

23.09.2019

Mitteilung

für den
öffentlichen Sitzungsteil

Gremium	Datum	Zuständigkeit
Bau- und Vergabeausschuss	02.10.2019	Kenntnisnahme

Tagesordnungs-Punkt	Sanierung und Erweiterung des Carl-Reuther-Berufskollegs in Hennef: Sachstandsbericht
---------------------	--

Mitteilung:

Das Hauptgebäude des Carl-Reuther-Berufskollegs in Hennef (CRBK) wurde 1974 errichtet und entsprach nach über 40-jähriger Nutzung nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Ausbildungsstätte. Nachdem in einer Brandschau Anfang 2011 erhebliche Mängel festgestellt worden waren, wurden Planungen für eine Sanierung der Schule aufgenommen, ein Entwurf erarbeitet und den Kreisgremien vorgestellt.

Am 29.09.2016 beschloss der Kreistag die Sanierung und Erweiterung des CRBK. Neben einer vollständigen Kernsanierung umfasst das Vorhaben eine Aufstockung des Bestandsgebäudes um ein Stockwerk.

Da nur das Bauzentrum und die Turnhalle nicht von der Baumaßnahme betroffen sind, ist die komplette Schule seit Sommer 2017 für die Dauer der Bauarbeiten in einem aus vier Bauteilen bestehenden Interimsquartier auf angrenzenden Flächen untergebracht.

Mittlerweile ist die Aufstockung erfolgt und die Gebäudehülle geschlossen. Derzeit läuft der Innenausbau, ferner werden Arbeiten an der Fassadenverkleidung und an den Außenanlagen vorgenommen.

Der Innenausbau ist in den unterschiedlichen Stockwerken jedoch unterschiedlich weit fortgeschritten:

- Im EG sind die Innenwände gestellt und 40% der Abhangdecken eingebaut. Die Deckenheizsegel sind eingebaut. Die Estricharbeiten sind bis auf Teilbereiche mit Heizestrich (Aula, Mediathek, Atrium) sowie die Küche (bis Ende September) abgeschlossen.
- Im 1. OG sind die Innenwände gestellt und 90% der Abhangdecken eingebaut. Die Deckenheizsegel sind eingebaut. Die Estricharbeiten sind abgeschlossen, die Bodenverlegearbeiten werden bis nach den Herbstferien abgeschlossen.
- Im 2. OG sind die Innenwände erst einseitig aufgestellt und die Abhangdecken sollen ab Mitte Oktober montiert werden. Die Estricharbeiten wurden Anfang September begonnen.

Erläuterungen:

1. Terminsituation:

Anders als noch im März d.J. prognostiziert kann das Carl-Reuther-Berufskolleg nicht vor April 2020 - und damit rund vier Monate später als geplant - in Betrieb gehen. Dies beruht auf folgenden Ursachen:

a) *Verspäteter Baubeginn:*

Der am 24.04.2016 aufgestellte Bauzeitenplan sah einen Baubeginn für März 2017 vor. Als wesentlicher Meilenstein des Bauvorhabens wurde die Herstellung der „regendichten Hülle“ für April 2018 erwartet. Die gesamte Bauzeit wurde auf rund zweieinhalb Jahre (=30 Monate) geschätzt.

Aufgrund von Verzögerungen bei der Errichtung der Interimsschule startete das eigentliche Bauvorhaben erst nach den Sommerferien im August 2017.

In Abstimmung mit den Fachplanern und der Schule wurde dennoch an dem ursprünglich avisierten Fertigstellungstermin festgehalten, da der Umzugstermin in den Sommerferien 2019 als idealer Zeitpunkt für die Schule erachtet wurde. Allen Beteiligten war zu diesem Zeitpunkt bewusst, dass eine Verkürzung der ursprünglich geplanten Bauzeit um fünf Monate (auf rund 24 Monate) nur unter der Voraussetzung eines optimalen Bauablaufs zu erreichen sein könnte. Der Bauzeitenplan wurde unter diesen Rahmenbedingungen neu aufgestellt und die Bauabläufe zeitlich so eng miteinander verzahnt und verdichtet, dass sämtliche zeitliche Puffer dadurch weitestgehend entfallen sind.

b) *Längerer Ausführungszeitraum Metallbau- und Verglasungsarbeiten:*

Die Terminfestlegungen sahen für die Metallbau- und Verglasungsarbeiten einen Montagezeitraum von insgesamt sechs Monaten vor (07/18 bis 12/18). Der von Seiten des Auftragnehmers definierte Gesamtmontagezeitraum betrug hingegen neun Monate. Mit dem Auftragnehmer verständigte man sich schließlich auf die für den Gesamtbauzeitenplan relevante Herstellung einzelner wetterfester Abschnitte. Die gesamte wetterfeste Hülle wurde letztlich jedoch erst Mitte April 2019 fertiggestellt.

Aufgrund der daraus folgenden Verlängerung der Bauausführungszeiten auch von Folgegewerken (insbesondere Trockenbau) wurde der Terminplan im Januar 2019 überarbeitet und an den Bauzustand angepasst. Der geplante Rückzug der Schule sollte demnach noch im Dezember 2019 erfolgen. Damit ergab sich eine Gesamtbauzeit von rund 29 Monaten, welche in etwa der ursprünglich avisierten Bauzeit von 30 Monaten entsprach.

c) *Aktuelle Entwicklungen:*

Auch der letzte Bauablaufs-Terminplan der Architekten vom Juni 2019 sah noch eine Inbetriebnahme des Hauptgebäudes im Dezember 2019 vor. In den vergangenen Wochen zeichnete sich aber nach und nach eine Bauzeitenverzögerung gegenüber dieser Planung der Architekten ab.

Aufgrund der Behinderungsanzeigen und Bedenken von Auftragnehmern sowie der eigenen Beobachtungen auf der Baustelle hat die Gebäudewirtschaft die Architekten Anfang August des Jahres aufgefordert, die Terminplanung zu überarbeiten und mit den neuesten Erkenntnissen und Vorgängen auf der Baustelle abzugleichen und abzustimmen.

Dieser Terminplan liegt der Gebäudewirtschaft nun vor und sieht eine Inbetriebnahme des Hauptgebäudes für den 28.04.2020 vor.

Für diese Verlängerung von ca. 16 Wochen gegenüber dem noch im Frühjahr 2019 kommunizierten Stand ist nicht eine Ursache, sondern eine Vielzahl von baulichen Gründen verantwortlich. Zu nennen sind insbesondere

- kleinräumlichere Arbeitsabläufe aufgrund der Bildung kleinerer Bauabschnitte infolge der fehlenden Regendichtigkeit des Gebäudes,
- vereinzelte Lieferengpässe für Einbauteile,
- die notwendige Umplanung der F-90-Trockenbaudecke im 2. OG,
- längere benötigte Zeiträume für die Einregulierung der technischen Anlagen sowie die darauffolgenden Sachverständigenabnahmen.

Aufgrund der bisher prognostizierten Bauabläufe geht die Gebäudewirtschaft nicht davon aus, dass die aktuell vorgelegten Bauzeiten noch spürbar verkürzt werden können. Auch aufgrund schulischer Notwendigkeiten aufgrund von Prüfungen ergibt sich hieraus eine Gesamtbauzeit von zwei Jahren und 10 Monaten, bzw. 34 Monaten. Im Saldo würde damit die Gesamtbauzeit um vier Monate und damit lediglich rd. 13% von der ursprünglich geplanten Bauzeit abweichen.

2. Entwicklung der Baukosten (Prognose):

Im Bau- und Vergabeausschuss am 14.03.2019 wurde die neue Gesamtkostenprognose von 66,875 Mio. € für das Projekt vorgestellt und erläutert. Mit Kreistagsbeschluss vom 28.03.2019 wurden die entsprechende Haushaltsmittel für die Sanierung und Erweiterung des CRBK zur Verfügung gestellt.

Aktuell stehen unter Berücksichtigung aller bereits angemeldeter Nachträge und kleinerer noch zu vergebener Aufträge noch rund 900 T€ Budget zur Verfügung.

Die Mehrkosten der o.g. Bauzeitenverlängerung belaufen sich auf rund 900 T€. Für Nachträge sollte vorsorglich ein Risikopuffer von zusätzlichen 2 Mio. € vorgesehen werden. Mit den bauzeitbedingten Mehrkosten belaufen sich die Gesamtkosten der Maßnahme auf 69.775.000,- €. Abzüglich von Fördermitteln des Landes und Tilgungsnachlässen aus kfw-Krediten sind hiervon ca. 57,35 Mio. € vom Rhein-Sieg-Kreis selbst zu tragen.

Die Mehrkosten sind im Haushalt 2019/2020 nicht enthalten. Die zusätzlichen Haushaltsmittel in Höhe von 2,9 Mio. € müssen von der Kämmerin durch überplanmäßige Ermächtigungen für das Projekt zur Verfügung gestellt werden.

Zur Sitzung des Bau- und Vergabeausschusses am 02.10.2019

Im Auftrag