



Neubau Grundschule II, Fürholzer Weg Neufahrn

Projektbericht Nr. 10

GS II – Ausschuss am 15.02.2016

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

Stand: 03.02.2016

1. Stand der Baumaßnahme

1.1 Leistungsstand Planung

Die Umplanung des Deckenspiegels wurde durch den Architekten und die Fachplaner abgeschlossen. Im Zuge der Erstellung des Musterraums ist man nochmals auf offene Themen bzgl. Revisionierbarkeit und Montage der Lampen gestoßen. Diese sind derzeit in Klärung. Eine genaue Aufstellung der Kostenänderungen liegt seitens der Planer noch nicht vor.

Nach anfänglich positivem Start zu Beginn des Jahres ist der Arbeitseinsatz der Firma für die Betonwerksteinarbeiten wieder ins Stocken geraten. Sowohl in der Werkstatt- und Montageplanung als auch in der Ausführung werden die Termine nicht eingehalten. Die Firma wurde durch Drees & Sommer nochmals in Verzug gesetzt. Der Vorgang ist derzeit noch nicht terminkritisch.

Die Ausführung der Mediensäulen wurde im Detail nochmals überdacht und vereinfacht, so dass nun mit Minderkosten gerechnet wird. Die Detailabstimmungen mit den Firmen sowie die Zusammenstellung der Kostenänderungen erfolgen derzeit.

Die Werkstatt- und Montageplanung bei den Schreinerarbeiten läuft aktuell gemäß Erfordernis.

Bzgl. Vermessfehler wurden die wesentlichen Festlegungen in Zusammenhang mit der Vorschlagliste des zusätzlichen HLS-Planerns (Entwässerung, Aussenanlagen) im Termin am 22.12.2015 getroffen. Die Umsetzung der Planung im Detail erfolgt nun durch den zusätzlichen HLS-Planer. Die Objektüberwachung dieser Leistungen soll ebenfalls durch ihn erfolgen.

Die erforderlichen Tekturen werden nach Abschluss der Umplanung erstellt und bei der Behörde eingereicht.

1.2 Leistungsstand Ausschreibung und Vergabe

Die Submission zur Beschilderung fand am 12.01.2016 statt. Derzeit läuft die Angebotsauswertung.

Nach aktueller Information sollen die Whiteboards ggf. aus dem Leistungsverzeichnis Medientechnik herausgenommen werden, da eine gemeinsame Angebotseinholung mehrerer Gemeinden für interaktive Tafeln erfolgen soll. Dies bedeutet nach erster Auskunft der Gemeinde voraussichtlich eine Kosteneinsparung gegenüber den bisher geplanten Whiteboards. Die Terminalschiene für die Ausschreibung Medientechnik ist noch festzulegen.

1.3 Leistungsstand Ausführung

Rohbau

Die aufgrund des Vermesserfehlers nachlaufende Erstellung des Pumpensumpfes erfolgt derzeit. Die Erhöhung des Lichtschachts wird durch die Objektüberwachung in Abstimmung mit der Firma eingetaktet. Bis auf einzelne nachlaufende Öffnungen wurden die Deckendurchbrüche durch die Rohbaufirma geschlossen.

Hülle

Die finale Bemusterung und Freigabe des Oberputzes soll am 05.02.2016 stattfinden. Gemäß den von der Firma vorgelegten Kosten, welche noch final von der Objektüberwachung geprüft werden müssen, ist mit deutlich geringeren Kosten als für den Kammputz zu rechnen.

Die Außenputzarbeiten werden aktuell aufgrund der milden Witterung fortgesetzt. Die Firma stellt derzeit die Wärmedämmung auf der Südseite der Ganztagesbetreuung fertig. Hier soll nach Möglichkeit in KW 6 der Oberputz aufgebracht werden, damit anschließend das Gerüst abgebaut werden kann und die Arbeiten im Außenbereich beginnen können. Das Gerüst auf der Westseite der Ganztageschule ist erstellt, so dass momentan das WDVS angebracht wird. Die Nordseite ist fertig verspachtelt, gedübelt und armiert, so dass das Gerüst bis 05.02.2016 abgebaut wird und im Anschluss mit den Fassadenanschlussarbeiten begonnen werden kann.

Die Objektüberwachung hat darauf hingewiesen, dass die bauaufsichtliche Zulassung des verwendeten Wärmedämmverbundsystems während der Bauzeit abgelaufen ist und noch keine neue bauaufsichtliche Zulassung für das Produkt vorliegt. Die Ausführung erfolgt derzeit nach den übergebenen Herstellervorgaben. Nach Einschätzung des Herstellers wird in den nächsten Wochen mit der Erteilung der Zulassung gerechnet. Die Gemeinde Neufahrn wird die Firma in Abstimmung mit Drees & Sommer auffordern, die Übereinstimmung der Ausführung mit der gültigen Zulassung sicherzustellen und zu bestätigen.

Arbeiten im Außenbereich

Die Arbeiten im Bereich des Eingangshofs (Rigoleneinbau, Sickerschächte, Kanalanschlüsse, Verlegung der Grundleitungen, Gebäudeanschlüsse, Fernwärmeanschluss) sind überwiegend abgeschlossen.

Rigolen- und Grundleitungseinbau werden aufgrund des noch nicht erfolgten Gerüstabbaus später als ursprünglich vorgesehen fortgesetzt (geplant ab KW 9). Der HLS-Planer stellt die erforderlichen Vorleistungen wie Gerüstabbauten, Versetzen der Baustelleneinrichtung, etc. zusammen.

Um das Heizmobil abbauen zu können und die Arbeiten im Aussenbereich fortsetzen zu können, ist die kurzfristige Inbetriebnahme der Fernwärme vorgesehen. Hierfür ist ein provisorischer Baustromanschluss kurzfristig zu erstellen.

Das Verlegen der Baustelleneinrichtung ist für Mitte bis Ende Februar eingetaktet.

Innenausbau, Haustechnik

Die Estricharbeiten sind einschließlich des Untergeschosses im Wesentlichen fertiggestellt. Derzeit erfolgt das Belegreifheizen.

Die aufgrund der Insolvenz der Vorgängerfirma nachlaufend beauftragten Brandschutztore wurden eingebaut. Ausstehend ist die Montage der Schreinertüren. Hierzu erfolgt die Detailabstimmung zwischen Objektüberwachung und Firmen, um den Einbau nach Dringlichkeit und Erfordernis der Baustelle zu forcieren und die Folgegewerke nicht zu behindern.

Die Betonkosmetik ist bis auf geringfügige Nachbesserungen mit gutem Ergebnis abgeschlossen. Der Architekt hat in Abstimmung mit dem Beton-Sachverständigen einen Vorschlag bzgl. Minderung aufgrund einiger Stellen erstellt. Der Vorschlag soll nun der Gemeinde Neufahrn zur Abstimmung und Freigabe übergeben werden, mit dem Ziel eine monetäre Einigung mit der Firma zu erreichen.

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

Beim Erstellen des Musterraums sind im Hinblick auf die Trockenbaudecke und die Beleuchtung neue Problemstellungen erkannt worden, welche im Augenblick durch die Planer und Objektüberwachungen mit den Firmen geklärt werden (Revisionierbarkeit, Lampenmontage). Der verzögerte Beginn der Montage der Trockenbaudecken erfordert voraussichtlich eine Umstellung und Optimierung im Bauablauf (Ineinandergreifen von Trockenbau und Bodenbelägen). Dies muss durch die Objektüberwachungen abgestimmt und koordiniert werden.

Die Abläufe in Bezug auf die Montage der Küchenlüftungsdecke müssen noch im Detail terminiert werden. Die erforderlichen Vorleistungen (Trockenbau- und Fliesenarbeiten, etc.) sind rechtzeitig zu erstellen und die Montage der Kühlzellen ist einzutakten.

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, sofern entsprechende Vereinbarungen mit den Firmen getroffen werden können. Die Außenanlagen laufen nach bis Ende Juli 2016. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt witterungsbedingt im Herbst 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

Dringend erforderlich ist die Durchsprache der terminlichen Detailabläufe im Hinblick auf die Vorgänge im Außenbereich. Diese ist für 09.02.2016 vorgesehen. Hierbei müssen insbesondere die Abhängigkeiten zwischen den Fassaden- und Gerüstarbeiten, den Außenanlagen, dem Einbau der noch ausstehenden Rigolen und Grundleitungen sowie der Auswirkungen aus und auf die Umplanung aufgrund des Vermesserverfehlers beachtet werden.

Die Schreiben an die Firmen zur Anpassung der Vertragstermine wurden der Gemeinde mit einigen Ausnahmen übergeben und werden zeitnah versendet. Ausnahmen sind die Termine für die Kanalbauarbeiten und die Fassadenarbeiten (vorab Detaillierung Terminplan der Arbeiten im Außenbereich erforderlich) sowie die Gewerke des Elektroplaners, da eine Abstimmung zu den Terminen mit ihm noch nicht erreicht werden konnte.

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. Insbesondere sind auch die technischen Inbetriebnahmen und die Hausanschlüsse (z.B. gesicherte Stromversorgung) zu fixieren und sicherzustellen.

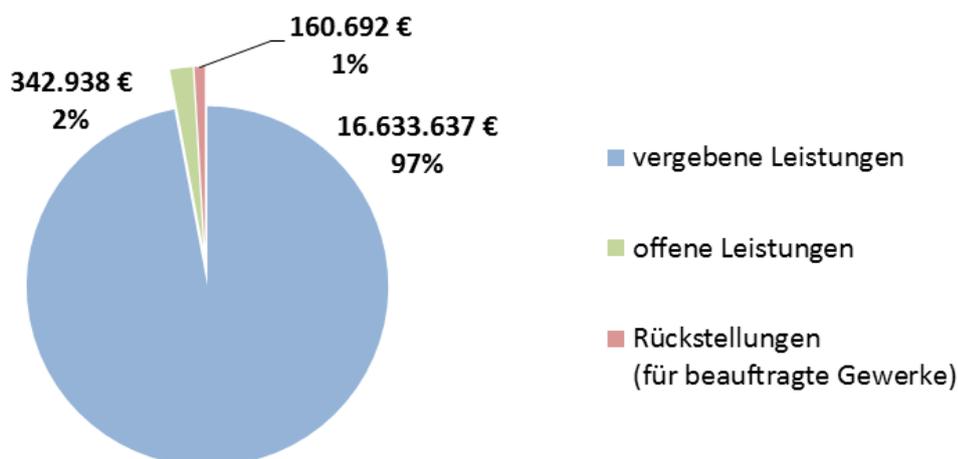
3. Kostensituation der Baumaßnahme

Hinweis: Die Kostenbetrachtung in den Punkten 3.1 und 3.2 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

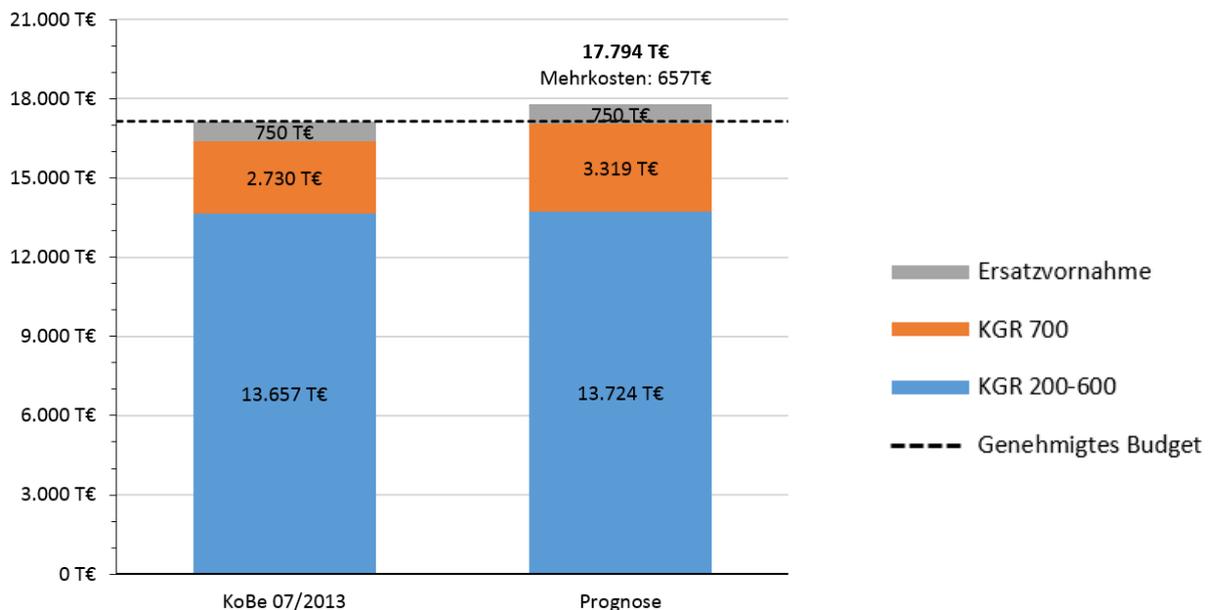
Mit den gegenwärtig beauftragten Leistungen in Höhe von 16.634 T€ ist eine „Kostensicherheit“ für ca. 97 % der Zielkosten von 17.137 T€ erreicht. Zum 03.02.2016 beträgt der Zahlungsstand ca. 8.808 T€ (inkl. Containerprovisorium).

Aktuelle Zusammensetzung des genehmigten Budgets (17.137.267 €):



3.2 Übersicht Kostenprognose

Die aktuelle Kostenprognose über alle Kostengruppen liegt unter Berücksichtigung der Rückstellungen ca. 657 T€ über dem freigegebenen Projektbudget:



Kostenrisiken (nicht in der Prognose erfasst):

- Kosten für weitere Beschleunigungsmaßnahmen
- Bauzeitverlängerung (inkl. Verlängerung des Containerprovisoriums)
- Wasserschaden
- Vermessungsfehler (außer Kosten für Wasserhaltung, Senkkästen)
- 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. 293 T€ brutto aus. Aufgrund der zusätzlich erforderlichen Maßnahmen der Entwässerung gem. Empfehlungen des zusätzlich beauftragten HLS-Planers (siehe Punkt 1.1) ist damit zu rechnen, dass sich diese Kosten noch erhöhen (derzeit geschätzt ca. 80 T€).

In den Mehrkosten enthalten sind die Kosten für die Wasserhaltung Baugrube (aus dem Frühjahr 2014) in Höhe von ca. 70 T€, welche nach Einschätzung des Projektteams dem Vermessungsfehler zuzurechnen sind. 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.

Die Planerhonorare, welche sich nach derzeitiger Schätzung in einer Größenordnung von ca. 220 T€ brutto bewegen, werden überwiegend nach Stundenaufwand erfasst. Des Weiteren muss mit zusätzlichen Kosten für den Sachverständigen, Rechtsanwalt, Projektsteuerer, etc. in Höhe von mind. 50 T€ gerechnet werden.

Kosten für die durch den Vermesserfehler verursachte Bauzeitverlängerung sind hier nicht berücksichtigt.

Der Zahlungsstand bzgl. Vermesserfehler beträgt ca. 58 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 3610 Maler- und Lackierarbeiten, Fa. Design & Color	ca. 10 T€
VE 3910 Gerüstarbeiten, Fa. Fritsch (Hochrechnung D&S)	ca. 23 T€
VE 4200 Wärmeversorgungsanlagen, Fa. Rauschendorfer	ca. 16 T€
VE 4300 Raumluftechnische Anlagen, Fa. Hopf	ca. 8 T€
VE 4400 Starkstromanlagen, Fa. AAB	ca. 134 T€
VE 4500 Fernmelde- und Informationstechnische Anlagen, Fa. Wiesent	ca. 3 T€
VE 4800 Gebäudeautomation, Fa. Meusel	ca. 9 T€
VE 4970 Wärmedämmungen, Fa. Lindner	ca. 7 T€
Montana Winterbauheizung	ca. 13 T€
Summe	ca. 294 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.

Für die KGR 700 liegen folgende Mehrkostenanmeldungen unverändert vor:

Objektplanung Wulf Architekten	ca. 55 T€
HLS-Planung BDH	ca. 14 T€
Elektroplanung big	ca. 11,5 T€
SiGeKo KSM Baumanagement	ca. 5,5 T€
Projektsteuerung D&S	ca. 93 T€
Summe	ca. 179T€

Erste näherungsweise Aussagen zur Zuordnung der Bauverzögerungen auf die unterschiedlichen Ursachen werden ca. Ende Februar erwartet.

3.5 Budgeterhöhung

In der GSII-Ausschusssitzung am 11.01.2016 wurde der Status zum Thema Budget / erforderliche Budgetanpassung durch Drees & Sommer vorgestellt. Die Gemeinde Neufahrn wird das weitere Vorgehen bzgl. Budgetanpassung zu gegebener Zeit festlegen.