

NIEDERSCHRIFT

über die öffentliche Sitzung des Ausschusses für städtische Bauten

Datum: 24. April 2018

Beginn: 17:30 Uhr

Ort: Sitzungssaal des Rathauses

Ende: 19:50 Uhr

Anwesend:

Erster Bürgermeister

Seidl, Norbert

Mitglieder des Ausschusses für städtische Bauten

Salcher, Thomas

Schemel, Benjamin

Stricker, Hans-Georg

Vertretung für Herrn Stadtrat Erich Pürkner

Weber, Petra

Zöller, Rainer

Vertretung für Herrn Stadtrat Thomas Hofschuster

Schriftführer/in

Nieder, Nadja

Verwaltung

Hofmann, Anja

Promper, Franz

Schmeiser, Beatrix

Schützeneder, Roland

Gäste

Daam, Armin

Marksteiner, Nadine

Sengl, Manfred Dr.

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Ausschusses für städtische Bauten

Hofschuster, Thomas

Pürkner, Erich

Winberger, Lydia

Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Sitzung

TOP 1	Eröffnung der Sitzung	
TOP 2	Grundschule am Gernerplatz Erweiterung und Umbau hier: Vergabe Treppengeländer neu	2018/0674
TOP 3	Grundschule am Gernerplatz Erweiterung und Umbau hier: Kostenverfolgung - Kostenansatz 04/2018	2018/0675
TOP 4	Bekanntgaben	
TOP 5	Verschiedenes	

TOP 1 Eröffnung der Sitzung

Der Vorsitzende eröffnete um 17:30 Uhr die Sitzung im Rathaus und begrüßte die Anwesenden. Sodann stellte er die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest.

**TOP 2 Grundschule am Gernerplatz Erweiterung und Umbau
hier: Vergabe Treppengeländer neu**

Frau Hofmann erläuterte die derzeitige Problematik bei dem Gewerk Schlosserarbeiten Treppengeländer. Die ursprünglich beauftragte Firma Klaus Hoch & Tief trat im Februar wegen Personalmangels und Schließung der Schlosserabteilung vom Auftrag zurück und wurde durch die Stadt Puchheim gekündigt. Um die Verkehrssicherheit des Treppenhauses herzustellen, sind die Ausführung der Arbeiten und dementsprechend die Vergabe an die Firma Bergmeister Metallbau dringend notwendig. Im Hinblick auf den nächsten Tagesordnungspunkt bat der Vorsitzende darum, den Vergabevorschlag zu erläutern und darzustellen wie dieser im Hinblick auf Kostenberechnung und Plankosten zu beurteilen sei. Herr Daam führte aus, dass zum Zeitpunkt der Kostenberechnung lediglich die Ergänzung des bestehenden Treppengeländers aus unfallschutztechnischen Gesichtspunkten geplant war. Hier wurde mit einem Kostenbudget von 27.900,00 € gerechnet. Im Zuge der weiteren Planung hat sich herausgestellt, dass eine umfassende Ertüchtigung mit einem neuen Geländer notwendig sei. Die Plankosten mussten auf 128.000,00 € angehoben werden.

Bei einer weiteren Überprüfung der Statik hat sich herausgestellt, dass mit der geplanten Erhöhung des Treppengeländers die vorhandenen Pfosten nicht mehr verwendet werden können. Bei der geplanten Erhöhung um 20 cm wird formal in die Statik eingegriffen; dies habe dazu geführt, dass eine komplette statische Untersuchung notwendig wurde. Um den statischen Anforderungen zu genügen, müssen zusätzliche Pfosten berücksichtigt werden. Die Ertüchtigung wäre somit aufwendiger und kostenintensiver als eine komplette Erneuerung des Treppengeländers. Deshalb erfolgt jetzt eine Erneuerung des Treppengeländers und nicht, wie geplant, eine Ertüchtigung. Auf Nachfrage ergänzten Herr Daam und Herr Promper, dass die anstehenden Maßnahmen am Treppengeländer zwingend notwendig seien.

Auf Frage von Stadträtin Weber erläuterte Frau Hofmann, dass das Angebot der Firma Klaus für eine deutlich geringere Leistung bereits bei 110.000 € lag. Dass der Aufwand aufgrund der sich aus der statischen Untersuchung ergebenden Anforderungen deutlich gestiegen ist, war damals noch nicht absehbar.

Die hohen Kosten sind auch der geringen Beteiligung am Wettbewerb geschuldet, bedingt durch die allgemein hohe Auslastung der Firmen in der derzeitigen Auftragslage. Die eingegangenen Angebote lagen weit über der Kostenberechnung.

Der Ausschuss für städtische Bauten stimmt der Vergabe des Gewerks Schlosserarbeiten Treppengeländer neu an die Firma Bergmeister Metallbau GmbH, Eschenlohe 16a, 83565 Tegernau, zum Bruttopreis von 127.550,01€ zu.

Abstimmungsergebnis: 6:0

TOP 3 Grundschule am Gernerplatz Erweiterung und Umbau **hier: Kostenverfolgung - Kostenansatz 04/2018**

Herr Schützeneder erläuterte anhand einer PowerPoint - Präsentation den gesamten Bauumfang, den Umbau im Bestandsgebäude und den geplanten Erweiterungsbau. Begonnen wurde im Jahr 2014 mit der Planerfindung. Im Spätsommer 2014 wurden die Planer beauftragt. Bis Frühjahr 2015 wurde die Entwurfsplanung erstellt. Die Ausführungsplanung und die Bauausführung haben sich zeitweise grob überschritten. Aufgrund des sehr knapp bemessenen Terminplans waren die Planer gezwungen, in einem sehr frühen Planungsstadium auszuschreiben. Die Ausführungsplanung war noch nicht ausge-reift, somit wurde in einem Planungsstand ausgeschrieben, in dem inhaltlich noch viele Fragen offen waren und viele Details fehlten. Probleme, wie Statik oder Tragwerksplanung, seien teilweise noch nicht gelöst gewesen. Dies hat nun leider Auswirkungen auf die Kosten, weil zum damaligen Pla-nungsstadium noch viele Details nicht gelöst waren.

Die Bauzeit für den Erweiterungsbau betrug ungefähr zwei Jahre. Das ist nicht ungewöhnlich. Die Bauzeit für Arbeiten im Bestand wurde sehr knapp geplant, die Ausführung fand im laufenden Betrieb statt. Dies bedeutet, dass man die lärmintensiven Bauarbeiten auf die Ferien legen musste, was sich ebenso auf die Kosten niederschlägt.

Bezüglich des nächsten Themas Kosten, führte Herr Schützender aus, dass aufgrund von Projektge-nehmigungen und Haushaltsanmeldungen ein genehmigtes Budget von 12,1 Mio. € gegeben war. Die ersten Ausschreibungsergebnisse in der Kostengruppe 300 zeigten zwar auch schon eine Überschrei-tung von berechneten 6,07 Mio.€ auf 6,4 Mio.€, die aber mit dem eingeplanten Puffer abgedeckt wer-den hätte können, sodass man insofern von der Auskömmlichkeit der Mittel ausgehen konnte. Beson-ders gravierend sind die Nachträge, die insgesamt mit gut 1,2 Mio.€ zu Buche schlagen. Hinzu kom-men noch Massenmehrungen von gut einer halben Million. Somit summiert sich die Kostengruppe 300 von ursprünglich 6 Mio.€ auf 8,2 Mio.€ auf.

Dass diese 12,1 Mio.€ nicht ausreichend waren, hat sich erst sehr spät abgezeichnet. Dies liegt daran, dass die Kostenmehrung vor allem von den Maßnahmen im Bestand herrühre. Im Sommer 2017, sogar noch zum Zeitpunkt der Einweihungsfeier, wurde noch immer die Auskunft gegeben, dass man sich noch innerhalb des genehmigten Kostenrahmens bewege.

Im Herbst 2017 zeichnete sich eine Überschreitung des Budgets ab. Im November 2017 äußerte die Projektleitung (Bauamt) das erste Mal Bedenken bezüglich der Kostenverfolgung. Von November 2017 bis April 2018 erfolgte eine intensive Neuerarbeitung der Kostenverfolgung mit dem Ergebnis, dass aufgrund der Steigerung der Baukosten und der anrechenbaren Kosten und der dementspre- chenden Steigerung der Honorare der Planer die Gesamtbaukosten mit 14,2 Mio.€ festzustellen sind

und damit noch Haushaltsmittel in Höhe von 2.2 Mio.€ benötigt werden. Hierin sind auch 200.000,00 € für Unvorhergesehenes mit einberechnet.

Sodann stellte Herr Schützeneder die für die Kostensteigerung hauptsächlich verantwortlichen Einzelthemen dar.

Nach Abschluss der Planung ergab sich bei Einmessarbeiten der Tiefbaufirma eine Gebäudeverlängerung um 45 cm. Die führte dazu, dass die Statik angepasst werden musste. Darüber hinaus mussten auch die Fachplaner die Planung anpassen. Die Erhöhung der Kubatur um 6% ergibt im Hinblick auf die Gesamtkosten eine Kostenmehrung in Höhe von ca. 600.000 €. Die ersten Planungen wurden auf der Grundlage der Bestandsplänen und des amtlichen Lageplans erarbeitet. Diese Pläne entsprachen jedoch nicht der Realität.

Nach einer Schadstoffuntersuchung an Schulgebäuden in den 90er Jahren wurden die damals festgestellten Belastungen beseitigt. Daraus resultierte 2013 die Annahme, dass die Schule ohne nennenswerte Schadstoffbelastung sei. Auf Anregung des Planers wurde 2015 eine erneute Schadstoffuntersuchung durchgeführt. Dabei wurden einzelne Schadstoffbelastungen festgestellt. Die Asbestbelastung der Außenfassade wurde im Zuge der Abbrucharbeiten nach Offenlegung der Aufbauschichten erkannt. Die Sanierung der Asbestbelastung im Fassadenanstrich gestaltete sich sehr aufwendig. Für die Beseitigung der Schadstoffe sind Mehrkosten in Höhe von 207.377,73 € entstanden.

In der ursprünglichen Planung war angedacht, in den Bestandsklassenräumen relativ wenig zu machen. Die Waschbecken und Bodenbeläge sollten ausgetauscht werden, Malerarbeiten waren geplant usw. Im Mai 2015 wurde vom Bayerischen Staatsministeriums ein Rundschreiben rausgegeben, in dem auf die CO₂-Belastung in Klassenzimmern hingewiesen wurde. Aufgrund dieses Rundschreibens mussten auch in den Bestandsklassen Messungen durchgeführt werden. Dabei wurden zu hohe Belastungen festgestellt, daher bestand hier Handlungsbedarf, um den Vorgaben zu Raumluft und Raumtemperatur gerecht zu werden. CO₂-Messgeräte mussten installiert werden, die Oberlichter mussten mit einer automatischen Lüftung nachgerüstet werden.

Nach Überprüfung der Raumakustik durch einen Bauphysiker wurde ersichtlich, dass zusätzliche Akustikmaßnahmen an den Wänden notwendig waren und nicht nur, wie ursprünglich geplant, der Austausch des Bodens von Linoleum zu Teppich. Die Kostenmehrung für Raumluft, Raumtemperatur und Raumakustik belaufen sich auf ca. 195.000,00 €.

Weiteres Thema ist die Bauzeit, beziehungsweise der gestörte Bauablauf (ca. 2 Monate) aufgrund der Asbestbelastung in der Außenfassade. In der Zeit von Mai 2016 bis Juni 2016 erfolgte die Sanierung. Die Bauzeitenpläne, die auf den Ferien basierten, konnten nicht mehr eingehalten werden, die Vertragstermine mit den Firmen waren nicht mehr bindend und haben sich nach hinten verschoben. Somit konnten die Bauarbeiten, die auf die Ferien begrenzt waren, nicht ausgeführt werden, da Vorleistungen nicht erbracht wurden. Schulbetriebsstörende Arbeiten waren jedoch nur in den Ferien möglich. Man hat versucht die Verzögerungen durch verschiedene Maßnahmen zu kompensieren, da der Zeitpunkt der Fertigstellung gesetzt war. Das hatte auch längere Gerüstvorhaltezeiten sowie zusätzliche Gerüstab- und -umbauarbeiten zur Folge, z.B. um für den Schulbetrieb die Fluchtwege wiederherzu-

stellen. Letztendlich ergaben sich Sonderkosten in Höhe von ca. 1.000.000,00 €, die sich primär auf die Bestandssanierung im laufenden Betrieb beziehen.

Viele Maßnahmen waren in der vorherigen Planung und Kostenberechnung nicht absehbar, auch weil ursprünglich der Eingriff im Bestand in diesem Umfang nicht vorgesehen war. Wichtig ist, dass die zusätzlichen Maßnahmen keine Sonderwünsche, sondern zum Betrieb der Schule notwendige Maßnahmen (sogenannte Sowieso-Kosten) waren.

Hierzu gehört auch das Thema Brandschutz. Es war ein Brandschutznachweis zu erbringen, auch für den Bestand. Auch hier wurden die Bestandspläne geprüft. In den Bestandsplänen war ein Rippendecke dargestellt, die mit einer Putzschicht versehen sein und somit F30 aufweisen sollte. Dieser Aufbau bestätigte sich auch an der vorsorglich geöffneten Stelle. Bei den Bauarbeiten hat sich jedoch herausgestellt, dass die Putzschicht, die für die F30-Anforderungen notwendig gewesen wäre, nicht überall vorhanden war. Die Planung musste geändert werden, es mussten zusätzliche Trockenbaudecken eingebaut werden. Die Befestigung der Trockenbaudecke erwies sich aufgrund der statischen Gegebenheiten überdies als äußerst aufwendig.

Als ebenfalls problematisch erwiesen sich die Bautoleranzen der 70er Jahre, wie zum Beispiel eine Höhendifferenz von 4 cm von Treppenhaus zu Treppenhaus, die ausgeglichen werden musste.

Im Hinblick auf die Preisentwicklung wurden ca. 682.000 € eingeplant. Hier zeigt sich aber aufgrund der jüngsten Preisentwicklung, dass dieser Betrag nicht ausreichend war, so dass insofern 200.00 € mehr angesetzt werden müssen.

Haushaltsmittel sind nicht ausreichend vorhanden; es ist eine überplanmäßige Bereitstellung aus Haushaltsresteübertragung von 2017 und Haushaltsmittel von 2018 notwendig. Herr Schützender erläuterte sodann die zur Deckung der überplanmäßigen Kosten verwendbaren Haushaltsmittel.

Auf Nachfrage von Frau Weber wurde erläutert, dass sich die Gesamtbaumaßnahme zu 2/3 auf den Erweiterungsbau und zu 1/3 auf den Bestandsbau bezieht.

Auf Nachfrage von Stadtrat Salcher erläuterte Herr Promper die Kosten des Hausanschlusses. Ein Großteil dieser Kosten sei entstanden, da für die 2-stöckige Containeranlage eine zusätzliche Elektro-zuleitung verlegt werden musste.

Auf Nachfrage erläuterte Herr Schützeneder nochmals, dass es in den 90er Jahren Schadstoffuntersuchungen gegeben habe und dass die Belastungen damals beseitigt wurden.

Frau Marksteiner ergänzte, dass es zu Beginn der Baumaßnahme auch eine Schadstoffuntersuchung gegeben hat. An den verdächtigen Stellen, an denen es üblicherweise zu einer Schadstoffbelastung kommen könnte, wurden Proben genommen worden und ausgewertet. Die nördliche Außenfassade wurde nicht beprobt, da man nicht davon ausging, dass hier noch eine Schadstoffbelastung gegeben sein könnte. Natürlich wurde mit Schadstoffen gerechnet, aber es wurden an unverdächtigen Stellen noch weitere gefunden.

Herr Daam erläuterte sodann detailliert die Gewerke und wie die Mehrkosten im Einzelnen entstanden sind. Die Maßnahmen haben allesamt mit Brandschutz, Schallschutz, Schadstoffen, Barrierefreiheit und Statik zu tun. Die Maßnahmen sind nicht unter „nice to have“ sondern unter „must do“ einzuordnen.

Herr Daam begann mit dem Thema Baumeister. Hier taucht als erster Punkt das Thema Schadstoffe auf, das natürlich alle Gewerke betrifft. Es waren deutlich mehr Schadstoffe da als vermutet. Beson-

ders überraschend war die Feststellung, dass in der Fassade Asbest gefunden wurde. Dies hatte natürlich erhebliche Auswirkung. Schule und Stadt haben vorbildlich reagiert und die Schule geräumt. Neben den Kosten hatte dies große Auswirkungen für den Bauzeitenplan und eine erhebliche Verzögerung hervorgerufen, die sich durch alle Gewerke gezogen hat und hier zu erheblichen Massenmehrungen geführt hat.

Durch die Sanierung der Schadstoffbelastung in der Außenfassade hat sich der Bauzeitenplan weit nach hinten verschoben, somit mussten die Firmen die Vertragstermine nicht mehr einhalten.

Der Bauzeitenplan war Vertragsgrundlage für die einzelnen Gewerke, für größere Maßnahmen wie Überprüfung der Statik oder laute Arbeiten mussten die Ferienzeiten genutzt werden. Dies führte zu einer weiteren Problematik mit den Firmen, die bis auf wenige Ausnahmen der Ausführung ihrer Arbeiten nicht mehr nachgekommen sind. Des Weiteren mussten Asbestfallrohre ausgebaut werden, die allerdings nicht dort gefunden worden seien, wo sie aufgrund Bestandsplänen vermutet worden sind. Es musste immer spontan reagiert werden, sogenannte Schwarz-/Weißbereiche eingerichtet werden usw.

Herr Daam führte weiter aus, dass für den Brandschutznachweis die teilweise nicht intakte Heraklith-Putzschicht unter den Rippendecken zu einer F30 Decke ertüchtigt werden musste. Die Ertüchtigung war aufgrund der fehlerhaften Bestandspläne sehr aufwendig. Daher wurden aufwendige Umplanungen notwendig. Bei Überprüfung der Statik wurde festgestellt, dass nicht nur teilweise der Putz fehlte, sondern auch freiliegende, offene Bewehrungen gegeben war. Daher wurden aufwendige Betonsanierungen in den Rippendecken und Durchbrüchen notwendig, die von der ausführenden Baumeisterfirma durchgeführt wurden.

Für die Errichtung der grünen Insel war es notwendig, Stahlträger einzubauen. Die Bestandsdecke musste abgefangen werden, und eine aufwendige Durchsteifung (2-reihig über alle Geschosse von Rohboden bis -decke) wurde notwendig. Durch die Verzögerung der Schadstoffsanierung musste man diese Arbeiten während des laufenden Betriebs durchführen. Hierzu waren aufwendige Sicherheitsvorkehrungen zu treffen. Der Bereich musste brandschutztechnisch und schallschutztechnisch abgetrennt werden.

Die gesamte Schule musste barrierefrei errichtet werden; die Türdurchgänge müssen ein lichtes Durchgangsmaß von 90 cm aufweisen. Entgegen den Bestandspläne wurde bei Überprüfung der Türen festgestellt, dass teilweise einige Zentimeter gefehlt haben. Somit mussten Türdurchgänge im Bestandsgebäude verbreitert werden (neue, schallschutzoptimierte breitere Türen).

Eine Kernbohrung in Randbereichen war gemäß statischer Vorgaben nicht möglich, da die Bohrungen auf Grundlage der fehlerhaften Pläne aus den 1970er Jahren nicht ohne weiteres durchgeführt werden konnten. Hier wurden aufwendigere Einzeldurchführungen nötig (statische Einzelabnahmen). Die statische Ertüchtigung des Gebäudes waren viel aufwendiger als anfänglich gedacht.

Es waren somit jede Menge zusätzliche kleine Einzelmaßnahmen notwendig.

Weiter ging Herr Daam auf das Thema Bauen während des Schulbetriebes ein.

Ursprünglich seien 4 Bauphasen geplant gewesen, wegen der Verzögerungen aufgrund der Schadstoffsanierung mussten die Bauzeitenpläne ständig überarbeitet werden, zuletzt gab es mindestens 7 Bauphasen. Bei jeder Bauphase mussten Staubschutzwände zur Abtrennung der Baustelle errichtet werden, teilweise mit längerer Vorhaltung und mehrfachem Umbau. Die Baustelle musste vom laufen-

den Betrieb mit verstärkten Staubschutzwänden (OSB bis 2,2 m) als Trenn-, Sicht-, Lärm- und Unfallschutz (inkl. Bautüren) abgetrennt werden. Des Weiteren wurden zusätzliche Dämmmaßnahmen für den Winterbau Treppenhaus 2 und Neubau notwendig, da für den Sommer geplante Maßnahmen nunmehr im Winter stattfinden mussten. Es mussten diverse Hohlräume hinter dem Sichtmauerwerk im Schwimmbadfoyer gemäß bauphysikalischer und brandschutztechnischer Vorgaben geschlossen werden. Blitzschutz im Bestand musste ertüchtigt werden, Betonsanierungen durchgeführt werden u.v.m. Die Wände mussten einer umfangreichen Untergrundvorbereitung unterzogen werden, deutlich größere Fläche gespachtelt und neu verputzt werden.

Aufgrund der vorhandenen Höhendifferenzen wurden enorme Anpassungsarbeiten des Estrichs und Bodenbelags erforderlich, um sicherzustellen dass die Übergänge vom Neubau zum Altbau barrierefrei werden.

Weiter trug Herr Daam vor, dass ein Musterbeispiel dafür, wie Kosten in die Höhe getrieben werden, die notwendigen Mehrarbeiten in der Aula waren. Geplant und bei den Kosten berücksichtigt war, dass der Teppich in der Aula heruntergenommen wird und auf den bestehenden Estrich Fliesen aufgebracht werden. Die Maßnahme war geplant in einer Herbstferienbauphase, da die Schüler der Schule die Aula als Fluchtweg benötigten. Zu Beginn der Maßnahme wurde der alte Teppichboden entfernt. Dabei wurde festgestellt, dass unter dem Teppichboden kein Estrichbelag sondern ein loser Natursteinboden auf sandigem Estrich und Styropor eingebaut war. Auf Grundlage einer gutachterlichen Untersuchung musste der komplette Natursteinboden erneuert werden, somit wurde ein komplett neuer Estrichbelag notwendig. Das eingebaute Styropor wurde als unverträgliches Material eingestuft und konnte daher nicht entsorgt werden, da es sehr schwierig war Verbrennungsanlagen zu finden. Die Komplettmaßnahme Aula wurde sodann beschleunigt inkl. Staubschutzwände, Abbruch, Schnell Estrich (Ferienmaßnahme), da die Aula nach den Herbstferien wieder in die Nutzung gehen musste. Auch der Bestandsestrich in den Klassenräumen im Altbau musste in größerem Umfang ertüchtigt werden um die labile Oberfläche zu verfestigen. Des Weiteren mussten diverse Löcher im Bodenaufbau geschlossen und schiefe Übergänge zu Bestandsböden ausgeglichen werden.

Durch die große Bauzeitenverzögerung musste die Errichtung der Fluchtaußentreppe in den Winter gelegt werden. Für das Gerüst im Treppenturm Innenhof wurde eine zusätzlich Verkleidung und Überdachung als Witterungsschutz notwendig, um einen sicheren Fluchtweg zu errichten. Gerüste mussten mehr auf-, um und abgebaut werden. Das galt insbesondere auch für das Gerüst im Haupttreppenhaus, das mehrfach kurzfristig auf-, um- und abgebaut werden musste, da die Maßnahme während des laufenden Schulbetriebes stattgefunden hat.

Weiter schilderte Herr Daam, welche Maßnahmen erforderlich waren, weil die Rippendecke nicht den Bestandsplänen entsprach. Ausgeschrieben war eine F0-Akustikdecke. Als die Baumaßnahme begonnen wurde, musste festgestellt werden, dass die Bestandsdecke nicht den Bestandsplänen entsprach. Es musste eine zusätzliche F30-Trockenbaudecke untergebaut werden. Darunter konnte erst die Akustikdecke aufgebracht werden, es mussten demzufolge zwei Systeme installiert werden. Es musste daher wieder kurzfristig umgeplant werden, damit die Maßnahme schnellstmöglich umgesetzt werden konnte.

Um dem heutigen Standard gerecht zu werden, musste die Beleuchtung im Bestandsgebäude auf 500lx aufgerüstet werden. Die Beleuchtung der Bestandsklassen wurde unter 300 lx gemessen. Um

dennoch auf die erforderlichen 500 lx zu gelangen wurde die Anordnung der Leuchtkörper von 2-reihig auf 3-reihig geändert. Aufgrund der nicht intakten Heraklith-Putzschicht wurden zusätzliche Trockenbauarbeiten notwendig, um das Gewicht der Leuchten abzufangen.

Auch im Bereich der Raumakustik sind die heutigen Anforderungen deutlich höher als in den 70er Jahren. Nach Überprüfungen durch Gutachter, Bauphysiker musste festgestellt werden, dass der Teppich allein nicht ausreichend ist, um die Raumakustik im erforderlichen Umfang zu verbessern, es musste auch an der Wand etwas getan werden. Es wurden Ecophon-Pinwände angebracht. Auch diese Maßnahme musste umgesetzt werden.

Die Malerarbeiten im Bestandsgebäude waren aufwendiger als ursprünglich geplant, Untergrundvorbehandlung, Spachtel- und Schleifarbeiten in größerem Umfang wurden notwendig. Die Malerfirma errichtete ein Schutznetz für den Zugang des Balkons während Bauphase. Dies diente zum Witterungsschutz für Kinder. Weiter wurde festgestellt, dass auch die Fugen in Ziegelaußenwand einer Sanierung bedürfen. Auch dies wurde gleichzeitig erledigt. Weiter erschwerte die Maßnahmen, dass die Statik wenig Spielräume ließ, jede Kleinmaßnahme musste mit dem Statiker abgeklärt werden. Die geplante innenliegende Holzverkleidung musste wegen den schiefen Bestandswänden aufwendig umgebaut werden. Dies führte dazu, dass teilweise, um barrierefreie Türdurchgänge zu erhalten, Nischen ausgebildet werden mussten, damit die barrierefreie Nischenmaße (25 cm tief, 90 cm Durchgang) eingehalten werden konnten. Es waren geänderte Türzargensysteme erforderlich.

Wegen der zeitversetzten Bauphasen musste als Baustellen- und Lärmschutz vom Schreiner OSB-Platten im Bereich der späteren Türen an der fertigen Holzverkleidung auf der Neubauseite gefertigt werden.

Die provisorische Schließung als Schnittstelle zwischen Neubau und Baustelle musste aufgrund der Arbeiten im laufenden Betrieb mehrfach abgeändert und versetzt werden.

Der Vorsitzende bemängelte, dass er von all den Schwierigkeiten auf der Baustelle nichts gewusst habe und jetzt zusammen mit dem Stadtrat vor vollendete Tatsachen gestellt werde. Es bestehe keine Steuerungsmöglichkeit oder Entscheidungsfähigkeit mehr. Herr Daam räumte sein Versäumnis ein. Es liege auch an dem mehrfachen Wechsel der Bauleitung und der gesamten Hektik, die dem Eröffnungstermin geschuldet war. Auch die Firmen haben die Rechnungsstellung hintenangestellt und die Überwachung der Baukosten wurde etwas aus den Augen verloren. Die Probleme ergaben sich im Wesentlichen erst bei der Bestandssanierung. Gleichwohl ist man noch zum Zeitpunkt der Einweihungsfeier davon ausgegangen, dass die Mittel ausreichen, da eigentlich genügend Puffer eingeplant war. Die Firmen haben sodann unerwartet viele Nachträge gestellt und bei den Schlussrechnungen wurden die Massenmehrungen deutlich. Über den Umfang der Kostensteigerung war Herr Daam selbst erstaunt.

Auf die Feststellung von Herrn Seidl, dass die Baukostenmehrung sich bei Herrn Daam auch honorarsteigernd auswirken würde, erläuterte Herr Daam, dass seine Honoraransprüche auf der Kostenberechnung beruhen. Die sich bei den Schlussrechnungen nunmehr ergebenden Massenmehrungen sind nicht honorarfähig geworden.

Herr Daam ging auf die Planungsphase ein, auf Wunsch der Stadt und aufgrund des Versprechen seinerseits wurde ein Termin zur Fertigstellung des Gebäudes gesetzt. Es war damals schon klar, dass dieses Ziel nur erreichbar ist, wenn alle zusammenhalten. Es war unter diesen Umständen auch notwendig, dass an mehreren Leistungsphasen gleichzeitig gearbeitet werden musste. Natürlich wäre es besser gewesen, man hätte Zeit gehabt, alles genau zu untersuchen und aufzumessen. Im Nachhinein sei ihm klar geworden, dass er den Bauzeitenplan um ein Jahr verlängern hätte sollen.

Auf Nachfrage des Vorsitzende erklärte Herr Daam, dass sei Büro mehrere Gebäude aus den 70er Jahre überplane. Herr Daam betonte, dass sein Büro daher durchaus erfahren sei, was die Sanierung von 70er Jahre Bauten betreffe, sie allerdings überrascht waren über die Menge der Probleme bei dieser Schule. Unter anderem hätten zwei Gutachter unabhängig voneinander erklärt, dass sie mit Asbest in der hier angetroffenen Form nie gerechnet hätten.

Stadtrat Zöller erklärte, dass die vorangegangenen Erklärungen verständlich sind, er aber kein Verständnis dafür habe, dass der Stadtrat erst jetzt darüber Bescheid bekommt. Wichtig ist, dass der Schulbetrieb laufe, die Lehrkräfte zufrieden seien. Die Schule sei wunderbar geworden.

Bürgermeister Seidl beanstandete nochmals, dass die Kostenverfolgung so vernachlässigt worden ist. Jetzt wird der Stadtrat mit der Kostensteigerung konfrontiert, nachdem die Kosten bereits angefallen sind, eine Steuerungsmöglichkeit daher nicht mehr gegeben ist. Eine Baumaßnahme mit einer Kostensteigerung in diesem Ausmaß wird auch politische Dimensionen annehmen.

Schemel erklärte ebenfalls, dass die Kostensteigerung als solche nicht das Thema sei, sondern der Zeitpunkt. Im Herbst wurde über die Kosten gesprochen, da hieß es, dass alles im grünen Bereich sei. Daam gab zu, dass die Kostenverfolgung nachlässig verfolgt wurde und auch die Massenmehrungen wurden unterschätzt. Eine Steuerungsmöglichkeit war eigentlich nicht mehr gegeben, die Arbeiten mussten ausgeführt werden

Bürgermeister Seidl erinnerte daran, dass im Laufe des Verfahrens, z.B. bei der Thematik Bodenbelag der Aula, immer wieder die Frage gestellt wurde, ob man sich noch innerhalb der angemeldeten Kosten befinde. Aufgrund der positiven Antwort konnte der Erneuerung des Estrichs zugestimmt werden. Es stellt sich die Frage, ob man als Bauleiter nicht ein Gefühl dafür haben müsse, dass der Kostenansatz nicht ausreiche, wenn so viele zusätzliche Maßnahmen notwendig sind.

Frau Marksteiner erklärte, dass zum einen der Puffer zum anderen zusätzlich noch der Bauindex eingeplant waren. Diese zusätzlichen Mittel waren im Sommer 2017 eigentlich noch vorhanden. Ein Großteil der Mehrkosten beruhe auf Massenmehrungen und Regieleistungen, die erst nachträglich ersichtlich wurden. Die exakte Aufbereitung der tatsächlichen Kosten habe die Zeit von November bis April beansprucht.

Bürgermeister Seidl stellte sich die Frage, ob er, wenn er von der Kostensteigerung früher erfahren hätte, nicht den ein oder anderen Nachtrag oder z.B. die Grüne Insel nicht genehmigt hätte. Hierzu erklärte Frau Marksteiner, dass die Entscheidung zur Grünen Insel davor lag. Hier werde das Problem der Überschneidung deutlich und, dass der Bestand erst zuletzt saniert wurde.

Herr Seidl bestätigte, dass möglicherweise nicht anders entschieden werden hätte können, aber man hätte es gemeinsam in Stadtrat entschieden.

Stadtrat Salcher stellte bei der Klausurtagung in der Schule am Gernerplatz fest, dass die WC-Trennwände erhebliche Mängel aufweisen. Frau Marksteiner verwies darauf, dass die Mängelbeseitigung noch ein eigenes Thema sei.

Herr Promper erläuterte, dass immer Vertrauen zu Peck.Daam bestanden habe, auch in Bezug auf die Kosten. Des Weiteren gab Herr Promper an, dass er seinerzeit schon zu bedenken gab, dass die Höhe der Kosten von 300.000 € für Unvorhergesehenes zu niedrig angesetzt worden sind. Realistischer wären die Kosten bei 1.000.000 € anzusetzen gewesen. Der Vorsitzende erläuterte, dass die Möglichkeit einer Erhöhung der Haushaltsmittel zu jeder Zeit möglich gewesen wäre, wenn die Information an den Stadtrat weitergegeben worden wäre.

Stadtrat Zöller betonte, dass dafür Sorge zu tragen gewesen wäre die Kosten zu verfolgen und es versäumt wurde, früh genug den Stadtrat zu informieren.

Es bestand Einigkeit, dass es bei einem Bestandsgebäude zu Mehrkosten kommen könne, allerdings wird massiv angekreidet, dass der Stadtrat von der Erhöhung der Kosten ausgeschlossen waren und keine Information oder Handlungsmöglichkeiten hatte.

Frau Marksteiner führte hierzu weiter aus, dass sehr wohl erhebliche Massen im Leistungsverzeichnis angegeben waren, der Zustand des Gebäudes war jedoch in vielerlei Hinsicht deutlich schlechter als angenommen. Die Massenmehrungen waren nicht zu vermeiden, weil z.B. ein solider Brandschutz zwingend erforderlich ist und daher auch das 20ste Loch, das vorher nicht erkennbar war, gefüllt werden musste. Es handelte sich insofern ausschließlich um so genannte „must do“s.

Auf Nachfrage, wie man es besser hätte machen können, erläuterte Herr Daam, dass die Verlängerung des Gebäudes vermutlich auch bei einer längeren Planungszeit nicht erkannt worden wäre, weil man üblicherweise vom amtlichen Lageplan und den Bestandsplänen ausgehen könne, Künftig sollten Fachplaner für Schadstoffe für Planung und Entsorgung eingeschaltet werden, da diese Thematik auch in die Bauzeitenplanung eingebunden werden sollte. Asbest mit den damit verbundenen Anforderung an Sanierung und Entsorgung ist eine Baustelle für sich.

Herr Promper gab an, dass bei den Planungen zur Erweiterung der Grundschule Puchheim-Ort bereits anders verfahren werde. Dort wird nicht ein VgV-Verfahren ausgelobt, sondern ein Vorentwurf erstellt, in dem TGA-Planer und eine Schadstoff-Analyse einbezogen werden. Erst auf Grundlage dieses Vorentwurfs mit einer qualifizierten Kostenschätzung wird das VgV-Verfahren in Gang gesetzt.

Abschließend erklärte Frau Hofmann, dass sie noch kein so vorbildlich und engagiert arbeitendes Büro wie Peck.Daam erlebt habe. Ohne das besondere Engagement von Peck.Daam hätte das Projekt nicht funktioniert.

Der Ausschuss für städtische Bauten nimmt den Vortrag zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat der Kostenerhöhung zuzustimmen, die Nachträge zu genehmigen und der Bereitstellung von überplanmäßigen Haushaltsmitteln in Höhe von 2,2 Mio. € zuzustimmen.

Abstimmungsergebnis: 6 : 0

Nachdem weder eine Bekanntgabe noch eine Wortmeldung zum TOP Verschiedenes erfolgte, beendete der Vorsitzende den öffentlichen Teil der Sitzung des Ausschusses für städtische Bauten um 19:50 Uhr.

Vorsitzender:

Schriftführer/in:

Norbert Seidl
Erster Bürgermeister

Nadja Nieder