



Neubau Grundschule II, Fürholzer Weg Neufahrn

Projektbericht Nr. 9

GS II – Ausschuss am 11.01.2016

Drees & Sommer GmbH
Projektmanagement und Bautechnische Beratung
Geisenhausenerstr. 17
81379 München
Telefon +49 89 149816-0
Fax +49 89 149816-4890

Stand: 21.12.2015

1. Stand der Baumaßnahme

1.1 Leistungsstand Planung

Die Ausführungsplanung der Regenspauenhalle sowie zum Anschluss an den Bestand (Fassadendetails, Trockenbau, Dach und Schlosserleistung) sind abgeschlossen.

Bei der in die Trockenbaudecken integrierten Beleuchtung in den Fluren wurde aufgrund einer nicht umsetzbaren Detaillösung eine Umplanung erforderlich. Die nun zum Einsatz kommenden LED-Leuchten verursachen Mehrkosten, welche durch Änderung des Deckenspiegels (Entfall von Formteilen, Baffeln in Mensa, Aula, etc.) kompensiert werden können. Eine genaue Aufstellung der Kostenänderungen wird derzeit durch die Planer erstellt. Der Beginn der Trockenbaudecken verschiebt sich dadurch um ca. 2 Wochen auf Ende Januar 2016, was für die Gesamtfertigstellung jedoch unkritisch ist.

Die Bemusterung sowie die Werkstatt- und Montageplanung für die Betonwerksteinarbeiten konnten trotz Fristsetzungen und Zusagen der Firmen noch nicht abgeschlossen werden. Verschärfte Schreiben durch die Projektsteuerung und die Gemeinde folgen.

Im Zuge der Werkstatt- und Montageplanung wurden Änderungen im Bereich der Mediensäulen für die Elektrotechnik erforderlich. Die Planer stellen die Mehrkosten hierfür zusammen (derzeitige Schätzung ca. 5 T€).

Die Werkstatt- und Montageplanung bei den Schreinerarbeiten erfolgt weiterhin schleppend, ein Großteil der Unterlagen liegt nun jedoch beim Architekten zur Prüfung vor.

Die noch ausstehenden Festlegungen bei den Umplanungen aufgrund des Vermesserfehlers (Entwässerung, Aussenanlagen) sollen im Termin am 22.12.2015 verabschiedet werden. Die erforderlichen Tekturen können aufgrund der noch nicht abgeschlossenen Umplanung erst Anfang 2016 erstellt werden.

1.2 Leistungsstand Ausschreibung und Vergabe

Die Submission zur Beschilderung findet statt am 12.01.2016 statt. Der Termin für die Medientechnik ist noch festzulegen.

1.3 Leistungsstand Ausführung

Rohbau

Die aufgrund des Vermesserfehlers nachlaufenden Rohbauarbeiten sind abgeschlossen (Turnhallenverbindungsgang, Bodenplatte Tiefhof) bzw. werden im Januar beendet (Pumpensumpf, Erhöhung Lichtschacht).

Hülle

Der Oberputz konnte bisher nur für die Ostfassade (GT) fertiggestellt werden. Da der aufgebrauchte Kammzug jedoch nicht den Vorgaben der Bemusterung entspricht und die bisherigen Leistungen der Firma auch künftig keine bessere Qualität erwarten lassen, soll ein Alternativputz, welcher noch zu bemustern ist, zur Ausführung kommen. Die Entscheidung ist im Januar zu treffen.

Alle Fassaden bis auf die Süd- und Nordseite der Grundschule sind verspachtelt und armiert und damit winterfest gemacht (die Westseite der GS kann bauablaufbedingt noch nicht weiter bearbeitet werden). Die Firma wurde mehrfach aufgefordert, alle noch ausstehenden Fassaden ebenso kurzfristig winterfest zu machen. Nach einer Lösung, die Winterfestigkeit doch noch zu erreichen, wird derzeit gesucht. Die Firma ist nach aktueller Information bemüht, trotz Personalschwierigkeiten die Baustelle ab dem 11.01.2016 zufriedenstellend zu Ende zu bringen.

Außenanlagen, Hausanschlüsse/Spartenverlegung

Die Arbeiten im Bereich des Eingangshofs (Rigoleneinbau, Sickerschächte, Kanalanschlüsse, Verlegung der Grundleitungen, Gebäudeanschlüsse, Fernwärmeanschluss) sind überwiegend abgeschlossen. Ein Teil der vorgesehenen Leistungen muss aufgrund der noch stehenden Gerüste im Frühjahr 2016 nachgeführt werden.

Innenausbau, Haustechnik

Die Estricharbeiten wurden in KW 50/2015 mit Ausnahme des Untergeschosses fertig gestellt. Das Aufheizen des Estrichs in der Grundschule wird wie vorgesehen am 24.12.2015 abgeschlossen. Die Betonhalbfertigteile Medienkanal im Untergeschoss wurden montiert und der Ortbeton eingebracht. Die Einbringung der Wärmedämmung und des Estrichs dort sowie das Aufheizen des Estrichs in der Ganztagesbetreuung sind ab dem 11.01.2016 vorgesehen.

Die Innenputzarbeiten sind mit Ausnahme von Restleistungen überwiegend abgeschlossen. Die Stahlblechtüren im Untergeschoss wurden weitgehend eingebaut. Die aufgrund der Insolvenz der Vorgängerfirma nachlaufend beauftragten Brandschutz-tore werden voraussichtlich im Januar 2016 montiert.

Die Freigaben von Heizung, Lüftung, Sanitär und Elektro zum Verschließen der Trockenbauwände erfolgen derzeit gemäß Erfordernis.

Die Betonkosmetik ist bis auf geringfügige Nachbesserungen mit gutem Ergebnis abgeschlossen. Für einige Stellen soll in Zusammenarbeit Architekt, Sachverständiger und Firma eine monetäre Einigung erreicht werden.

2. Terminsituation der Baumaßnahme

2.1 Terminprognose Inbetriebnahme

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die wesentlichen Bauleistungen bis Ende Pfingstferien 2016 (Ende Mai) fertig gestellt werden können. Die Außenanlagen laufen nach bis Mitte Juli 2016. Der IAÜ-Prozess wird voraussichtlich im Juni/Juli/August 2016 stattfinden. Die Inbetriebnahme der Schule erscheint damit zum Schuljahresbeginn 2016/2017 als realistisch.

Die Terminrisiken aus Projektbericht Nr. 7 haben unverändert Bestand.

2.2 Nächste Schritte

Die Terminabfolge bzgl. der Arbeiten in den Außenanlagen und der Fassadenarbeiten auf der Nordseite der Grundschule soll unter Berücksichtigung der Kosten ggf. optimiert werden. Die Objektüberwachung ist aufgefordert, hierzu einen Kostenvergleich zu erstellen.

Der aktualisierte Bauzeitenplan wurde an die Firmen übersendet. Die darauf aufbauenden Schreiben zur Vereinbarung neuer Vertragstermine befinden sich in Vorbereitung. Der Versand soll im Januar erfolgen.

Die Objektüberwachungen sind aufgefordert, Anfang 2016 einen Detail-Terminplan für den IAÜ-Prozess (Inbetriebnahme, Abnahme, Übergabe) zu erstellen, welcher die Termine/Beteiligung von Sachverständigen, Nutzern, Firmen etc. berücksichtigt.

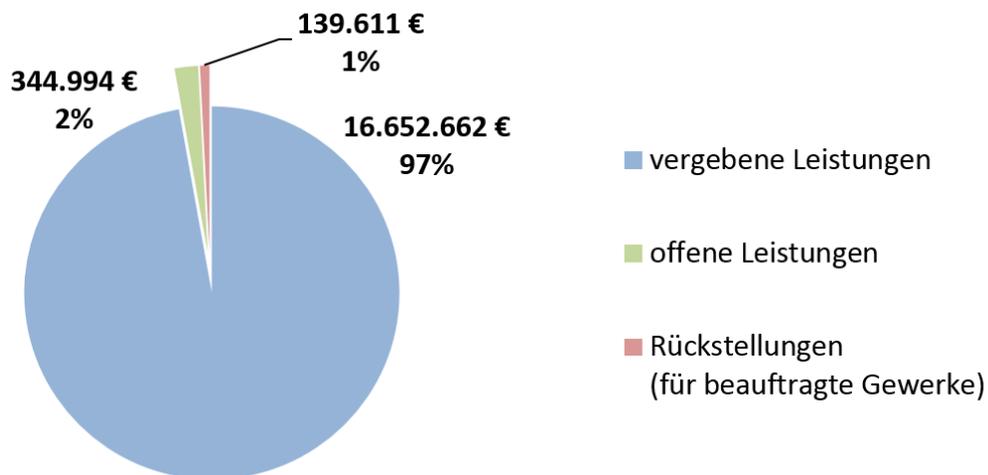
3. Kostensituation der Baumaßnahme

Hinweis: Die Kostenbetrachtung erfolgt ohne die Kosten aus Bauzeitverlängerung, Vermessungsfehler (gesonderte Betrachtung siehe Punkte 3.3 und 3.4) und Wasserschaden. Alle Werte in diesem Bericht sind in € brutto ausgewiesen.

3.1 Aktueller Kostenstand - Zusammensetzung des genehmigten Budgets

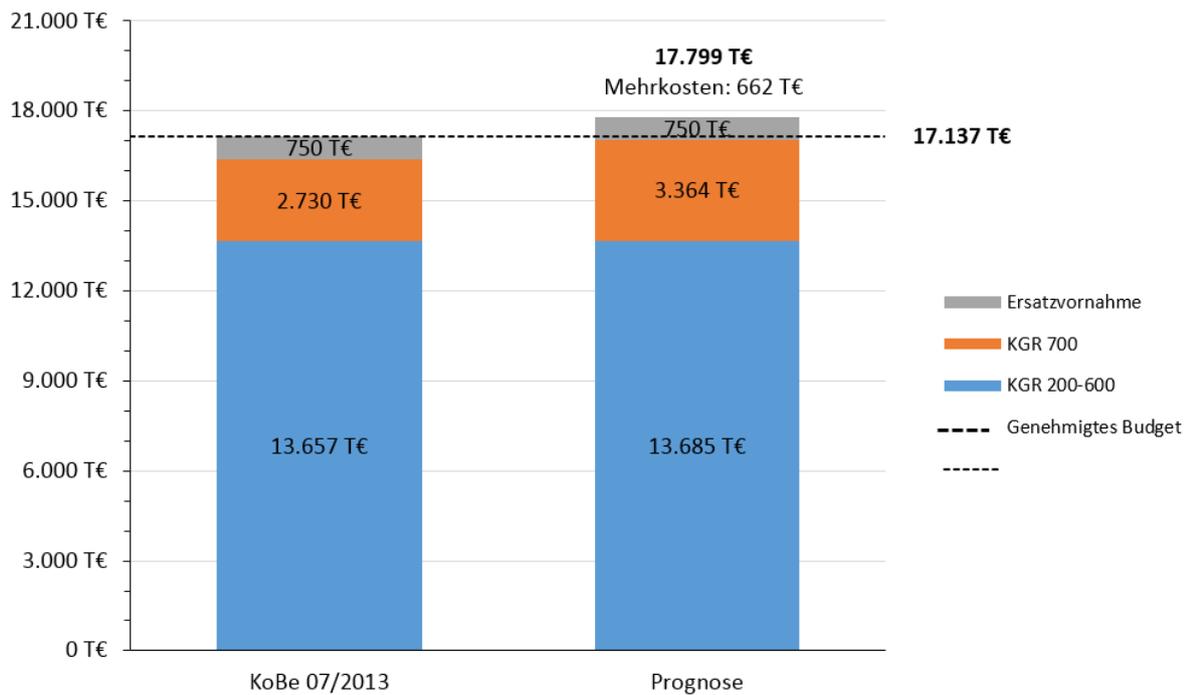
Mit den gegenwärtig beauftragten Leistungen in Höhe von 16.652 T€ ist eine „Kostensicherheit“ für ca. 97 % der Zielkosten von 17.137 T€ erreicht. Zum 16.12.2015 beträgt der Zahlungsstand ca. 8.464 T€ (inkl. Containerprovisorium).

Aktuelle Zusammensetzung des genehmigten Budgets (17.137.267 €):



3.2 Übersicht Kostenprognose (ohne Kosten aus Bauzeitverlängerung)

Die aktuelle Kostenprognose über alle Kostengruppen liegt unter Berücksichtigung der Rückstellungen ca. 662 T€ über dem freigegebenen Projektbudget:



Kostenrisiken (noch nicht in der Prognose erfasst):

- Kosten für weitere Beschleunigungsmaßnahmen
- Bauzeitverlängerung (inkl. Verlängerung des Containerprovisoriums)
- Wasserschaden
- Vermessungsfehler
- Änderung von Nutzerwünschen
- Unvorhergesehenes (z.B. Insolvenzen)

3.3 Kosten resultierend aus Vermessungsfehler

Die aktuelle Kostenberechnung für die Bauleistungen resultierend aus dem Vermessungsfehler weist Mehrkosten in Höhe von ca. 250 T€ brutto aus. Aufgrund der noch zu erfolgenden Festlegungen aus den Empfehlungen des zusätzlich beauftragten HLS-Planers (siehe Punkt 1.1) ist damit zu rechnen, dass sich diese Kosten noch erhöhen.

Die Baunebenkosten, welche sich nach derzeitiger Schätzung in einer Größenordnung von ca. 180 T€ brutto bewegen, werden überwiegend nach Stundenaufwand erfasst.

Nach Einschätzung des Projektteams sind zusätzlich die Mehrkosten für die Wasserhaltung Baugrube (aus dem Frühjahr 2014) in Höhe von ca. 70 T€ dem Vermessungsfehler zuzurechnen. Demnach würde sich die Prognose der Mehrkosten (siehe Punkt 3.2) um ca. 70 T€ reduzieren. Hierfür sind jedoch die Ergebnisse von Sachverständigen und Versicherungen abzuwarten.

Ein erster gemeinsamer Termin mit dem Sachverständigen der Versicherung des Vermessungsbüros fand am 10.12.2015 statt. Demnach scheint die Verursacherfrage nicht angezweifelt zu werden. Das weitere Vorgehen bzgl. der Mehrkosten muss im Detail geklärt werden.

Der Zahlungsstand bzgl. Vermesserfehler beträgt ca. 38 T€ (bislang nur Baunebenkosten).

3.4 Kosten aus der Bauzeitverlängerung

Für die KGR 200-600 liegen bislang folgende konkrete Mehrkostenanmeldungen der Firmen vor (teilweise geprüft):

VE 3200 Rohbauarbeiten, Fa. HTR	ca. 9 T€
VE 3420 Estricharbeiten – Los 2, Fa. M. Richter	ca. 18 T€
VE 3440 Trockenbauarbeiten, Fa. TM Ausbau	ca. 44 T€
VE 3910 Gerüstarbeiten, Fa. Fritsch (Hochrechnung D&S)	ca. 23 T€
VE 4200 Wärmeversorgungsanlagen, Fa. Rauschendorfer	ca. 16 T€
VE 4400 Starkstromanlagen, Fa. AAB	ca. 134 T€
VE 4800 Gebäudeautomation, Fa. Meusel	ca. 9 T€
VE 4970 Wärmedämmungen, Fa. Lindner	ca. 7 T€
Summe	ca. 257 T€

Weitere, jedoch noch nicht monetär bezifferte Mehrkostenanmeldungen, liegen von den Firmen vor.

Die Prüfung der Nachträge erfolgt soweit möglich durch die Fachplaner. Der Baubetriebler wird nach Erfordernis hinzugezogen.

Seitens der Planer liegen ebenso Mehrkostenanmeldungen vor (ca. 55 T€ von wulf architekten, ca. 14 T€ von BDH, ca. 960 € / Monat von big). Die Prüfung dieser Honorarmehrforderungen wird in Zusammenarbeit mit dem Baubetriebler durchgeführt. Für den SiGeKo fallen Mehrkosten von ca. 5,5 T€ brutto an.

Am 18.12.2015 hat ein Termin bzgl. Zuordnung der Bauverzögerungen auf die unterschiedlichen Ursachen mit Teilnahme der Gemeinde, den beteiligten Objektüberwachungen, der Projektsteuerung und dem Baubetriebler stattgefunden. Die Informationen werden durch den Baubetriebler gesammelt und übereinandergelegt. Der aktuelle Stand dazu soll in der GSII-Ausschusssitzung am 11.01.2016 vorgestellt werden.

3.5 Budgeterhöhung

Aufgrund der prognostizierten Budgetüberschreitung sowie der über Versicherungen abzuwickelnden Maßnahmen wird empfohlen, eine Budgeterhöhung vorzunehmen, um die beauftragten und anstehenden Leistungen zu decken.

Hierbei ist zwischen der regulären Baumaßnahme, dem Vermessungsfehler sowie dem Wasserschaden zu differenzieren.

Es ist vorgesehen, in der GSII-Ausschusssitzung am 11.01.2016 einen Überblick zum Thema Budget zu geben.