



## **Neubau Grundschule II, Fürholzer Weg Neufahrn**

### **Projektbericht Nr. 12 GS II – Ausschuss am 11.04.2016**

Drees & Sommer GmbH  
Projektmanagement und Bautechnische Beratung  
Geisenhausenerstraße 17  
81379 München

Telefon +49 89 149816-0  
Fax +49 89 149816-4890

Stand: 24.03.2016

## 1 Stand der Baumaßnahme

### 1.1 Leistungsstand Planung

#### **Deckenspiegel und Beleuchtung**

Die Umplanung wurde durch die Planer abgeschlossen. Die Freigaben zum Deckenschließen liegen vor. Die Kostenänderungen wurde durch die Planer im Detail zusammengestellt und die Mehrkosten belaufen sich auf ca. 44 T€. Das entsprechende Planänderungstestament liegt zur Freigabe vor.

#### **Muster- und Planunterlagen**

Die noch weiterhin ausstehenden Unterlagen der Firma für die Betonwerksteinarbeiten werden vom Architekten nochmals konkret in einem gemeinsamen Termin angefordert bzw. finalisiert.

#### **Mediensäulen**

Die Ausführung wurde im Detail nochmals überarbeitet und vereinfacht. Nach aktueller Zusammenstellung der Planer betragen die Minderkosten ca. 16 T€.

#### **Modellierputz**

Die Kosten für den flächig strukturierten, organischen Modellierputz wurden durch den Planer ermittelt und betragen ca. 7 T€ (anstatt der Mehrkosten für den Kammzug in Höhe von ca. 40 T€). Da die Oberfläche erneut nicht zufriedenstellend ist, ist eine kurzfristige Entscheidung seitens der Planer zu treffen.

#### **Dachaufbau**

Seitens der Gemeinde Neufahrn ist auf dem Dach der Schule die Integration zusätzlicher Lichtwellenleiter, des Rathaus-Servers sowie des Richtfunks vorgesehen. Hierfür wird zusätzliches Budget erforderlich, da diese Leistungen nicht direkt das Projekt betreffen und in der Kostenberechnung nicht enthalten sind. Die Mehrkosten in Höhe von ca. 30 T€ wurden durch die Planer benannt.

#### **Fernmelde- und informationstechnische Anlagen**

Die beauftragte Firma kann gemäß aktueller Informationen nicht innerhalb der festgelegten Vertragstermine ihre Leistung erbringen. Um den Fertigstellungstermin nicht zu gefährden, wird voraussichtlich die Beauftragung einer am Bieterverfahren beteiligten Firma erforderlich. Unter den Projektbeteiligten ist kurzfristig die Bereitschaft der Vertragsauflösung seitens der Firma sowie Ausschreibungsmöglichkeiten zur Beauftragung einer neuen Firma zu klären.

#### **Tektur**

Die erforderlichen Tekturen wurden bis Ende März 2016 durch die Planer erstellt und werden anschließend bei der Behörde eingereicht.

### 1.2 Leistungsstand Ausschreibung und Vergabe

#### **Beschilderung**

Die Angebotsauswertung ist abgeschlossen. Die Beauftragung erfolgt in Kürze.

#### **Whiteboards/Medientechnik**

Die Whiteboards wurden gemäß aktueller Festlegung aus dem Leistungsverzeichnis Medientechnik herausgenommen, da eine gemeinsame Angebotseinholung mehrerer Gemeinden für interaktive Tafeln erfolgt. Die Ausschreibung der Medientechnik ist bereits nach kurzfristiger Anpassung des Leistungsverzeichnisses durch den Planer erfolgt. Die Submission findet am 08.04.2016 statt.

#### **Küche**

Bislang ist die erforderliche Ausstattung noch nicht geklärt. Die Küche soll nach aktueller Information 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. Zur Vorabstimmung wird ein gemeinsamer Termin mit der Gemeinde, dem Nutzer und dem Küchenplaner kurzfristig stattfinden.

### **1.3 Leistungsstand Ausführung**

#### **Rohbau**

Die aufgrund des Vermesserfehlers nachlaufende Erstellung des Pumpensumpfes ist abgeschlossen (außer Abdichtung). Seitens der Planer ist abzuklären bzw. nachzumessen, ob eine im Anschluss geplante Erhöhung des Lichtschachts notwendig ist.

#### **Fassade**

Die finale Bemusterung und Freigabe des flächig strukturierten, organischen Oberputzes hat am 05.02.2016 stattgefunden. Die Mehrkosten belaufen sich gemäß Nachtragsangebot auf ca. 7 T€ (anstatt der bisherigen Mehrkosten für den Kammzug in Höhe von ca. 40 T€). Nach Einschätzung der Gemeinde und des Architekten entspricht die ausgeführte Fassade erneut nicht den Anforderungen. Die Firma wird daher zur Mangelbeseitigung aufgefordert. Sollte die Firma den Mangel nicht fristgerecht beseitigen können, dann muss die Leistung als Ersatzvornahme durch eine andere Firma ausgeführt werden. Um Rechtssicherheit zu haben, wird durch den Planer ein Gutachter hinzugezogen. Das weitere Vorgehen muss unter den Projektbeteiligten kurzfristig abgestimmt werden.

Die Außenputzarbeiten sind momentan aufgrund der nicht zufriedenstellenden Leistung der ausführenden Firma unterbrochen. Die Wärmedämmung auf der Südseite der Ganztagesbetreuung wurde durch die Firma fertiggestellt und der Oberputz ist aufgebracht. Das Gerüst auf der Südseite wurde wieder aufgestellt. Das Anbringen des WDVS auf der Westseite des Schulgebäudes ist noch nicht vollständig erfolgt. Auf der Nordseite wurde das Gerüst für den Beginn der Nachfolgewerke abgebaut.

Bislang liegen weiterhin keine neuen Informationen bzgl. der bauaufsichtlichen Zulassung für das verwendete Wärmedämmverbundsystem vor. Die Firma wurde durch die Gemeinde Neufahrn 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 wurden abgeschlossen. Der Rigolen- und Grundleitungseinbau ist erfolgt.

Der Beginn Außenanlagen war für den 29.02.2016 vorgesehen. Aufgrund der nicht freigegebenen Vorleistungen haben sich die Arbeiten an den Außenanlagen um einige Wochen nach hinten verschoben und sind ab KW 13/2016 eingeplant. Die von der Firma eingereichte Behinderungsanzeige wird durch den Planer abgewehrt.

#### **Innenausbau, Haustechnik**

Die Schreiner-, Bodenleger- und Deckenbauarbeiten wurden durch die Objektüberwachung terminlich eingetaktet. Um Folgegewerke nicht zu behindern, ist seitens der Objektüberwachung, dem Fortschritt entsprechend, kurzfristig zu reagieren.

Eine kurzfristige Terminierung der Bodenbeschichtungen ist durch die Objektüberwachung in Abstimmung mit der Firma erfolgt. Die Arbeiten finden derzeit statt. Die Gewerke wurden untereinander in terminlichen Einklang gebracht.

Die Montage der Schreinertüren ist für April 2016 vorgesehen. Hierzu erfolgt die Detailabstimmung zwischen Objektüberwachung und Firmen, um den Einbau nach Dringlichkeit und Erfordernis der Baustelle zu forcieren.

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

#### **Möblierung, Inneneinrichtung**

Der Planer wird aufgefordert, einen entsprechenden Detail-Terminplan für die Möblierung und die Inneneinrichtung zu erstellen und mit der Gemeinde abzustimmen.

**Fazit:** Aktuelle planungs- und terminrelevante Themen sind im Fokus der Projektleitung. Terminkritisch ist die eventuelle Neuvergabe der Fernmeldetechnik.

## **2        Terminsituation der Baumaßnahme**

### **2.1      Terminprognose Inbetriebnahme**

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die wesentlichen Bauleistungen bis Ende Pfingstferien 2016 (Ende Mai) überwiegend fertiggestellt werden, sofern entsprechende Vereinbarungen mit den Firmen getroffen werden können. Die Schreinerarbeiten (insbesondere im Bereich der Regenpausenhalle – 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 wie voraussichtlich geplant 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 Termine bezüglich der Arbeiten in den Außenanlagen inkl. der Umplanung geänderter Höhenlage wurden festgelegt. Einen Risikofaktor stellen die Außenputzarbeiten aufgrund der unter Punkt 1.3 genannten Themen dar.

Für eine belastbare Fortschreibung der Terminplanung war die Terminierung der Bodenbelags-, Schreiner- und Deckenbauarbeiten erforderlich. Der Terminplan wurde dahingehend fortgeschrieben, dass die einzelnen Gewerke untereinander in terminlichen Einklang gebracht wurden. Dennoch ist seitens der Objektüberwachung dem Fortschritt entsprechend kurzfristig zu reagieren.

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 nun vor. Mit dem Stromanschluss wird am 29.03.2016 begonnen (Fertigstellung Ende KW 13/2016).

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

**Fazit:** Terminkritischer Verlauf. Weiterhin intensive Begleitung der terminkritischen Sachverhalte zwingend notwendig.

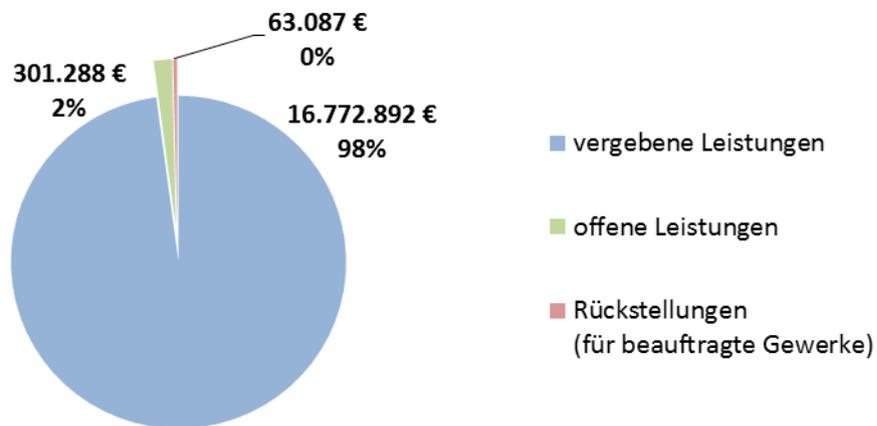
Schulbeginn zum Start Schuljahr 2016/2017 realistisch.

**3 Kostensituation der Baumaßnahme**

Hinweis: Die Kostenbetrachtung in den Punkten 3.1 und 3.2 erfolgt ohne die Kosten aus Bauzeitverlängerung, Vermesserfehler (gesonderte Betrachtung siehe Punkte 3.3 und 3.4) und Wasserschaden. Alle Werte in diesem Bericht sind in € brutto ausgewiesen.

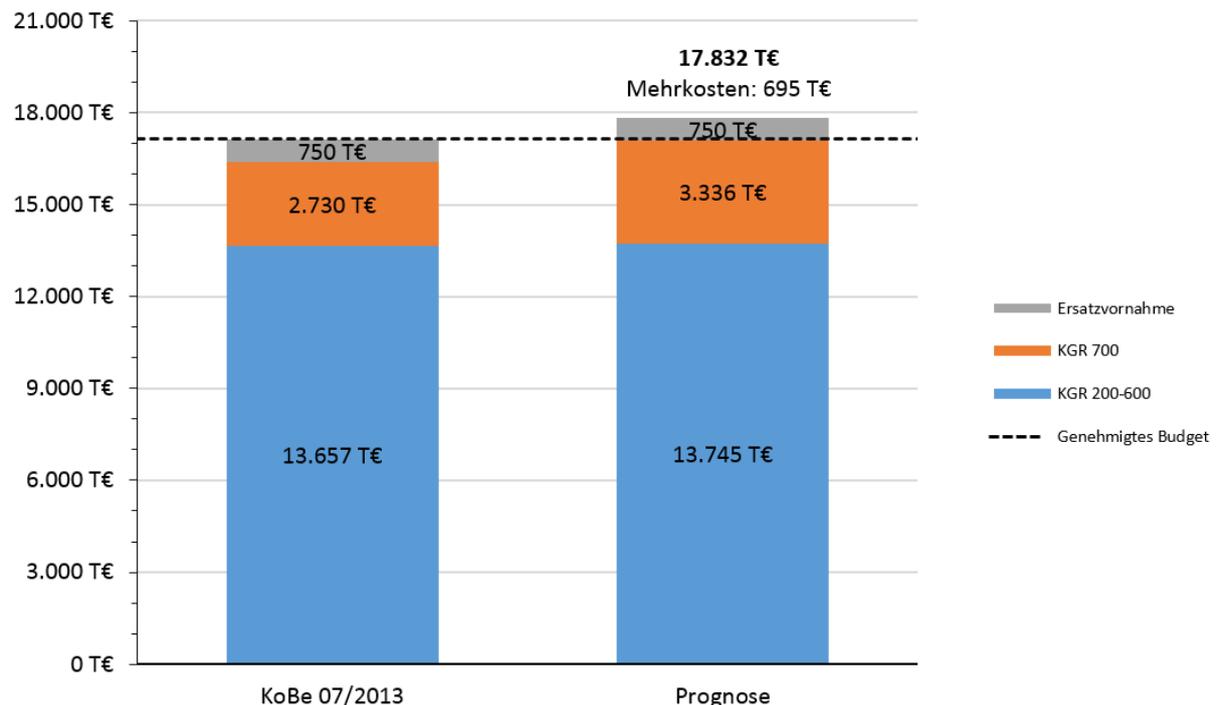
**3.1 Aktueller Kostenstand - Zusammensetzung des genehmigten Budgets**

Mit den gegenwärtig beauftragten Leistungen in Höhe von 16.773 T€ ist eine „Kostensicherheit“ für ca. 98 % der Zielkosten von 17.137 T€ erreicht. Zum 24.03.2016 beträgt der Zahlungsstand ca. 9.132 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. 695 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. 76 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€
<b>Summe</b>	<b>ca. 345 T€</b>

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€
<b>Summe</b>	<b>ca. 179T€</b>

Zur Darstellung der aktuellen Ergebnisse und zur Festlegung des weiteren Vorgehens bzgl. Zuordnung der Bauverzögerungen auf die unterschiedlichen Ursachen ist vorgesehen, zeitnah einen Termin durchzuführen, in dem der Baubetriebler den aktuellen Status erläutert.

### 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 hier-zu verbleibende Rückstellungen unter Punkt 3.1).

**Fazit:** Die mit Stand 04/2016 angemeldeten Mehrkosten betragen ca. 4 % des genehmigten Budgets. Diese Mehrkosten wurden plausibel dem Ausschuss am 11.01.2016 vorgestellt und zur Entscheidung zugeführt.