsbacher Schloss Friedberg
- Diskussion Gestaltungsdetails und Zeitplan -**

Beschlussvorschlag:

Der Schlossausschuss nimmt die vorgestellte Terminplanung zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat folgende Änderungen der Planung zu beschließen:

1. Anstatt der bisher geplanten Ausführung der öffentlich zugänglichen Fußbodenbereiche im Obergeschoss (ca. 1.500 m²) mit Nadelholzdielen (Douglasie) - weiß geseift, wird dem Alternativvorschlag der Ausführung mit massiven Eichenholzdielen - natur, der voraussichtlich zu Mehrkosten von ca. 84.000 € (brutto) führt, zugestimmt.
Das Gesamtkostenbudget für den Umbau und die Sanierung des Wittelsbacher Schlosses ist entsprechend anzupassen.
2. Anstatt der bisher geplanten Ausführung des Erdgeschossfußbodens (ca. 1400 m²) in flügelgeglätteten grauen Sichtestrich, wird dem Alternativvorschlag der Ausführung als eingefärbter, mehrfach geschliffener Sichtestrich nach Muster Nr. ... , der voraussichtlich zu Mehrkosten von ca. 101.000 € (brutto) führt, zugestimmt.
Das Gesamtkostenbudget für den Umbau und die Sanierung des Wittelsbacher Schlosses ist entsprechend anzupassen.
3. Anstatt der bisher geplanten Ausführung der 193 Treppenstufen als Betonfertigteile, wird dem Alternativvorschlag der Ausführung als vor Ort gegossener Stufen mit eingefärbten geschliffenen Sichtestrich nach Muster Nr. ... , der voraussichtlich zu Mehrkosten von ca. 13.000 € (brutto) führt, zugestimmt.
Das Gesamtkostenbudget für den Umbau und die Sanierung des Wittelsbacher Schlosses ist entsprechend anzupassen.
4. Um alle Optionen einer musealen Nutzung der bisher nur für Veranstaltungsnutzungen vorgesehenen Räume im Obergeschoss (betrifft 31 Fenster + 2 Türen im Saal (->BA II) mit westlich vorgelagerten Räumen (-> BA Ia) für die Zukunft zu wahren, sollen diese in alarmgesicherter Bauweise incl. Elektrik ausgeführt werden, was voraussichtlich zu Mehrkosten von ca. 53.000 € (brutto) führt.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Das Gesamtkostenbudget für den Umbau und die Sanierung des Wittelsbacher Schlosses ist entsprechend anzupassen.



Sachverhalt:

Bei der Vorstellung des aktuellen Planungsstandes sowie des geplanten Bauablaufs in der Sitzung des Schlossausschusses am 11.03.2015 wurde das Materialkonzept, das dem Förderantrag sowie der Ausführungsplanung und damit auch den anstehenden Ausschreibungsgewerken zugrunde liegt, nochmals vorgestellt.

Bei der anschließenden Diskussion wurde vor allem die Gestaltung in Grau- und Weißtönen kritisiert, insbesondere entzündete sich die Diskussion an der geplanten Ausführung des Erdgeschossfußbodens in flügelgeglätteten grauen Sichtestrich und der hellen Außenfarbgestaltung des Schlosses.

Aus diesem Grund fand am 13.04.2015 eine Besprechung der Architekten mit Bürgermeister Eichmann und Baureferent Haupt statt, um letztendlich von Seiten des Architekturbüros darzulegen, welche Möglichkeiten bestehen, einerseits die Kritikpunkte aufzugreifen und andererseits aber das durchgehende Grundgestaltungskonzept, das sich eher zurückhaltend als Bühne für Veranstaltungen, Aktionen und Ausstellungen versteht, nicht aufzugeben und entsprechende Änderungen nach Abschluss der Ausführungsplanung in den bereits laufenden Ausschreibungsprozess noch einzuarbeiten.

Dabei spielt der Zeitplan incl. Vorlauf der bereits terminierten Vergaben der einzelnen Vergabeeinheiten (Gewerke) eine wichtige Rolle, der vom Ablauf aktuell wie folgt vorgesehen ist:

2015:

VE 625 Maler- und Lackierarbeiten Außenanstrich	Vergabe : SA	15.07.2015
VE 603 Putz- und Stuckarbeiten BA Ib	Vergabe : SA	15.07.2015
VE 614 Außenfenster, Außentüren	Vergabe : SA	15.07.2015
VE 615 Metallfenster, Metalltüren	Vergabe : SA	15.07.2015

2016:

VE 608 Trockenbauarbeiten (Wände und Decken) BA Ib	Vergabe : SA	02.2016
VE 605 Schlosserarbeiten allgemein BA Ib	Vergabe : SA	02.2016
VE 606 Schlosserarbeiten Treppenhäuser BA Ib	Vergabe : SA	02.2016
VE 610 Holztüren (einschl. Zargen) BA Ib	Vergabe : SA	04.2016
VE 637 Vogelabwehr BA Ib	Vergabe : SA	04.2016
VE 612 Metalltüren (einschl. Zargen) BA Ib	Vergabe : SA	04.2016
VE 641 Feinreinigung BA Ib	Vergabe : SA	05.2016
VE 617 Betonsteinarbeiten BA Ib	Vergabe : SA	05.2016
VE 633 Festeinbauuten BA Ib	Vergabe : SA	05.2016
VE 601 Estricharbeiten BA Ib	Vergabe : SA	05.2016
VE 619 Bodenbelagsarbeiten BA Ib	Vergabe : SA	11.2016
VE 621 Parkettarbeiten BA Ib	Vergabe : SA	11.2016
VE 643 Fliesen, Plattenarbeiten mit Abdichtung	Vergabe : SA	11.2016
VE 623 Maler- und Lackierarbeiten BA Ib	Vergabe : SA	11.2016



2017:

VE 501 Außenanlagen Schlosshof	Vergabe : SA	01.2017
VE 502 Metallbau Freianlagen	Vergabe : SA	01.2017
VE 310 Blendschutz- und Verdunklung BA Ib	Vergabe : SA	03.2017
VE 629 Schließanlage BA Ib	Vergabe : SA	03.2017
VE 639 Beschilderung BA Ib	Vergabe : SA	03.2017
VE 627 WC-Trennwände BA Ib	Vergabe : SA	03.2017
VE 635 Feste Ausstattung BA Ib	Vergabe : SA	05.2017
VE 631 Bewegliche Möblierung BA Ib	Vergabe : SA	05.2017
VE 416 Küchentechnische Anlagen	Vergabe : SA	05.2017

Vom Budgetumfang der zur Ausschreibung anstehenden Vergabeeinheiten (VE) ist davon auszugehen, dass alle in der Vergabekompetenz des Schlossausschusses (SA), also unter 900.000 €, liegen.

Die Leistungsverzeichnisse der entsprechenden Vergabeeinheiten (VE) müssen aufgrund des EU-weiten Vergabeverfahrens mit einem Vorlauf von ca. 3 Monaten fertiggestellt sein, dies bedeutet, dass wenn noch Planänderungen eingearbeitet werden müssen, nochmals ein zusätzlicher – je nach Umfang und Abhängigkeit mit anderen Gewerken unterschiedlich langer - Planungsvorlauf zu berücksichtigen ist.

In der Besprechung mit Bürgermeister Eichmann wurde insbesondere über alternative Lösungsansätze bei der Gestaltung und Materialwahl der Fußböden diskutiert, da diese für den Raumeindruck doch sehr prägend sind. Von Seiten der Architekten wurde klargestellt, dass eine Änderung der Materialwahl, die gleichzeitig eine Änderung des Fußbodenaufbaus und damit verbunden eine Änderung der Fußbodenhöhen zur Folge hätte, aufgrund des fortgeschrittenen Planungsablaufes in Bezug auf Treppen, Fenster und Türen enge Grenzen gesetzt sind.

Vereinbart wurde, dass die bereits in der Schlossausschusssitzung am 05.07.2012 / Stadtratssitzung am 19.07.2012 vorgestellte, aber nicht beschlossene Variante eines naturfarbenen Eichendielenbodens im öffentlich zugänglichen Obergeschossbereich (ca. 1.500 m² -Mehrkosten ca. 46 € / m² netto, was insgesamt ca. 84.000 €- brutto entspricht) wieder aufgegriffen und zur Diskussion gestellt wird. Mit dem Verzicht auf die hell-weiße Optik des geseiften Douglasie-Dielenbodens wird sich ein wärmerer Raumeindruck einstellen und zudem kann vom härteren Eichenholz eine höhere Robustheit vor allem in Hinblick auf unterschiedlichste Nutzungsansprüche erwartet werden.

Was die in der Kritik stehende Ausführung des Erdgeschossfußbodens (ca. 1400 m²) in flügelgeglätteten grauen Sichtestrich anbelangt, ist geplant, wie im übrigen in der Schlossausschusssitzung bereits angeregt, gestalterisch aufwändigere Varianten als eingefärbten, mehrfach geschliffenen Sichtestrich anhand von 3 – 4 Materialmustern zur Diskussion zu stellen, die je nach Aufwand der zusätzlich notwendigen Arbeitsgänge zu Mehrkosten von ca. 61 €/m² netto und damit von insgesamt von ca. 101.000 € brutto gegenüber der Ausgangsvariante führen. Mehrkosten entstehen hierbei unter anderem durch die eingebrachte Pigmentierung und Zuschlagsstoffe und dem Mehraufwand beim Schleifen und Imprägnieren. Vom Architekturbüro wird in diesem Zusammenhang vorgeschlagen auch die bisher als Betonfertigteile vorgesehenen 193 Stufen in den Treppenhäusern dieser Gestaltung anzupassen und sie vor Ort zu gießen und ebenfalls in der gleichen Optik auszuführen. Die geschätzten Mehrkosten hierfür



belaufen sich auf ca. 57,00 € /Stufe netto, sodass sich insgesamt gegenüber der Ausgangsvariante Mehrkosten von ca. 13.000 € brutto ergeben. Mit dem mehrfachen Schleifen des Boden ergibt sich eine härtere Oberfläche, die zusammen mit der geplanten Versiegelung eine Erhöhung der Widerstandsfähigkeit führt.

Bezüglich der Farbgestaltung der Außenfassaden wurde nochmals von Seiten der Architekten darauf hingewiesen, dass die Auswahl des grundsätzlichen hellen Farbtones wie üblich bei Baudenkmalern auf Grundlage einer Bemusterung - in diesem Falle durch den beauftragten Restaurator Menath – im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege bei einem extra anberaumten Ortstermin am 19.11.2014 erfolgte. Vorschlag ist nun, zu gegebener Zeit Musterachsen anzubringen und dem Schlossausschuss zur Entscheidung vorzulegen, sodass in der heutigen Sitzung zu diesem Thema noch keine Entscheidungen zu treffen sind. Dabei ist nochmals auf das unterschiedliche, im Außeneindruck eher burgartige und im Innenhof durch Renaissanceelemente geprägte Erscheinungsbild des Wittelsbacher Schlosses einzugehen.

Mit dem Rittersaal (175 m²) sowie der Remise (165 m²) stehen in der vorliegenden Planung insgesamt 340 m² Sonderausstellungsflächen zur Verfügung. Der im BA II geplante Saal im Obergeschoss hat eine Fläche von 335 m², die vorgelagerten Räume im Westen nochmals 195 m², sodass bei Aktivierung dieser Räume insgesamt dann ca. 870 m² als Sonderausstellungsflächen zur Verfügung gestellt werden könnten. Angesichts der im Juli anstehenden Vergabe der Fenster wurde deswegen mit den Architekten besprochen zu ermitteln, welche Zusatzkosten für die Wahrung dieser Option anzusetzen sind.

Da bisher für den Saal im Obergeschoss keine museale Nutzung vorgesehen ist, sind in der aktuellen Planung auch keine - allerdings für eine museale Nutzung unabdingbare - alarmgesicherten Fenster vorgesehen. Dies trifft auch für die im Westen vorgelagerte Räume zu. Angesichts der anstehenden Überlegungen macht es jedoch Sinn den Saal - unabhängig vom Zeitpunkt seiner Realisation - multifunktional vorzurüsten und die Option einer musealen Nutzung durch den Einbau alarmgesicherter Fenster incl. Elektrik für die betroffenen 31 Fenster + 2 Türen (siehe Anlage 1) im Saal mit westlich vorgelagerten Räumen zu wahren. Diese Entscheidung müsste bis spätestens Ende Juli bei der Vergabe des Auftrages für die Vergabeeinheit VE 614 „Außenfenster, Außentüren“ an den günstigsten Bieter erfolgen. Es wird mit Mehrkosten von ca. 53.000 € (brutto) gerechnet.

In Hinblick auf die Diskussion und Entscheidung zur Frage des Ausbaus des erst im BA II vorgesehenen Saales im OG könnte durch die Nutzung von Synergieeffekten eines einheitlichen Bauablaufes wohl Kosten gespart werden, indem diese Baumaßnahme bei den für das Jahr 2016 und 2017 anstehenden Ausschreibungen (siehe oben) bereits berücksichtigt werden. Aufgrund des notwendigen Vorlaufs im Zeitplan für die Einarbeitung in die Ausschreibungsunterlagen, müsste der Stadtrat diese Entscheidung allerdings spätestens in der ersten Sitzung nach der Sommerpause, die für den 16.09.2015 geplant ist, treffen.

Der Stadtrat hat bei den Vergabebeschlüssen zum 60 %-Paket in der Sitzung am 22.01.2015 auf Empfehlung des Planungsteams hin beschlossen den Vergabegewinn (aktuell insgesamt aus BA Ia + BA Ib ca. 1.100.000 €) als Puffer für unvorhergesehene Kosten, die sich im weiteren Bauablauf ergeben können, zurückzuhalten.



Da die in der heutigen Sitzung vorgestellten Materialänderungen bzw. Zusatzoptionen voraussichtlich zu Mehrkosten von ca. 251.000 € führen, wird vorgeschlagen das Gesamtbudget für den Umbau und die Sanierung des Wittelsbacher Schlosses formal um diesen Betrag zu erhöhen.

Anlagen:

Schemagrundriss Obergeschoss mit Kennzeichnung der zusätzlich für die museale Nutzung zu ertüchtigenden Fenster + Türen