

Sanierung Rathaus Luckenwalde



Baustellenreport

Inhalt

1. Termine

- 1.1 Basis Terminplan
- 1.2 Aktueller Bautenstand
- 1.3 Verzögerungen
- 1.4 Ausblick

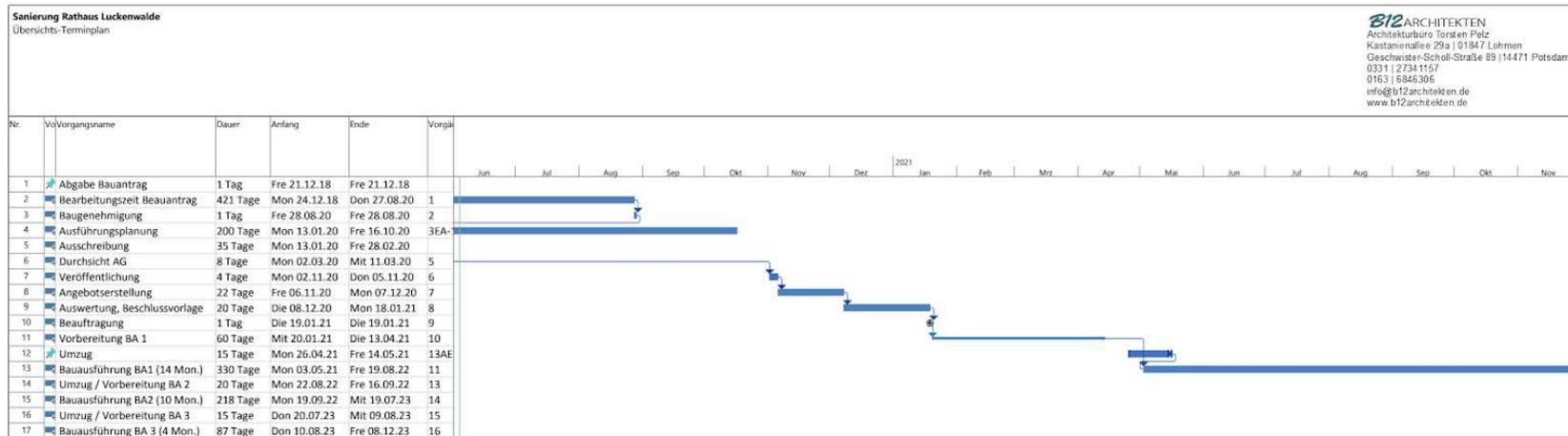
2. Kosten

- 2.1 Basis Kostenberechnung
- 2.2 Stand Vergabe
- 2.3 Aktueller Kostenstand
- 2.4 Kostenrisiken

1.1 Basis Terminplan

Übersichtsplan 1. – 3. Bauabschnitt

1. BA vom 03.05.2021 – 19.08.2022
2. BA vom 19.09.2022 – 19.07.2023
3. BA vom 10.08.2023 – 08.12.2023



1.2 Aktueller Bautenstand

- Baubeginn 10.05.2021
- Bauteil Foyer: Fertigstellung EG / Beginn Decke über EG am 25.01.2021
lt. Basis Terminplan 26.07.2021 – Verzögerung 3 Monate (diese Leistungen sind auf dem „kritischen Weg“)
- Bauteil Anbau Giebel: Fertigstellung EG / Beginn Decke über EG am 25.10.2021 lt.
Basis Terminplan 02.07.2021 – Verzögerung 4 Monate (diese Leistungen sind nicht auf dem „kritischen Weg“)
- Bauteil innen: Verzögerung ca. 2 Monate

1.2 Aktueller Baustand



Bauteil Foyer



Bauteil Anbau Giebel

1.3 Verzögerung

1. Asbestabbruch Personal WC OG

- Problematik bestand darin, dass im WC unterhalb des Bodenaufbaus mit den Asbestplatten keine geschlossene Fläche (Dielung) angetroffen wurde.
- Das konnte bei der Schadstoffbeprobung nicht erkannt werden, da hier nur eine kleine Probenahmestelle geöffnet wurde.
- Folglich befanden sich Asbestfasern an offen liegender Schüttung der Decke, welche beim Einbau (sägen, verlegen) und auch während Benutzung (Bewegung durch Begehung) freigesetzt worden sind.
- Mit den Ausführenden wurde folgendes Abgestimmt:
 - Schüttung muss beprobt werden
 - Ausbau erfolgt unter den Bedingungen des Asbestabbruchs
 - Anschließend erfolgt Freimessung
- Folge davon ist, dass der vorhergesehene Bauablaufplan für das Foyer hinfällig war.
- Gesamte Baustelleneinrichtung für den Asbestabbruch und die Logistik war auf das Vorhandensein des Glasgangs im OG und der Decke angewiesen.

1.3 Verzögerung



Asbestplatten

1.3 Verzögerung

2. Verzug Abbruch Unternehmer

- Der Abbruchunternehmer besetzt die Baustelle nicht durchgängig und ist nicht in der Lage die zugesagte Personalstärke einzusetzen
- Die vorgesehene Fertigstellung war am 13.08.2021 – die tatsächliche Fertigstellung wird voraussichtlich Ende November 2021 sein
- Der Auftragnehmer wurde in Verzug gesetzt mit letzter Frist.
- Die Kündigung wurde im Einvernehmen bisher nicht ausgesprochen weil eine Neuvergabe mit Zeitaufwand verbunden ist.
- Der bei der Vergabe auf Rang 2 liegende Bieter konnte nicht ad hoc bei einer Kündigung die Arbeiten aufnehmen

1.3 Verzögerung

3. Schüttung im EG

- Im Bereich des ehemaligen Besprechungsraumes im EG und der Poststelle wurde eine kontaminierte Schüttung im Bodenaufbau gefunden.
- Die Schüttung im EG wurde am 05. und 06.07.2021 teilweise ausgebaut.
- In der Poststelle wurde festgestellt, dass die darunter befindlichen Dielen durch eingetragene Kohlenwasserstoffe belastet sind.
- Diese wurden inzwischen nach Klärung mit dem Denkmalamt abgebaut
- Die Schüttung wurde auch noch im OG und DG angetroffen.

1.3 Verzögerung



Schadstoffbelastete Schüttung

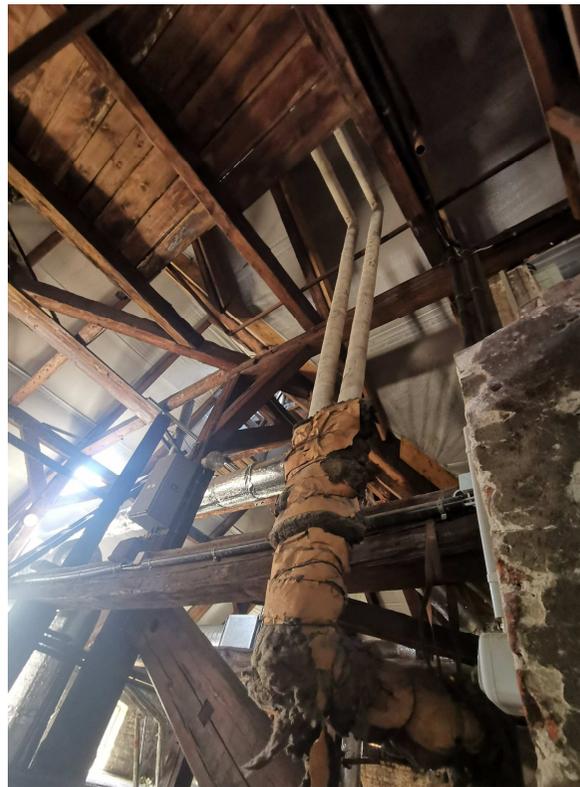
1.3 Verzögerung

4. Asbestbefund in Rohrisolierung Dachboden

- Gesperrt ist aktuell der Dachboden aufgrund des Asbestbefundes.
- Befund: ein Rohr mit asbesthaltiger Gipsisolierung.
- Hier erfolgt noch die Klärung über die Verfahrensweise.
- Das vom Auftragnehmer vorliegende Angebot war nicht annehmbar, der Abbruch-Auftragnehmer wird ein weiteres Angebot abgeben.

1.3 Verzögerung

4. Asbestbefund in Rohrisolierung Dachboden



Rohrisolierung

1.3 Verzögerung

5. Erdarbeiten Medien

- Der Erdbau war gekennzeichnet vom Vorfinden diverser Medien, die in den Medienplänen nicht verzeichnet sind.
- Diese erschwerten die Erdarbeiten erheblich.

1.3 Verzögerung

5. Erdarbeiten Medien



Kabel Erdarbeiten

1.3 Verzögerung

6. Erdarbeiten archäologische Erkundung

- Weiterhin wurde in Folge der archäologischen Erkundungen am 12.07.2021 ein Baustopp für die Arbeiten verhängt.
- Davon betroffen war auch der Abbruch der alten Aufzugsunterfahrt.
- Der Abschluss der archäologischen Erkundung erfolgte am 16.08.2021.
- Damit wurden auch die Erdarbeiten weitgehend abgeschlossen. (Verzögerung 6 Wochen).
- Weiterhin wurde im Bereich des Anbaus Boden mit unzureichender Lagerungsdichte (Tragfähigkeit) angetroffen.

1.3 Verzögerung

6. Erdarbeiten archäologische Erkundung



Archäologische Erkundung



1.3 Verzögerung

7. Erdarbeiten Anbau Giebelseite

- Weiterhin wurde im Bereich des Anbaus Boden mit unzureichender Lagerungsdichte (Tragfähigkeit) des Bodens festgestellt.
- Diese resultierte offenbar aus früheren Baumaßnahmen.
- Zwischen Baugrundgutachter und Statiker wurde festgelegt, dass der Boden auszutauschen ist.
- Die Giebelfundamente des Seitenflügels reichen jedoch nicht in die erforderliche Tiefe.
- Die bestehenden Fundamente mussten für die Ausführung des Bodentauschs unterfangen werden.

1.3 Verzögerung

7. Erdarbeiten Anbau Giebelseite



Erdarbeiten Giebelseite

1.3 Verzögerung

8. Boden Serverraum

- Nach Abbruch im Serverraum wurde eine Spannplattenkonstruktion vorgefunden.
- Nach Beprobung wurde festgestellt das diese Formaldehydbelastet ist.
- Unter Spanplatten wurde bei der Sanierung im Jahr 1990 Stahlträger verlegt.
- Die vorgefundene Konstruktion ist brandschutztechnisch nicht tragbar.
- Spanplatten und Unterkonstruktion wurden zwischenzeitlich abgebrochen.
- Nach Betrachtung mehrerer Varianten wurde Umplanung vorgenommen mit Betondecke.

1.3 Verzögerung

8. Boden Serverraum



Boden im Serverraum



2.1 Basis Kostenberechnung

Bauvorhaben
Sanierung Rathaus Luckenwalde
Markt 10
14943 Luckenwalde

Kostenberechnung DIN 26 Stand 25.06.2020

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| KGR 300 Bauwerk – Baukonstruktion | 2.066.071,29€ |
| KGR 400 Bauwerk - Technische Anlagen | 1.303.750,03€ |
| KGR 500 Außenanlagen | 56.361,76€ |
| KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke | 0,00€ |
| KGR 700 Baunebenkosten | 673,964,26€ |

Gesamtkosten Brutto 4.100.147,34€

Informativ Umzugskosten (KGR 252) 65.000,00€

Informativ geschätzte Möblierungskosten 120.000,00€

Kostenfeststellung baufachliche Prüfung Stand 29.06.2020

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| KGR 300 Bauwerk – Baukonstruktion | 2.066.071,29€ |
| KGR 400 Bauwerk - Technische Anlagen | 1.303.750,03€ |
| KGR 500 Außenanlagen | 56.361,76€ |
| KGR 600 | 0,00€ |
| KGR 700 Baunebenkosten | 767.479,11€ |

Gesamtkosten Brutto 4.193.662,19€

2.2 Stand Vergaben

- 32 Lose der Bauaufträge KGR 300, 400, 500 zu vergeben über 3,4 Mio. €.
- 21 Aufträge vergeben über 2,79 Mio. € (bezogen auf die Kostenberechnung) entspr. 82% der Kosten.
- 2 Aufträge im Verfahren über 292.000 € (bezogen auf die Kostenberechnung).
- 2 Aufhebung der Ausschreibung, Wiederholung der Verfahrensweise über 157.000€ (bezogen auf die Kostenberechnung).
- 7 Vergaben offen über 185.000€.

2.3 Aktueller Kostenstand

Bauvorhaben
Sanierung Rathaus Luckenwalde
Markt 10
14943 Luckenwalde

aktuelle Kostenentwicklung
Ausschreibungen berücksichtigt

| | |
|--|---------------|
| KGR 300 Bauwerk – Baukonstruktion | 2.084.948,01€ |
| KGR 400 Bauwerk - Technische Anlagen | 1.460.141,42€ |
| KGR 500 Außenanlagen | 33.039,66€ |
| KGR 600 Ausstattung und Kunstwerke | 0,00€ |
| KGR 700 Baunebenkosten | 767.479,11€ |
| | |
| Gesamtkosten Brutto | 4.345.608,23€ |
| | |
| Container Infopoint | 40.737,20€ |
| Umzugskosten | 65.000,00€ |
| Kaltmiete Ausweichobjekt für 3 Jahre | 130.109,40€ |
| Möblierung/Sonstiges/Unvorhergesehenes | 120.000,00€ |
| | |
| Gesamtsumme | 4.701.454,83€ |

2.4 Kostenrisiken

1. Bestand

- vorgefundene Baukonstruktionen geschädigt, nicht den Anforderung entsprechend oder belastet
- Abstimmungen mit Denkmalschutz
-> **Mehrungen oder Zusatzleistungen** -Nachtragsrisiko in bestehenden Losen

2. Vergaben

- Risiko von Kostenerhöhungen aus 18% noch nicht vergebenen Leistungen (bezogen auf die Kostenberechnung)

3. Kostenerhöhungen für vergebene Leistungen

- Lieferbarkeit von Materialien, Ggf. alternativen Materialien
- Preissprünge bei Materialeinkaufspreisen
- Preisfixierung über gesamte Bauzeit

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

