

Neubau Funktionsgebäude Karl-May-Haus

Vom Leiter des Karl-May-Hauses, Herrn Neubert, wurde ich gebeten, zur Eröffnung des neuen Funktionsgebäudes am Karl-May-Geburtshaus einige Aussagen zum Bau zu treffen. Dieser Bitte möchte ich gern nachkommen. Ich werde jedoch keine Chronologie von der Klausurtagung des Stadtrates am 11. Oktober 2014 bis zur nunmehrigen Eröffnung am 01. Juli 2022 abliefern oder eine Auflistung, wie viele Kubikmeter Beton oder Quadratmeter Parkett verbaut wurden. Vielmehr möchte ich nur auf 2 Details des Bauvorhabens eingehen. Diese sind sicher dem Gedächtnis der beteiligten Personen und Firmen nicht mehr gegenwärtig. Es lohnt sich jedoch, darauf einzugehen, da einerseits die Probleme beim Bauen am und mit Altbestand aufgezeigt werden und andererseits ein Schlaglicht auf die Baupreisentwicklung des Jahres 2019 gelegt werden kann.

Es handelt sich einmal um die notwendige Stabilisierung und Unterfangung des Giebels am bestehenden Karl-May-Haus und andererseits um die Wiederholung der Ausschreibung eines der größten Lose des Baues (Los 02A – Erd- und Rohbauarbeiten).

Zur ersten Problematik muss man etwas weiter in der Geschichte des Entwurfes ausholen. Zuerst war beabsichtigt, die beiden bestehenden Nachbarhäuser des Karl-May-Hauses im Bestand als Depotgebäude zu nutzen. Nach vielen Beratungen und Begehungen mit Planern, Nutzern und Stadträten wurde klar, dass das bestehende Verhältnis zwischen Verkehrs- und Nutzflächen sowie die vielen Treppen für eine Nachnutzung als Depot vollkommen ungeeignet sind. In einem Zwischenschritt wurde erwogen, die Fassaden der Gebäude zu erhalten und im Inneren nach Entkernung neue Decken einzuziehen. Dies musste jedoch ebenfalls aufgegeben werden, da durch die Aufgabenstellung der Verbindung zum Altbau und Schaffung eines Rettungsweges die neuen Deckenebenen genau in der Fensterebene des Bestandes zu liegen gekommen wären. Somit blieb ein kompletter Neubau als Vorzugslösung. Dies bedeutete aber, dass zumindest für eine begrenzte Zeit der angrenzende Giebel des Karl-May-Geburtshauses frei steht, bis der Rohbau errichtet wird. Mit Statiker, Baugrundgutachter und Planer wurde mittels Bauhof im Altbestand der Fußboden aufgenommen, um die Baugrundverhältnisse und die Statik des Bestandes zu prüfen.

Das Karl-May-Haus selbst verfügt über einen Keller, so dass von einer ausreichenden Gründung ausgegangen werden kann. Der Abbruch der Gebäude Karl-May-Straße 50 bis 52 wurde im Technischen Ausschuss am 07.05.2019 an die Firma Normkies Zwickau mit Kosten in Höhe von 72 TEUR vergeben und beauftragt. Bei der Ausführung des Rückbaus zeigte sich sehr schnell ein Schaden. „Riss in der Fassade: Wie schlimm ist es wirklich?“ titelte die Freie Presse am 12.07.2019. Durch die Bauverwaltung konnte in gewisser Weise Entwarnung gegeben werden, da die Rissbildung an der Nahtstelle zwischen den beiden Altbaugebäuden geschah. Das Problem lag vielmehr in der Tiefe. Beim Komplettabbruch zeigte sich, dass weder die Abrisshäuser, noch das Karl-May-Haus über eine ausreichende Fundamentierung verfügten. Dies war insbesondere beim Karl-May-Haus nur so erklärlich, dass der Keller im Laufe der Lebenszeit des Hauses nachträglich unter dem Haus eingebracht wurde. Somit kam nur eine umfangreiche Unterfangung des Giebels in Frage. Diese musste ausgeschrieben, beauftragt und durchgeführt werden. Dafür konnte die Baggerbetrieb Burkhardt GmbH aus Thonhausen gewonnen werden, welche die Ausführung in hervorragender Weise realisierte. Gleichzeitig mussten durch die Zimmerei Meier-Knietzsch aus Oberlungwitz im Karl-May-Gebäude umfangreiche Sicherungs- und Abstützarbeiten vorgenommen werden. Auch diese Aufgabe wurde glänzend gelöst.

Es kann festgestellt werden, dass in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Raum und Bau aus Dresden, mit den Statikern Gebrüder Kaulfuß aus Zwickau sowie mit den beteiligten Firmen ein umfangreiches Problem in kurzer Zeit zufrieden stellend gelöst werden konnte. Ein Bauverzug ist durch diese Maßnahmen nicht entstanden, vielmehr resultierte dieser aus der bereits zu Beginn angesprochenen zweiten Kalamität einer abgebrochenen Ausschreibung.

Die zusätzlichen Kosten für die Sicherungs- und Unterfangungsarbeiten beliefen sich auf ca. 50 TEUR, welche weder geplant, noch im ursprünglichen Fördermittelantrag berücksichtigt waren. Eine Nachförderung über die Sächsische Aufbaubank im Rahmen der Städtebauförderung wurde jedoch bewilligt.

Nach dem Abbruch des Altbestandes sollte zügig der Rohbau für das Depot errichtet werden. Um in der Sommerpause keine Verzögerung eintreten zu lassen, wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 25.06.2019 der Technische Ausschuss zur Vergabe des Loses Erd- und Rohbauarbeiten ermächtigt. Zu einer Vergabe kam es jedoch nicht, da nach der Submission am 09.07.2019 festgestellt werden musste, dass der günstigste Bieter ein Angebot in Höhe von 635 TEUR abgegeben hatte, nachdem die Kostenberechnung bei 379 TEUR gelegen hatte. In Absprache mit den Fördermittelgebern wurde das Vergabeverfahren nach § 17 VOB/A aufgehoben, da kein wirtschaftliches Ergebnis erzielt werden konnte. Die Vergabe sollte auch nicht unmittelbar nach dem Abbruch weitergeführt, sondern eher zum kommenden Jahreswechsel durchgeführt werden, da zu diesem Zeitpunkt mehr Beteiligung am Wettbewerb und ein besseres Preisniveau erwartet werden konnte.

Tatsächlich erfolgte die erneute Ausschreibung im Sächsischen Ausschreibungsblatt am 08.11.2019. Die Verdingungsunterlagen wurden von 20 Unternehmen abgefordert. Schlussendlich lagen zur Submission 9 Angebote vor. Durch den Stadtrat konnte am 28.01.2020 der Zuschlag an die Firma Solidbau GmbH in Glauchau zu einem Gesamtbruttopreis von 414.486,65 EUR erteilt werden. Es zeigte sich, dass tatsächlich die Überhitzung des Preisniveaus durch die erneute Ausschreibung etwas abgefedert werden konnte. Letztendlich wurden die Arbeiten durch die Firma Solidbau in hoher Qualität und zur Zufriedenheit ausgeführt.

Mit diesen beiden Details aus dem Baugeschehen soll daran erinnert werden, dass nur durch das Zusammenspiel von Planern, Firmen, Verwaltung, Stadtrat und Fördermittelgeber eine Lösung von plötzlich auftretenden Schwierigkeiten gelingen kann.