



Neubau Grundschule II, Fürholzer Weg Neufahrn

Projektbericht Nr. 15 GS II – Ausschuss am 25.07.2016

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

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

Stand: 08.07.2016

1 Stand der Baumaßnahme

1.1 Leistungsstand Planung

Infotafel im Außenbereich

Die vom Nutzer gewünschte Infotafel im Außenbereich wird durch die Firma für die Landschaftsbauarbeiten geliefert. Die Kosten werden durch den Planer in einem Planänderungstestat zusammengestellt.

Touch-Displays / Interaktive Tafeln

Aufgrund der neuen Abmessungen des Touch-Displays musste eine Abstimmung über eine eventuelle Anpassung der ursprünglichen Planung bzgl. Wandverstärkung und Beleuchtung zwischen den Planern erfolgen. Eine Umplanung der Wandverstärkung ist nicht notwendig. Die Beleuchtung für die Tafelwand wird gem. Entscheidung der Gemeinde Neufahrn im Schulbetrieb getestet und bei Bedarf angepasst.

1.2 Leistungsstand Ausschreibung und Vergabe

Küche

Anfang Juni hat ein Termin mit der Gemeinde Neufahrn und dem geplanten Caterer zur Festlegung der erforderlichen Küchenausstattung stattgefunden. Zur Bemusterung wird ein Termin für die KW 28/2016 festgelegt. Die Ausschreibung erfolgt im Rahmen einer Freihändigen Vergabe. Damit die Ausstattung pünktlich zum Schuljahresbeginn vor Ort ist, sollte der Auftrag Mitte Juli vergeben werden.

1.3 Leistungsstand Ausführung

Fassade

Die Außenputzarbeiten (Kratzputz) wurden am 13.06.2016 von BB Stuck wieder aufgenommen. Da die Arbeiten schleppend verlaufen und derzeit erst zu ca. 50 % erfolgt sind, kann der Fertigstellungstermin zum 13.07.2016 nicht eingehalten werden. Die Arbeiten verzögern sich voraussichtlich bis Ende Juli. Die Nordfassade GT und die Südfassade GS wurde im Juni verputzt. Die Nordfassade GS wurde Anfang Juli wieder eingerüstet, sodass die Verputzarbeiten an der Außenfassade voraussichtlich bis Ende Juli abgeschlossen werden können. Die Objektüberwachung stimmt die terminlichen Abläufe nochmals mit der ausführenden Firma ab und klärt, ob die Möglichkeit einer Personalaufstockung besteht.

Nach aktuellem Stand liegt nun eine bauaufsichtliche Zulassung für das verwendete Wärmedämmverbundsystem Sto Therm Cell vor. Die Firma wurde durch die Objektüberwachung aufgefordert, eine 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

Derzeit ist die Firma für die Außenanlagen im Bereich des Eingangshofs und der Nordseite der Grundschule tätig. Für die Gesamtfertigstellung (Pausen- und Hofflächen) gibt es aufgrund der derzeit nicht vorhandenen Baufreiheit, keine belastbare Terminvereinbarung. Da eine vollumfängliche Fertigstellung dieser Flächen bei bleibenden Arbeitsfortschritt

zum Schuljahresbeginn nicht realistisch ist, muss ggf. eine Abstimmung zur Bildung von Primärflächen erfolgen.

Innenausbau, Haustechnik

Die Firmen für die Schreiner-, Bodenleger- und Deckenbauarbeiten haben aufgrund von teilweise fehlender Vorleistungen ihre Arbeiten unterbrochen. Nach Abstimmungsgesprächen wurden die Arbeiten teilweise wieder aufgenommen und finden derzeit statt. Seitens der Objektüberwachung sind die Firmen terminlich einzutakten. Dem Fortschritt entsprechend ist kurzfristig zu reagieren. Die direkte Firmenansprache ist intensiviert.

Die Montagen der Haustechnik sind eingetaktet und laufen derzeit (Montage der Sanitärgegenstände, Lüftung, Leuchten, Schalter- und Steckdosen).

Fazit: Im Bereich der Planung sind alle wesentlichen Entscheidungen getroffen. Offene Themen wie z.B. die Küchenausstattung aus dem nutzerspezifischen Bereich sind zu intensivieren.

Aktuelle planungs- und terminrelevante Themen sind im Fokus der Projektleitung. Die vereinbarten Ausführungstermine können durch die Arbeitsunterbrechungen der vorgenannten Gewerke in Teilbereichen nicht eingehalten werden. Ein tagesgenauer Endtermin kann hierfür nicht benannt werden. Die Erforderlichkeit von Provisorien/Beschleunigungsmaßnahmen/Kapazitätserhöhungen etc. ist seitens der Objektüberwachungen fortlaufend zu prüfen und ggf. rechtzeitig mitzuteilen/abzustimmen. Hierzu wird ein Szenario für Provisorien ausgearbeitet.

2 Terminsituation der Baumaßnahme

2.1 Terminprognose Inbetriebnahme

Wesentliche ausstehende Bauleistungen wie z.B. Schreiner-, Bodenbelags-, Fliesenarbeiten sollen bis Mitte/Ende Juli 2016 bzw. die Außenputzarbeiten bis Ende Juli 2016 weitgehend abgeschlossen werden – sofern seitens der kritischen Firmen Kooperationsbereitschaft besteht. Die Außenanlagen werden voraussichtlich in den Sommerferien fertiggestellt. Die Pflanzung der Gehölze erfolgt witterungsbedingt im Herbst 2016.

Der IAÜ-Prozess wird voraussichtlich im Juli/August 2016 stattfinden. Die Inbetriebnahme der Schule erscheint zum Schuljahresbeginn 2016/2017 noch als realistisch, ist allerdings aufgrund aktuell weiterlaufender Bauverzögerungen und damit einhergehenden Behinderungen von Folgegewerken weiter auf kritischen Pfad.

2.2 Aktueller Status Terminplanung und nächste Schritte

Eine Reihe von Schlüsselgewerken fühlt sich nicht an die Terminvereinbarung nach dem vorliegenden Bauzeitenplan gebunden. Gründe hierfür sind im Wesentlichen fehlende Vorleistungen aus den gestörten Bauabläufen, welche Folgegewerke oftmals behindern.

Im Bereich der Baugewerke betrifft dies im Besonderen:

Bodenbeläge/Bodenbeschichtungen

Mit den Firmen wurden nach Abbruch der Arbeiten entsprechende Vereinbarungen getroffen und die Ausführungstermine geklärt. Die Wiederaufnahme der Arbeiten ist erfolgt.

Trockenbauarbeiten

Die Trockenbaufirma hat das Material für die Abhangdecken angeliefert, jedoch nicht die erforderliche Personalstärke bereitgestellt. Dadurch entstehen aktuell Bauverzögerungen, die auch wesentlichen Einfluss auf Folgegewerke (Bodenbeläge, Schreiner, Endmontagen) haben. Eine Personalaufstockung ist dringend erforderlich.

Schreinerarbeiten

Die Firma hat noch ein erhebliches Auftragsvolumen zu erbringen. Der Arbeitseinsatz sowie der terminliche Ablauf der Firma sind ungesichert. Von besonderer Dringlichkeit sind die Frontelemente der Mediensäulen aufgrund der aufwendig nachlaufenden Elektroinstallation. Gemäß Rückmeldung seitens der Objektüberwachung (ELT) sind Beschleunigungsmaßnahmen der ausführenden Firma voraussichtlich notwendig.

Betonwerksteinarbeiten

Seitens der Firma wurde trotz mehrfacher Aufforderung kein Termin für die Lieferung und den Einbau des Treppenbelages genannt. Eine fortlaufende Abstimmung der Objektüberwachung mit der ausführenden Firma ist dringend erforderlich.

(Außen-) Tür- und Tormontage

Die geplante Terminschiene (KW33/2016) für die Türmontage ist als kritisch zu sehen, da die Erteilung der Nutzungsfreigabe davon abhängig ist.

Da bereits Störungen bei dem vorgesehenen Inbetriebnahmeablauf bekannt sind, wurden kurzfristige Gesprächstermine mit den kritischen Gewerken durchgeführt.

Aufgrund der aktuell kritischen Terminalsituation (Verzögerungen, Behinderungen etc.) wird seitens der Objektüberwachung alle zwei Wochen ein mit den Fachplanern abgestimmter Ablauf-Terminplan erstellt. Die Objektüberwachung/Planer werden fortlaufend aufgefordert im Rahmen ihrer Koordinationspflicht den Terminplan mit den Fachplanern/-objektüberwachungen abzustimmen, um die vorliegenden Zwangspunkte aufzulösen. Grundsätzlich ist eine weiterhin intensive Begleitung und Fortschreibung der terminkritischen Sachverhalte zwingend notwendig. Die Planer werden zu einer kooperativen und proaktiven Zusammenarbeit aufgefordert.

Zusätzlich wurde seitens der Objektüberwachungen auf Basis des überarbeiteten Terminplans ein Detail-Terminplan für den IAÜ-Prozess (Inbetriebnahme, Abnahme, Übergabe) erstellt.

Fazit: Terminkritischer Verlauf. Weiterhin intensive Begleitung der terminkritischen Sachverhalte und Eskalationsgespräche auf Firmenleitungsebene zwingend notwendig.

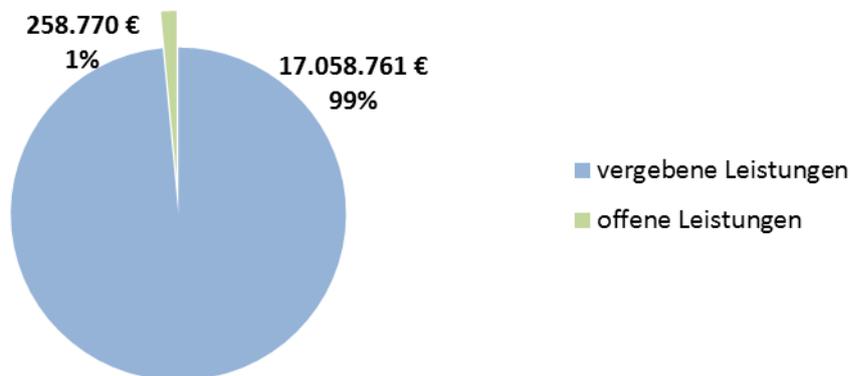
Schulbeginn zum Start Schuljahr 2016/2017 (mittels Provisorien) realistisch; allerdings weiterhin auf dem kritischen Pfad durch die o.g. Themen wie z.B. Außenputzfassade, Trockenbauarbeiten, Schreinerarbeiten, etc. Gesamtfertigstellungstermin abhängig von der Kooperationswilligkeit der Gewerke.

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.

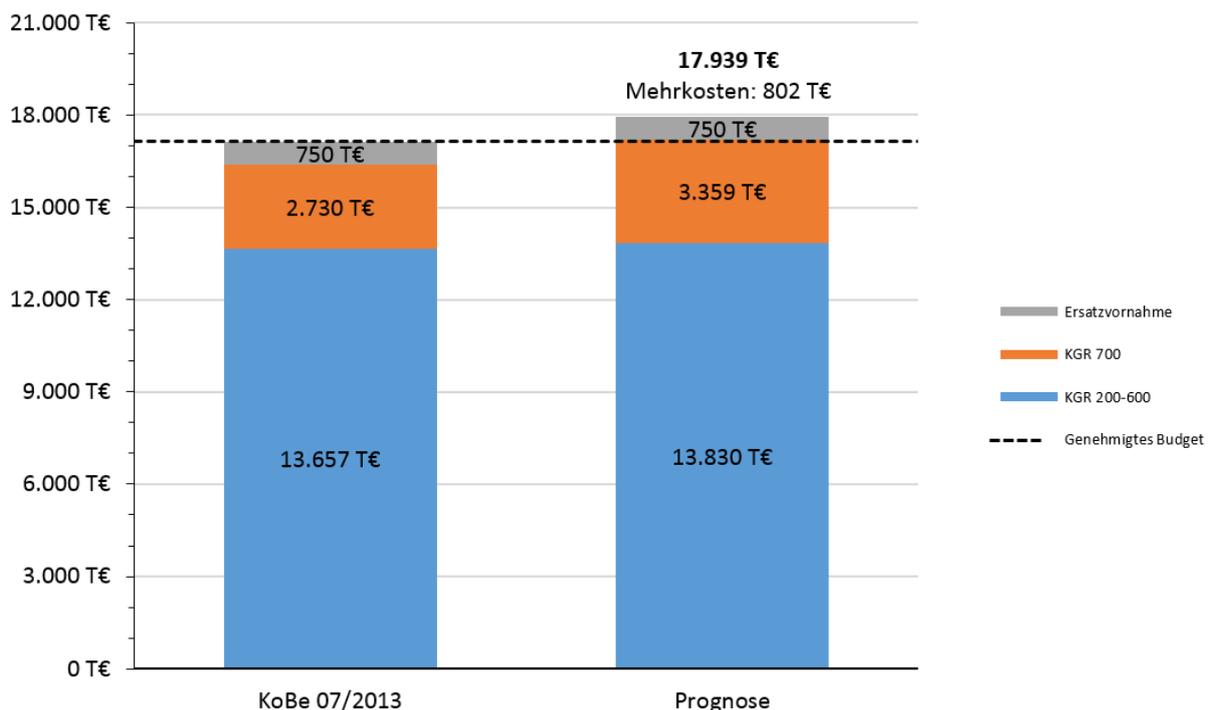
3.1 Aktueller Kostenstand - Zusammensetzung des genehmigten Budgets

Mit den gegenwärtig beauftragten Leistungen in Höhe von 17.058 T€ ist eine „Kostensicherheit“ für ca. 99 % der Zielkosten von 17.137 T€ erreicht. Zum 08.07.2016 beträgt der Zahlungsstand ca. 11.453 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. 802 T€ über dem freigegebenen Projektbudget:



Kostenrisiken (nicht in der Prognose erfasst):

- Kosten für weitere Beschleunigungsmaßnahmen
- Bauzeitverlängerung (inkl. Verlängerung des Containerprovisoriums)
- Wasserschaden
- Vermesserfehler
- 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. 135 T€.

3.4 Kosten aus der Bauzeitverlängerung

Für die KGR 200-600 liegen bislang konkrete Mehrkostenanmeldungen der Firmen (teilweise geprüft) in Höhe von ca. 395 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 Mehrkostenanmeldungen bzw. Rechnungen in Höhe von ca. 200 T€ vor.

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

Fazit: Keine maßgeblichen Änderungen im Berichtszeitraum vom 14. zum aktuellen Bericht. Die mit Stand 06/2016 angemeldeten Mehrkosten betragen ca. 4,7 % des genehmigten Budgets (ohne Vermesserfehler, Wasserschaden und Bauzeitverlängerung). Die Mehrkosten wurden dem Ausschuss plausibel am 11.01.2016 vorgestellt und zur Entscheidung zugeführt.