



Neubau Grundschule II, Fürholzer Weg Neufahrn

Projektbericht Nr. 19 GS II – Ausschuss am 06.02.2017

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

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

Stand: 24.01.2017

1 Abwicklung der Restleistungen der Baumaßnahme

Nach Aufnahme des Schulbetriebs zum 13.09.2016 erfolgt derzeit fortlaufend die Abarbeitung der noch ausstehenden Restleistungen sowie Mängelbeseitigungen. Insbesondere die Arbeiten der Hochbaugewerke verlaufen weiterhin zum Teil sehr schleppend und wirken sich auf die finale Fertigstellung der ELT-Gewerke und Außenanlagen aus. Die Objektüberwachung ist in enger Abstimmung mit den entsprechenden Firmen und erarbeitet notwendige Lösungsvorschläge bezüglich kritischer Firmen, welche die Ausführungstermine nicht einhalten.

Zur Sicherstellung einer zügigen Abwicklung der Restleistungen wurde seitens der OÜ ein zusätzlicher Bauleiter zur Verfügung gestellt, der auf der Baustelle als unterstützende Funktion tätig ist. Ein finaler Entscheidungsvorschlag (Ersatzvornahme etc.) zu den kritischen Firmen (Außenputzarbeiten, Schreinerarbeiten Regenpausenhalle, Betonwerksteinarbeiten), welche derzeit nicht bzw. mangelhaft leisten, wird der Gemeinde Neufahrn durch die Objektüberwachung unterbreitet, um eine schnellstmögliche Fertigstellung zu gewährleisten. Zusätzlich wird fortlaufend eine Übersichtsliste mit Terminierung aller offenen Restleistungen durch die OÜ versendet, um die schleppende Abarbeitung vor Ort zu optimieren.

Die Fertigstellung der Restleistungen der ELT-Gewerke erfolgt fortlaufend in Abhängigkeit der Erbringung der immer noch offenen Vorleistungen aus dem Hochbau. Die Abarbeitung der durch den Planer erstellten Mängelliste erfolgt kontinuierlich, damit die ELT-Firmen ihre Restarbeiten ausführen können.

Die Arbeiten an den Außenanlagen müssen aktuell aufgrund der Witterung unterbrochen werden. Eine Wiederaufnahme der Arbeiten ist aus derzeitiger Sicht für Anfang Februar geplant. Der Schulhof wurde weitestgehend fertiggestellt. Die Fertigstellung des Tiefhofs kann erst erfolgen, wenn die Vorleistungen aus dem Hochbau erbracht sind. Je nach Witterung und erbrachter Vorleistungen wird mit einer Fertigstellung Ende März 2017 gerechnet. Die Erstellung der Laufbahn wird im Frühjahr 2017 erfolgen.

Fazit: Der Abwicklungszeitraum für die Restleistungen sowie Mängelbeseitigungen ist abhängig von der Erbringung der Hochbauleistung. Im Fokus stehen dringend zu treffende Entscheidungen, wie mit den kritischen Gewerken weiter vorgegangen wird. Die entsprechenden Entscheidungsvorschläge (Ersatzvornahme etc.) werden der Gemeinde Neufahrn durch die OÜ in KW 04/2017 unterbreitet.

Für die Fertigstellung der Restumfänge der ELT-Gewerke sowie der Außenanlagen sind entsprechende Vorleistungen erforderlich.

2 Terminsituation der Mängelbearbeitung

Die Mängelbearbeitung der Hochbaugewerke erfolgt derzeit schleppend und ist dringend zu optimieren. Nach derzeitigem Stand und gemäß der erstellten Mängelliste der OÜ ist eine Abwicklung der Restleistung für die Hochbaugewerke bis Ende Februar 2017 terminiert. Voraussetzung für eine Fertigstellung bis Jahresende ist eine kurzfristige Abarbeitung der Restleistungen sowie Mängelbeseitigung durch die einzelnen (kritischen) Hochbaugewerke, welche zum Teil dringend als Vorleistungen für die Fertigstellung der Außenanlagen erforderlich sind.

Die Fertigstellung der Außenanlagen ist, unter Voraussetzung einer zügigen Abarbeitung der Vorleistungen aus dem Hochbau, bis Ende März 2017 geplant, sofern die Witterung eine Wiederaufnahme der Arbeiten Anfang Februar zulässt.

Zu den kritischen Firmen, die derzeit noch immer Restleistungen zu erbringen haben und terminlich keine konkreten Aussagen machen, werden der Gemeinde Neufahrn kurzfristig bis KW 04/2017 Entscheidungsvorschläge (Ersatzvornahme etc.) durch die OÜ unterbreitet.

Fazit: Weiterhin intensive Begleitung der terminkritischen Sachverhalte, sowie enge Abstimmung zwischen den Objektüberwachungen und ausführenden Firmen erforderlich.

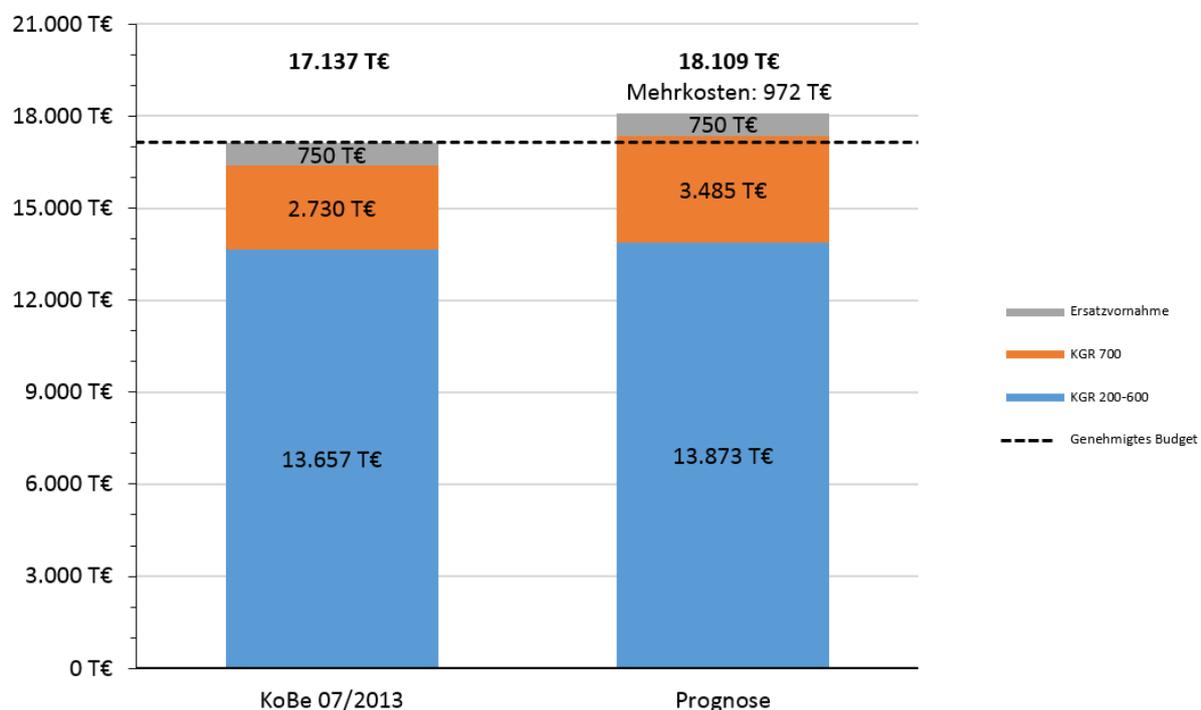
Als Ziel für die Gesamtfertigstellung wird Ende Februar 2017 anvisiert (ohne Außenanlagen); allerdings abhängig von den Lösungsvorschlägen der OÜ sowie der Bereitschaft zur Leistungserbringung der kritischen Gewerke: Außenputzarbeiten, Schreinerarbeiten Regenspauenhalle, Betonwerksteinarbeiten.

3 Kostensituation der Baumaßnahme

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

3.1 Übersicht Kostenprognose

Die aktuelle Kostenprognose über alle Kostengruppen liegt unter Berücksichtigung der Rückstellungen ca. 972 T€ über dem freigegebenen Projektbudget:



Der Zahlungsstand beträgt derzeit ca. 14.600 T€ und entspricht somit ca. 85 % des Projektbudgets.

Eine Übersicht zu den angefallenen Ersatzvornahmen und die daraus resultierenden (Mehr-) Kosten wurde durch die Objektüberwachung erstellt.

Kostenrisiken (nicht in der Prognose erfasst):

- Bauzeitverlängerung (inkl. Verlängerung des Containerprovisoriums)
- Wasserschaden
- Vermesserverfehler

3.2 Kosten resultierend aus Vermessungsverfehlern

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

Die derzeit eingehenden Rechnungen und Nachträge, die den Vermessungsfehler betreffen, werden an den Sachverständiger zur Prüfung weitergeleitet, damit dieser die Kosten, die an die Versicherung zu melden sind, zusammenstellen kann. Die für eine finale Prüfung noch fehlenden Unterlagen werden bei den Planern nachgefordert.

Bezüglich der Aufwendungen der Planer werden diese aufgefordert, kurz zu erläutern, was aufgrund des Vermessungsfehlers geändert bzw. umgeplant werden musste.

Geeignete Leistungsnachweise (Pläne etc.) sollten bis spätestens zur Schlussrechnung nachgeliefert werden.

Der Zahlungsstand bzgl. Vermesserfehler beträgt ca. 230 T€.

3.3 Kosten aus der Bauzeitverlängerung

Für die KGR 200-600 liegen bislang konkrete Mehrkostenanmeldungen der Firmen (teilweise geprüft) in Höhe von ca. 700 T€ vor.

Für die KGR 700 liegen Mehrkostenanmeldungen bzw. Rechnungen in Höhe von ca. 200 T€ vor.

Der Zahlungsstand bzgl. Bauzeitverlängerung beträgt ca. 240 T€.

Die bisher eingegangenen Bauzeitverlängerungsnachträge werden derzeit durch den Baubetrieblen geprüft. Die Vorgehensweise gestaltet sich langwierig und aufwändig, da eine Reihe von Firmen die Nachweise nicht vollständig oder vollständig prüfbar bzw. nicht ausreichend belastbar vorlegen.

Fazit: Im Berichtszeitraum vom 18. zum aktuellen Bericht haben sich nur geringfügig Mehrkosten ergeben. Die mit Stand 01/2017 angemeldeten Mehrkosten betragen ca. 5,3 % des genehmigten Budgets (ohne Vermesserfehler, Wasserschaden und Bauzeitverlängerung).

Zurzeit wird ein Terminablauf für die Vorlage noch ausstehender Schlussrechnungen einschließlich offener Forderungen erarbeitet.