

Informationsvorlage

Vorlagen-Nr.: I 2019/017

Amt: 60 Stadtbauamt
Verfasser: Herr Römisch

Datum: 02.12.2019

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	17.12.2019	nicht öffentlich
Finanz- und Verwaltungsausschuss	07.01.2020	nicht öffentlich
Stadtrat	09.01.2020	öffentlich

Betreff:

Entwicklung Baukosten und Bauzeit für die Baumaßnahme "Sanierung und Erweiterung Oberschule Geschwister Scholl Freital-Hainsberg"

Sach- und Rechtslage:

Bau- und Planungsstand:

Planungsseitig sind alle für den Baubeginn relevanten Themen mit dem Amt für Soziales, Schule und Jugend und der Oberschule als Nutzer abgestimmt und bereits in die ersten Ausführungsplanungen und Ausschreibungen aufgenommen bzw. eingearbeitet worden. Damit konnten die ersten Lose dem Zeitplan entsprechend ausgeschrieben und beauftragt werden. Zu diesen Baulosen zählen u.a. die Lose Baustelleneinrichtung, Abbruch, Rohbau, Abdichtung und schließlich auch das Los Erdbau. In Kürze sind die Ausführungsplanungen für die Haustechnikgewerke Elektro, Lüftung, Heizung/Sanitär abgeschlossen und die Ausschreibung kann Anfang Dezember starten. Ziel bei der Durchführung der aktuellen Ausschreibungen ist es, einen zeitlichen Puffer einzubauen, um ggf. eine Ausschreibung wiederholen zu können, ohne einen Einfluss auf den Gesamtablaufplan zu haben.

Die Bauarbeiten haben an der Oberschule mit dem Los Baustelleneinrichtung planmäßig am 02.09.2019 begonnen. So wurde bereits das zukünftige Baufeld von Unrat beräumt und kleine Einfassungen, Mauerreste udgl. abgebrochen. Seit Mitte September laufen zudem die Abbrucharbeiten. Bis heute sind bereits die geplanten äußerlichen Gebäudeteile, wie u.a. der Jugendclub, das Treppenhaus einschl. der stählernen Fluchttreppe abgebrochen und es laufen aktuell die Abbrucharbeiten im Inneren des Gebäudes. Die stählerne Fluchttreppe wurde nach vorheriger Prüfung nicht einfach abgebrochen und entsorgt, sondern fachmännisch demontiert und auf dem Bauhof für einen möglichen Wiedereinbau an der ehemaligen Schule in Freital-Kleinnaundorf zwischengelagert.

Seit 11. November 2019 laufen die Erdarbeiten und schließlich, wenn auch mit ca. einem Monat Verzögerung, ab der 47./48. KW die Rohbauarbeiten. Die Ursache für den verspäteten Einstieg des Rohbauers ist die verzögerte Beauftragung des Loses Erdbau, da diese aus vergabetechnischen Gründen aufgehoben und neu ausgeschrieben werden musste, jedoch technologische Voraussetzung für das Los Rohbau ist.

Baukosten

Wie bereits zuvor beschrieben, haben wir aktuell bereits 6 Baulose ausgeschrieben und an entsprechende Bieter die Aufträge vergeben. Aufgrund der derzeit im Bausektor sehr angespannten Auftragslage wurden trotz öffentlicher Ausschreibung bzw. Ausschreibung im offenen Verfahren (europaweite Ausschreibung) z.T. nur 1-3 Angebote eingereicht. Zudem wichen diese wenigen Angebote z.T. deutlich von der Kostenberechnung gem. Fördermittelantrag ab. Im Ergebnis dessen musste bereits nach Auswertung der genannten

ersten Baulose eine Kostenüberschreitung gegenüber der Kostenberechnung von insgesamt ca. 750.000 € verzeichnet werden. Eine eventuelle Aufhebung und Neuausschreibung der verschiedenen Lose wäre zum einen vergaberechtlich eher bedenklich gewesen und zum anderen wäre es kostenseitig, aufgrund der aktuellen Auftragslage bzw. Auslastung der Firmen, sehr wahrscheinlich zu keiner Verbesserung gekommen. Und schließlich hätte diese Entscheidung einen gravierenden negativen Einfluss auf den Gesamtbauablauf gehabt. Die derzeitigen Mehrkosten werden nach Rücksprache mit der Finanzverwaltung im Haushalt 2020 als zusätzliche Kosten direkt im Vorhaben eingeplant.

Bauzeit

In Vorbereitung der Baumaßnahme wurde Anfang 2019 durch das Ingenieurbüro ein Gesamtbauablaufplan mit dem Ziel erstellt, die Baumaßnahme innerhalb des Bewilligungszeitraumes des Fördermittelbescheides, d.h. bis 31.12.2021, durchzuführen und möglichst abzuschließen. Dieser Bauablaufplan wurde sehr detailliert und sehr gewissenhaft erstellt, so dass das Ziel, Baufertigstellung Ende 2021, als realistisch eingeschätzt werden konnte.

Doch aufgrund der bereits beschriebenen Problematik mit der Aufhebung und Neuausschreibung des Loses Erdbau kam der geplante Bauablauf bereits zu Beginn der Baumaßnahme ins Wanken. Das Problem, das Los Erdbau hat technologisch direkten Einfluss auf die Lose Rohbau und Abdichtung. Damit kann, wie bereits oben beschrieben, das Los Rohbau erst mit mind. 4-wöchiger Verspätung mit dem Bau beginnen. Allerdings sind die Auswirkungen der Verschiebung im Los Rohbau größer als diese 4 Wochen, da wir uns ab November in einer für die Außenbautätigkeit eher ungünstigen Witterung befinden, was u.a. die geplanten Betonarbeiten bei Frost unmöglich machen würde und damit diese Gegebenheiten mit im neuen Bauablauf Beachtung finden musste. Zudem verschiebt sich auch das Los Abdichtung, da auch hier der Vorlauf des Loses Erdbau fehlt.

Aus diesen Gründen verlängert sich nunmehr die aktuell geplante Bauzeit auf mind. ca. 2-3 Monate und somit wird die Baumaßnahme erst Ende März 2022 abgeschlossen sein.

Bewilligungszeitraum Fördermittel

Nach vorheriger Rücksprache mit der SAB wird im gegenseitigen Einvernehmen für beide Fördermittelbescheide (VwV InvestSchule und Schulische Infrastruktur) eine Verlängerung des Bewilligungszeitraumes bis Oktober 2022 beantragt.

Rumberg
Oberbürgermeister

Anlagen:
Übersicht aktuelle Vergabe, Stand August 2019