



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

### **Projektbericht Nr. 13 GS II – Ausschuss am 09.05.2016**

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

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

Stand: 26.04.2016

## **1 Stand der Baumaßnahme**

### **1.1 Leistungsstand Planung**

#### **Modellierputz**

Die Maueroberfläche wird noch immer als nicht zufriedenstellend vom Planer eingestuft. Aktuell laufen Abstimmungen mit Gutachter, Planer und Firma zu einer dringend notwendigen kurzfristigen Entscheidung.

#### **Möblierung**

Die Gemeinde Neufahrn wird vom Planer gebeten die offenen Punkte bzgl. Möblierung mit dem Nutzer abzustimmen und Rückmeldung über die Entscheidung zu geben. Der Vorgang ist eingesteuert und in Arbeit.

#### **Tektur**

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

### **1.2 Leistungsstand Ausschreibung und Vergabe**

#### **Beschilderung**

Die Beauftragung der Beschilderung ist am 16.03.2016 erfolgt.

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

Die beauftragte Firma kann nicht innerhalb der festgelegten Vertragstermine ihre Leistung erbringen. Um den Fertigstellungstermin nicht zu gefährden, wurde die Leistung erneut beschränkt ausgeschrieben. Die Submission findet am 04.05.2016 statt. Eine Abstimmung mit der bis dato beauftragten Firma bzgl. Vertragsauflösung ist nach Absprache mit der Projektsteuerung kurzfristig durch die Gemeinde zu erfolgen.

#### **Whiteboards/Medientechnik**

Die Ausschreibung der Medientechnik ist bereits nach kurzfristiger Anpassung des Leistungsverzeichnisses durch den Planer erfolgt. Es wurde kein Angebot abgegeben. Der Planer holt, nach Absprache mit der Gemeinde, ein Angebot bei der Firma ein, welche derzeit für die Starkstromanlage beauftragt ist. Falls das Angebot im Kostenrahmen liegt, wird die Medientechnik an die Firma als Nachtrag vergeben.

#### **Küche**

Bislang ist die erforderliche Ausstattung noch nicht final geklärt. Die Küche wird nach aktueller Information bis Jahresende 2016 als Ausgabeküche und anschließend von einem externen Caterer betrieben. Für die Ausschreibung ist die Einbindung des Küchenplaners und des Nutzers vorgesehen. Ein gemeinsamer Termin mit dem Nutzer und dem Küchenplaner wird kurzfristig stattfinden.

### 1.3 Leistungsstand Ausführung

#### **Fassade**

Die ausgeführte Fassade entspricht nach Einschätzung der Gemeinde und des Architekten (flächig strukturierten, organischen Oberputzes) erneut nicht den Anforderungen. Die Firma wurde daher zur Mangelbeseitigung aufgefordert. Um Rechtssicherheit zu haben, wurde durch den Planer ein Gutachter hinzugezogen. Das weitere Vorgehen muss durch den Planer, der Gemeinde sowie der ausführenden Firma kurzfristig abgestimmt werden.

Aufgrund der nicht zufriedenstellenden Leistung der ausführenden Firma wurden die Außenputzarbeiten momentan unterbrochen. Auf der Südseite der Ganztagesbetreuung wurde die Wärmedämmung durch die Firma fertiggestellt und der Oberputz (Modellierputz) aufgebracht. Das Gerüst auf der Südseite ist derzeit 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.

Bzgl. der bauaufsichtlichen Zulassung für das verwendete Wärmedämmverbundsystem liegen bislang weiterhin keine neuen Informationen 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 Leistungen der Fassadenbaufirma behindern teilweise einzelne Arbeiten der Nachfolgewerke (z.B. Außenanlagen, Tür- und Toreinbau). Diese werden durch die Objektüberwachung forciert.

#### **Arbeiten im Außenbereich**

Der Beginn Außenanlagen hat sich aufgrund der nicht freigegebenen Vorleistungen um ca. vier Wochen nach hinten verschoben.

#### **Innenausbau, Haustechnik**

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

Derzeit finden die Bodenbeschichtungen in der Grundschule und der Ganztagesbetreuung statt. Zusätzlich werden die Schreinertüren in der Grundschule montiert.

Die Montagen der Haustechnik sind eingetaktet.

Die Bodenbelagsarbeiten können aufgrund der kalten Witterung nicht gemäß Terminplan beginnen. Aus terminkritischen Gründen werden durch den Planer entsprechende Maßnahmen veranlasst (Fußbodenheizung), um weitere Verzögerungen zu vermeiden.

Das finale Schließen der Trockenbaudecken erfolgt in Abstimmung der Objektüberwachungen mit der Elektro- und Trockenbaufirma im Zeitraum bis Ende Mai weitgehend termingerecht.

#### **Möblierung, Inneneinrichtung**

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

**Fazit:** Im Bereich der Planung sind mit Ausnahme der Entscheidung Modellierputz alle wesentlichen Entscheidungen getroffen. Offene Themen (z.B. Möblierung) aus dem nutzerspezifischen Bereich sind zu intensivieren.

Aktuelle planungs- und terminrelevante Themen sind im Fokus der Projektleitung. Terminkritisch sind die weiterhin nicht zufriedenstellende Ausführung der Fassade sowie die Bodenbelagsarbeiten.

Die Arbeiten im Schulgebäude laufen mit Ausnahme der Bodenbelagsarbeiten weitgehend termingerecht. Im Gebäude Ganztagesbetreuung ist eine engere Taktung der finalen Ausbauten notwendig.

## **2           Terminsituation der Baumaßnahme**

### **2.1        Terminprognose Inbetriebnahme**

Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass die wesentlichen Bauleistungen bis Ende Pfingstferien 2016 (Ende Mai) überwiegend für finale Feinausbauarbeiten (z.B. Schreinerarbeiten, Leuchtenmontagen) fertiggestellt werden, sofern entsprechende Vereinbarungen mit den Firmen getroffen werden können. Die Schreinerarbeiten (insbesondere im Bereich der Regenspauenhalle) 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 Juli/August 2016 stattfinden. Die Inbetriebnahme der Schule erscheint damit zum Schuljahresbeginn 2016/2017 als realistisch.

### **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 sowie die Bodenbelagsarbeiten aufgrund der unter Punkt 1.3 genannten Themen dar.

Seitens der Planer wurde ein Ablauf-Terminplan erstellt. Da dieser Terminplan eine Reihe von Reibungspunkten aufweist, wird der Planer aufgefordert Lösungsansätze zu den einzelnen kritischen Gewerken zu liefern. Zusätzlich wird der Planer aufgefordert den Terminplan mit den Fachplanern/-objektüberwachern zu koordinieren, um etwaige Zwangspunkte aufzulösen. Seitens der Objektüberwachung ist dem Fortschritt entsprechend kurzfristig zu reagieren.

Die Objektüberwachungen haben parallel begonnen einen Detail-Terminplan für den IAÜ-Prozess (Inbetriebnahme, Abnahme, Übergabe) aufzustellen.

Die Schreiben zur Anpassung der Vertragstermine wurden durch die GN in KW 05/2016 versendet. Die bisher eingegangenen Rückläufe sind zum Teil positiv, zum Teil negativ. Mehr als die Hälfte der Rückläufe stehen noch aus. Die Planer werden aufgefordert, eine Einschätzung zu den negativen bzw. den noch nicht eingegangenen Rückläufe abzugeben bzw. entsprechende Maßnahmen zu veranlassen um terminkritische Verzögerungen zu vermeiden.

**Fazit:** Terminkritischer Verlauf. Weiterhin intensive Begleitung der terminkritischen Sachverhalte zwingend notwendig. Aktuelle Baubegehungen mit Bauherr und Planern auf wöchentlich getaktet.

Schulbeginn zum Start Schuljahr 2016/2017 realistisch; abhängig von geplanten Abläufen bei der Außenputzfassade.

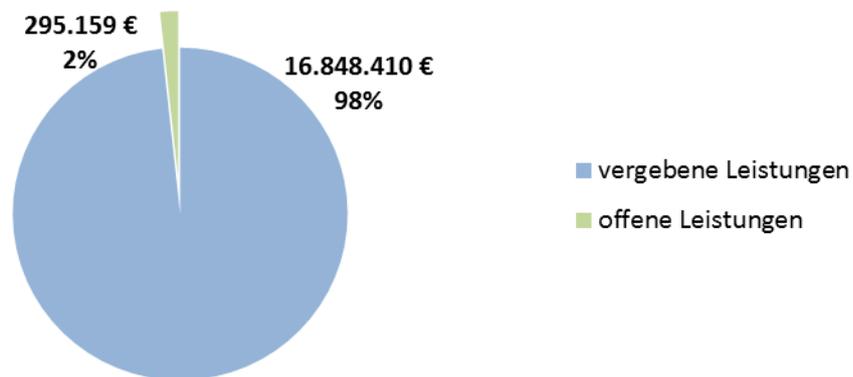
### 3 Kostensituation der Baumaßnahme

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

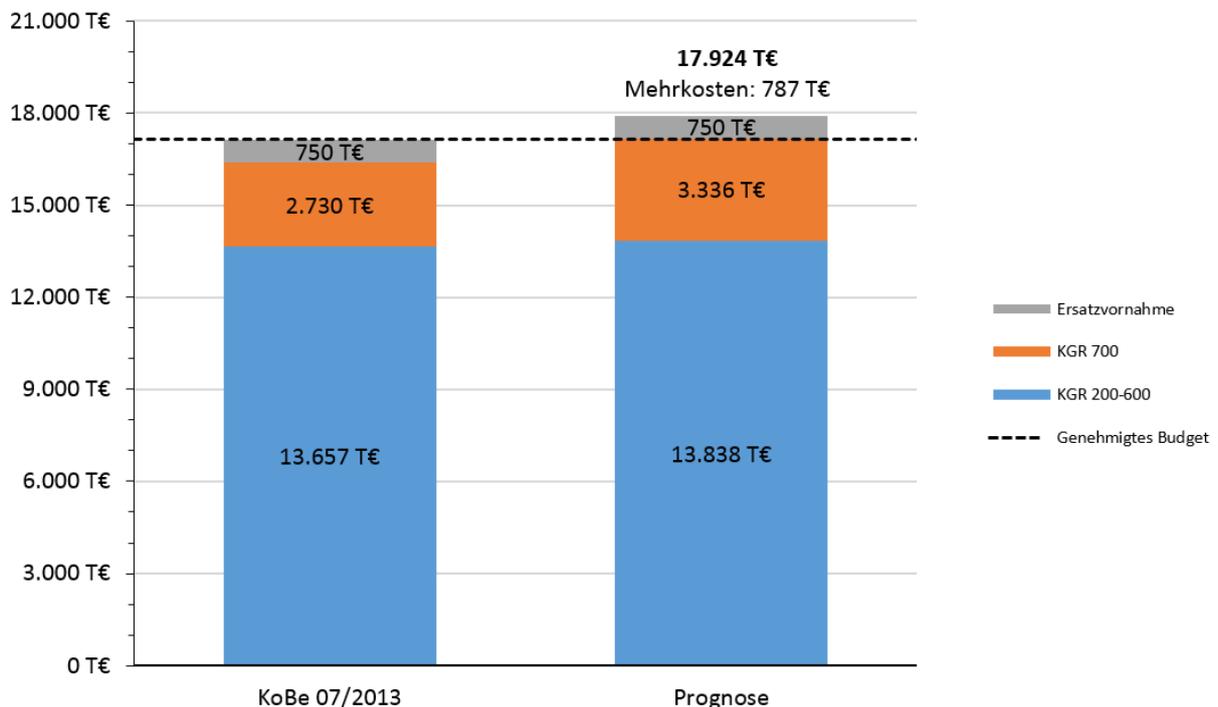
Mit den gegenwärtig beauftragten Leistungen in Höhe von 16.848 T€ ist eine „Kostensicherheit“ für ca. 98 % der Zielkosten von 17.137 T€ erreicht. Zum 22.04.2016 beträgt der Zahlungsstand ca. 9.752 T€ (inkl. Containerprovisorium).

Aktuelle Zusammensetzung des genehmigten Budgets (17.137.267 €):



#### 3.2 Übersicht Kostenprognose

Die aktuelle Kostenprognose über alle Kostengruppen liegt unter Berücksichtigung der Rückstellungen ca. 787 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. 120 T€.

#### 3.4 Kosten aus der Bauzeitverlängerung

Für die KGR 200-600 liegen bislang konkrete Mehrkostenanmeldungen der Firmen (teilweise geprüft) in Höhe von ca. 345 T€ vor.

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>

Die aktuellen Ergebnisse und Festlegungen des weiteren Vorgehens bzgl. Zuordnung der Bauverzögerungen auf die unterschiedlichen Ursachen wurden durch den Baubetriebler in der letzten Ausschusssitzung am 11.04.2016 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).

### 3.6 Zahlungsstände

Aus der Anfrage der GS II – Ausschusssitzung vom 11.04.2016 wurden die offenen Zahlungsstände prozentual nach Kostengruppen bewertet:

KG 200 Herrichten und Erschließen	ca. 80 %
KG 300 Bauwerk und Baukonstruktion	ca. 65 %
KG 400 Bauwerk und Technische Anlagen	ca. 45 %
KG 500 Außenanlagen	ca. 1 %
KG 600 Ausstattung und Kunstwerke	ca. 0 %
KG 700 Baunebenkosten	ca. 75 %

**Fazit:** Keine maßgeblichen Änderungen im Berichtszeitraum vom 12. zum aktuellen Bericht. Die mit Stand 05/2016 angemeldeten Mehrkosten betragen ca. 4,6 % des genehmigten Budgets. Diese Mehrkosten wurden plausibel dem Ausschuss am 11.01.2016 vorgestellt und zur Entscheidung zugeführt.