



Neubau Grundschule II, Fürholzer Weg Neufahrn

Projektbericht Nr. 11

GS II – Ausschuss am 14.03.2016

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

Stand: 02.03.2016

1. Stand der Baumaßnahme

1.1 Leistungsstand Planung

Die Umplanung des Deckenspiegels wurde durch den Architekten und die Fachplaner abgeschlossen. Revisionierbarkeit und Lampenbefestigung sind geklärt und die Freigaben zum Deckenschließen liegen vor. Die Kostenänderungen werden derzeit durch die Planer im Detail zusammengestellt.

Die Firma für die Betonwerksteinarbeiten hat die Ausführung vor Ort wieder aufgenommen. Einige ausstehende Muster- und Planunterlagen werden vom Architekten nochmals konkret bei der Firma angefordert bzw. gemeinsam finalisiert.

Die Ausführung der Mediensäulen wurde im Detail nochmals überdacht und vereinfacht. Die Minderkosten belaufen sich nach aktueller Zusammenstellung der Planer auf ca. 16 T€.

Seitens der Gemeinde Neufahrn ist die Integration zusätzlicher Lichtwellenleiter, des Rathaus-Servers sowie des Richtfunks auf dem Dach der Schule vorgesehen. Da diese Leistungen nicht direkt das Projekt betreffen und in der Kostenberechnung nicht enthalten sind, wird hierfür zusätzliches Budget erforderlich. Die Kosten werden durch die Planer zusammengestellt.

Die Ausführungsplanung durch den zusätzlichen HLS-Planer ist abgeschlossen. Eine Änderung ergibt sich hieraus für die Detailplanung der Notentwässerung des Daches für den Architekten. Eine Lösung hierzu liegt bereits vor.

Die erforderlichen Tekturen werden im März durch die Planer erstellt und anschließend bei der Behörde eingereicht.

1.2 Leistungsstand Ausschreibung und Vergabe

Die Angebotsauswertung zur Beschilderung ist abgeschlossen, so dass die Beauftragung erfolgen kann.

Gemäß aktueller Festlegung werden die Whiteboards aus dem Leistungsverzeichnis Medientechnik herausgenommen, da eine gemeinsame Angebotseinholung mehrerer Gemeinden für interaktive Tafeln erfolgt. Das Leistungsverzeichnis wird durch den Planer kurzfristig angepasst, damit die Ausschreibung Medientechnik erfolgen kann.

Die erforderliche Ausstattung der Küche ist bislang noch nicht geklärt. Nach aktueller Information soll die Küche bis Jahresende 2016 als Ausgabeküche und anschließend von einem externen Caterer betrieben werden. Für die Ausschreibung ist die Einbindung des Küchenplaners und des Nutzers kurzfristig vorgesehen.

1.3 Leistungsstand Ausführung

Rohbau

Die aufgrund des Vermesserfehlers nachlaufende Erstellung des Pumpensumpfes soll bis Ende KW 09/16 abgeschlossen werden. Im Anschluss erfolgt die Erhöhung des Lichtschachts.

Hülle

Die finale Bemusterung und Freigabe des flächig strukturierten, organischen Oberputzes hat am 05.02.2016 stattgefunden. Die Mehrkosten belaufen sich gem. Nachtragsangebot auf ca. 7 T€ (anstatt der bisherigen Mehrkosten für den Kammzug in Höhe von ca. 40 T€). Allerdings entspricht die erste ausgeführte Fassade nach Einschätzung der Gemeinde und des Architekten erneut nicht den Anforderungen. Die Firma wird daher zur Mangelbeseitigung aufgefordert. Das weitere Vorgehen muss unter den Projektbeteiligten abgestimmt werden.

Die Außenputzarbeiten können momentan aufgrund der Witterung nicht fortgesetzt werden. Die Wärmedämmung auf der Südseite der Ganztagesbetreuung wurde durch die Firma fertiggestellt und der Oberputz ist aufgebracht. Der Gerüstabbau muss kurzfristig erfolgen, damit die Arbeiten im Außenbereich beginnen können. Auf der Westseite des Schulgebäudes hat das Anbringen des WDVS begonnen. Auf der Nordseite wurde das Gerüst für den Beginn der Nachfolgewerke abgebaut.

Neue Informationen bzgl. der bauaufsichtlichen Zulassung für das verwendete Wärmedämmverbundsystem liegen bislang nicht vor. Die Gemeinde Neufahrn hat die Firma in Abstimmung mit Drees & Sommer aufgefordert, die Übereinstimmung der Ausführung mit der gültigen Zulassung sicherzustellen und zu bestätigen.

Ausstehende Restleistungen der Fassadenbaufirma behindern teilweise einzelne Arbeiten der Nachfolgewerke. Diese werden durch die Objektüberwachung forciert.

Arbeiten im Außenbereich

Die Brunnenbauarbeiten haben begonnen und sollen in KW 9 abgeschlossen werden. Der Rigolen- und Grundleitungseinbau ist für KW 9 bis 11 eingeplant. Der Beginn Aussenanlagen war für den 29.02.2016 vorgesehen, wurde jedoch aufgrund der Witterung um eine Woche verschoben.

Die Inbetriebnahme der Fernwärme ist erfolgt. Der Betrieb der provisorischen Winterbauheizung konnte damit eingestellt werden. Der Umzug der Baustelleneinrichtung auf den Parkplatz im Norden wurde Ende Februar abgeschlossen.

Innenausbau, Haustechnik

Die Montage der Schreinertüren ist für April vorgesehen. 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 Freigaben zum Schließen der Trockenbaudecken liegen vor, so dass die Ausführung in Abstimmung der Objektüberwachungen mit der Elektro- und Trockenbaufirma derzeit erfolgt.

Bislang noch nicht final terminiert werden konnte die Firma für die Bodenbeschichtungen. Dies muss kurzfristig durch die Objektüberwachung in Abstimmung mit der Firma erfolgen, um die Gewerke untereinander in terminlichen Einklang zu bringen.

Die Montage der Kühlzellen ist erfolgt. Die terminlichen Abläufe in den Küchenbereichen wurden durch die Objektüberwachungen in Abstimmung mit den Firmen fixiert.

2. Terminsituation der Baumaßnahme

2.1 Terminprognose Inbetriebnahme

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die wesentlichen Bauleistungen bis Ende Pfingstferien 2016 (Ende Mai) überwiegend fertig gestellt werden, sofern entsprechende Vereinbarungen mit den Firmen getroffen werden können. Die Schreinerarbeiten (insbesondere im Bereich der Regenpauzenhalle – Beauftragung konnte noch nicht erfolgen) sowie die Außenanlagen werden voraussichtlich bis Mitte bzw. Ende Juli 2016 nachlaufen. 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 Aktueller Status Terminplanung und nächste Schritte

Die Abstimmung hinsichtlich der Terminabfolge bezüglich der Arbeiten in den Außenanlagen inkl. der Umplanung geänderter Höhenlage hat am 09.02.2016 stattgefunden; Termine wurden festgelegt. Einen Risikofaktor stellen die Außenputzarbeiten aufgrund der unter Punkt 1.3 genannten Themen dar.

Für eine belastbare Fortschreibung der Terminplanung ist dringend die Terminierung der Bodenbelagsarbeiten erforderlich. Anschließend muss der Terminplan durch die Objektüberwachung fortgeschrieben werden.

Die Objektüberwachungen haben parallel begonnen, einen Detail-Terminplan für den IAÜ-Prozess (Inbetriebnahme, Abnahme, Übergabe) aufzustellen. Ein verbindlicher Termin für den Hausanschluss Strom, welcher für den Beginn des IAÜ-Prozesses der Haustechnik von wesentlicher Bedeutung ist, liegt bislang nicht vor.

Die Schreiben an die Firmen zur Anpassung der Vertragstermine wurden mit Ausnahme der Fassadenarbeiten (derzeit aufgrund o.g. Punkte nicht sinnvoll) sowie der Gewerke des Elektroplaners durch die Gemeinde versendet. Die bisherigen Antwortschreiben der Firmen sind gemäß Aussage der Gemeinde sehr unterschiedlich. Auf die negativen Rückmeldungen muss gesondert reagiert werden.

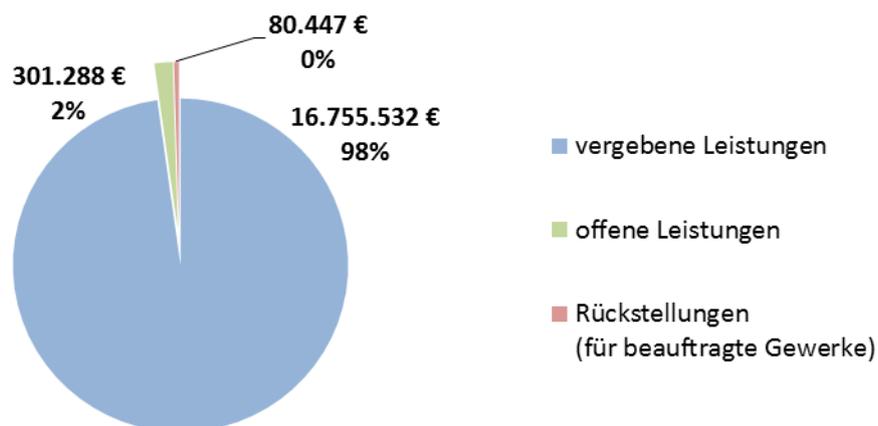
3. Kostensituation der Baumaßnahme

Hinweis: Die Kostenbetrachtung in den Punkten 3.1 und 3.2 erfolgt ohne die Kosten aus Bauzeitverlängerung, Vermesserverfehler (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

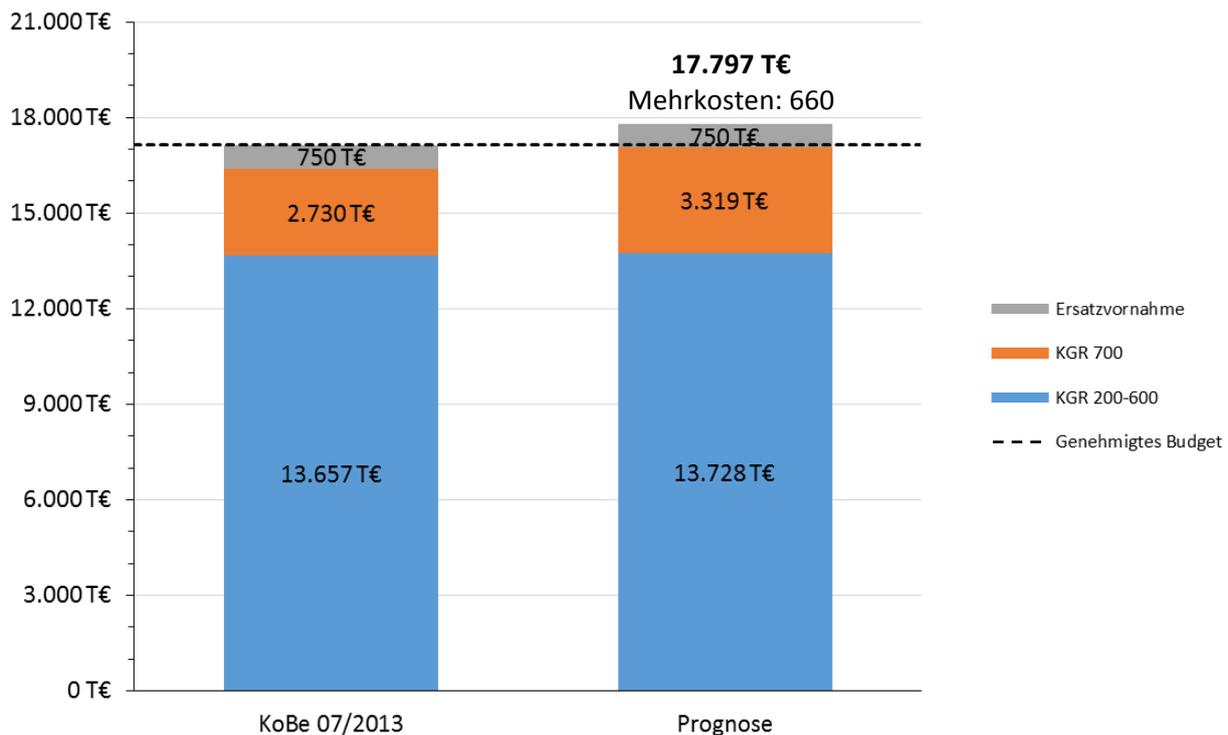
Mit den gegenwärtig beauftragten Leistungen in Höhe von 16.756 T€ ist eine „Kostensicherheit“ für ca. 98 % der Zielkosten von 17.137 T€ erreicht. Zum 01.03.2016 beträgt der Zahlungsstand ca. 8.928 T€ (inkl. Containerprovisorium).

Aktuelle Zusammensetzung des genehmigten Budgets (17.137.267 €):



3.2 Übersicht Kostenprognose

Die aktuelle Kostenprognose über alle Kostengruppen liegt unter Berücksichtigung der Rückstellungen ca. 660 T€ über dem freigegebenen Projektbudget:



Kostenrisiken (nicht in der Prognose erfasst):

- Kosten für weitere Beschleunigungsmaßnahmen
- Bauzeitverlängerung (inkl. Verlängerung des Containerprovisoriums)
- Wasserschaden
- Vermesserfehler (außer Kosten für Wasserhaltung, Senkkästen)
- Änderung von Nutzerwünschen
- Unvorhergesehenes (z.B. Insolvenzen)

3.3 Kosten resultierend aus Vermessungsfehler

Die aktuelle Kostenprognose für die Mehrkosten aus dem Vermesserfehler entspricht der Darstellung in Bericht Nr. 10. An die Versicherung wurden in Summe 850 – 950 T€ als vorläufige Kostenschätzung gemeldet.

Der Zahlungsstand bzgl. Vermesserfehler beträgt ca. 75 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 2300 Kanal und Grundleitungen, Fa. Rieger	ca. 25 T€
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 4100 Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen, Fa. Bilfinger	ca. 15 T€
VE 4200 Wärmeversorgungsanlagen, Fa. Rauschendorfer	ca. 16 T€
VE 4300 Raumluftechnische Anlagen, Fa. Hopf	ca. 15 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. 10 T€
VE 4970 Wärmedämmungen, Fa. Lindner	ca. 10 T€
Montana Winterbauheizung	ca. 13 T€
Summe	ca. 345 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€

Zur Darstellung der aktuellen Ergebnisse und zur Festlegung des weiteren Vorgehens bzgl. Zuordnung der Bauverzögerungen auf die unterschiedlichen Ursachen ist vorgesehen unter Einbeziehung des Baubetrieblers, des Rechtsanwalts sowie des Sachverständigen am 11.03.2016 einen Abstimmungstermin durchzuführen.

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 (siehe hierzu verbleibende Rückstellungen unter Punkt 3.1).