



Projekt 80656
Mensa/ GTB und Sporthalle
am Schulzentrum Walldorf



Statusbericht für den TUPV am 12.01.2021

Projekt 80656
Mensa/ GTB und Sporthalle am Schulzentrum Walldorf

Statusbericht für den Ausschuss für Technik, Umwelt, Planung und Verkehr
Berichtsstand 22.12.2020



Stand: 21.12.2020



Niederlassung Stuttgart



Allgemein:

Dieser Statusbericht beinhaltet den Sachstand zu den Baumaßnahmen Neubau der Mensa/ Ganztagesbetreuung, der Sporthalle mit Überdachung und Sanierung des BHKW sowie die Erstellung der Infrastrukturmaßnahmen für die vorgenannten Gebäude. Ausgenommen ist die Erneuerung der technischen Erschließung der bestehenden Gebäude des Schulzentrums. Kostangaben sind in Euro brutto (bei z.Zt. 19% MwSt.).

1 Organisation und Kommunikation

1.1 Projekt-/ Organisationshandbuch / Beauftragungen / Projektstruktur

Die Planer wurden von der Stadt Walldorf bis einschl. Leistungsphase 9- Objektbetreuung beauftragt. Die Beauftragung der Planer und Gutachter zur BHKW- Erweiterung ist erfolgt. Für erneute Änderungen am BHKW sind Beauftragungen der Tragwerksplanung, des Prüfstatikers und ausführende Firmen erforderlich.

Das Gesamtprojekt wurde in die Teilprojekte eingeteilt:

Teilprojekt 1- Mensa/ Ganztagesbetreuung

Teilprojekt 2- Sporthalle mit Überdachung, Sanierung BHKW und Abbruch Bestand

Teilprojekt 3- Außenanlagen

Teilprojekt 4- Infrastruktur

2 Planung

2.1 Planungsstand:

Leistung	Leistungsstand
Vorplanung bis Ausführungsplanung zu den Teilprojekten M/ GTB und SH	100% abgeschlossen
Vor- und Entwurfsplanung BHKW	100% abgeschlossen
Bauantrag und Genehmigung BHKW	100% abgeschlossen
Ausführungsplanung BHKW	90% in Bearbeitung

Vorplanung bis baurechtliche Genehmigung zur BHKW- Erweiterung:

Im Dezember 2018 wurde von den Stadtwerken entschieden das BHKW umzubauen und im westlichen Freibereich des BHKW einen zusätzlichen Pufferspeicher zu erstellen. Hierzu musste auch eine planerische Anpassung erfolgen. Die Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanungen wurden ausgearbeitet, der Bauantrag wurde am 22.08.2019 eingereicht und am 26.08.2019 genehmigt.

Aufgrund einer bislang nicht erkannten Abwasserleitung unter der Bestandssporthalle und des Revisionsschachtes zwischen BHKW und Gymnastikhalle musste der Pufferspeicher nach Nordwest verschoben werden. Das Fundament und der Pufferspeicher wurden erstellt, die Bestandssporthalle mittlerweile abgebrochen.

Ausführungsplanung BHKW:

Mit der Ausführungsplanung zur BHKW- Erweiterung und Sanierung wurde Anfang Oktober 2019 begonnen und bis Juni 2020 fortgeschrieben. Nach Einholung eines Nachtragsangebots für die Rohbauarbeiten an der BHKW- Erweiterung wurde entschieden, die aufgehenden Wände in Stahl- und Metallverkleidung auszuführen. Die Kostenprognose zu diesen Schloserleistungen ergab Mehrkosten von ca. 60 T Euro netto, weshalb die Ausführungsplanung und Ausschreibungsunterlagen erneut geändert werden. Die Leistungen Rohbau, Schlosser



und Maler wurden bis Ende Dezember erstellt, die Leistungen werden Anfang Januar 2021 ausgeschrieben.

Wasserschaden Mensa- UG:

Der Wasserschaden im UG der Mensa wurde beseitigt, die Räumlichkeiten stehen dem Betreiber der Mensa zur Verfügung. Die im Sachverständigengutachten der Versicherung empfohlene zusätzliche Hebeanlage soll aus Kostengründen und aufgrund der erheblichen Eingriffe in die Substanz nicht umgesetzt werden. Seitens des beauftragten Ing.-büros wurde ein Grobkonzept erstellt, welches von FB4 ausgewertet wird.

Einbringschacht Mensa- UG:

Der Einbringschacht für Lüftungsgeräte im Südosten des Mensa- Untergeschosses ist nachzuarbeiten, da die vorhandene Hebeanlage nicht ausreicht und die Gefälle nicht ausreichend ausgebildet wurden. Die mit einem Gutachter und den Architekten abgestimmte Lösung wird bis vsl. Ende Januar 2021 umgesetzt. Witterungsbedingt kann es zu Verzögerungen kommen.

Dachausstieg Lüftungszentrale Sporthalle

Der Dachausstieg in der Lüftungszentrale der Sporthalle ist aus Sicht der Stadt Walldorf und der Nutzer nicht sicher nutzbar. Seitens Architekturbüro wurde eine Planung für den Umbau und dem Einbau einer Scherentreppe erstellt, die Schlosserleistungen werden mit den Schlosserarbeiten am BHKW ausgeschrieben. Mit Fertigstellung im Juni 2021 wird gerechnet.

3 Ausschreibungen und Vergaben

3.1 Gewerke/ Bauleistungen für Vorabmaßnahmen oder mehrere Teilprojekte:

Leistung	Leistungsstand Ausschreibung und Vergabe
Alle Bauleistungen Rohbau und Ausbau	beauftragt und ausgeführt

3.2 Teilprojekt 1- Mensa/ Ganztagesbetreuung:

Leistung	Leistungsstand Ausschreibung und Vergabe
Alle Bauleistungen Rohbau, Ausbau, TGA	beauftragt und ausgeführt. Vereinzelte Gewerke sind noch nicht schlussgerechnet.
Sanierungen nach Wasserschaden 1	beauftragt, ausgeführt, abgerechnet.
Fertigstellung Einbringschacht	Nachtragsangebote eingeholt und beauftragt, Ausführung noch nicht abgeschlossen

3.3 Teilprojekt 2- Sporthalle mit Überdachung, Sanierung BHKW u. Abbruch Sporthalle:

Leistung	Leistungsstand Ausschreibung und Vergabe
Alle Bauleistungen Rohbau, Ausbau, TGA	beauftragt und ausgeführt. Vereinzelte Gewerke sind noch nicht schlussgerechnet.
Rohbauarbeiten BHKW mit Teilüberdachung	Ausschreibung vorbereitet für Versand
Gerüstbauarbeiten BHKW und Überdachung	ausgeschrieben und beauftragt
Schlosser-/Metallbau Überdachung u. BHKW	Ausschreibung vorbereitet für Versand
Malerarbeiten Überdachung u. BHKW	Ausschreibung vorbereitet für Versand

3.4 Teilprojekt 3- Außenanlagen:

Leistung	Leistungsstand Ausschreibung und Vergabe
Außenanlagen	Beauftragt, aktuell ca. 65% ausgeführt

	Projekt 80656 Mensa/ GTB und Sporthalle am Schulzentrum Walldorf	 Stand: 22.12.2020
---	---	--

3.5 Teilprojekt 4- Infrastrukturmaßnahmen:

Leistung	Leistungsstand Ausschreibung und Vergabe
Vorabmaßnahmen Baustellenabsicherung	Beauftragt, Leistung abgeschlossen
Vorabmaßnahmen Spartenverlegung (Kanal, Glasfaser, Strom, Wasser, Fernwärme)	Beauftragt, Leistung abgeschlossen
Vorabmaßnahmen ELT	Beauftragt, Leistung abgeschlossen
Infrastruktur ELT und Außenbeleuchtung	Beauftragt

Bis zum 18.12.2020 wurden 98% der Gesamtprojekt- Baukosten (gem. Kostenberechnung) ausgeschrieben, submittiert und beauftragt.

4 Bauausführung / Termine und Kosten

4.1 Ausführungsstand Bauleistungen für Vorabmaßnahmen oder mehrere Teilprojekte:

Leistung	Leistungsstand
Vorabmaßnahmen allgemein	100% abgeschlossen
Bauleistungen	95% abgeschlossen, Vorhaltung läuft
Rohbau und Ausbauten in M/ GTB u. SH	100% abgeschlossen, Schlussrechnungen
Sanitär, Heizung, ELT- Anlagen und Aufzüge in M/ GTB u. SH	100% abgeschlossen, Schlussrechnungen
Lüftung und Gebäudeautomation in SH	100% abgeschlossen, Schlussrechnungen
Aussenanlagen	Ca. 65% abgeschlossen
Abbruch Bestands- Sporthalle	100% abgeschlossen, Schlussrechnungen
Rohbau- Überdachungen	90% abgeschlossen
Dachabdichtung- Überdachungen	0% abgeschlossen
Blitzschutz- Überdachungen	0% abgeschlossen

4.2 Teilprojekt 1- Mensa/ Ganztagesbetreuung:

Das Gebäude wurde zwischen 21.08.2017 und 22.08.2019 erstellt. Nach der Möblierung erfolgte die Übergabe der Räumlichkeiten zur Ganztagesbetreuung für eine Betriebsaufnahme zum Schulbeginn am 11.09.2019. Die Übergabe der Mensa an den Betreiber erfolgte für eine Betriebsaufnahme zum 07.10.2019. Der Betrieb wurde im Gebäude aufgenommen. Nach Wasserschäden im Juli 2019 und April 2020 wurden Teile des Untergeschosses saniert. Die Umkleiden und Duschen im UG für den Betreiber der Mensa sind seit Mai 2020 nutzbar.

Das abschließende Gutachten des Sachverständigen der Bauwesenversicherung zum ersten Wasserschaden liegt vor. Die finale Klärung der Kostentragung steht noch aus. Hier ist mit einem Rechtsstreit mit der ausführenden Firma für Rohbauarbeiten zu rechnen.

Das genehmigte Budget für die Mensa/ Ganztagesbetreuung beläuft sich nach diversen Umbuchungen auf 10,670 Mio. Euro brutto. Beauftragt wurden bis 22.12.2020 Leistungen für Bau und Nebenkosten in Höhe von 10,868 Mio. EUR brutto, verausgabt wurden 10,521 Mio. Euro brutto.



Unter Berücksichtigung der vorliegenden Änderungsanträge, Nachträge und der noch ausstehenden Schlussrechnungen (Schlosser, Tischler/ Türen etc.) werden noch Risiken für Nachträge und Mehr-/ Mindermassen von ca. 45 T Euro brutto gesehen. Für das Teilprojekt Mensa/ Ganztagesbetreuung wird eine Endsumme von 11,275 Mio. Euro brutto prognostiziert.

4.3 Teilprojekt 2- Sporthalle mit Überdachung, Sanierung BHKW u. Abbruch Sporthalle:

Das Gebäude wurde zwischen 06.11.2017 und 21.02.2020 erstellt. Die baurechtliche Abnahme fand am 03.02.2020 statt. Der Umzug aus der alten Sporthalle erfolgte Ende Februar 2020, der Betrieb konnte nach den Faschingsferien Anfang März aufgenommen werden.

Die Bauleistungen an der Sporthalle sind bis auf Einweisungen in die Gebäudeautomation sowie die Mängelbeseitigung des Dachausstiegs in der Lüftungszentrale abgeschlossen.

Bis Ende November fanden die Abbruch- und Entsorgungsarbeiten an der Bestandshalle statt. Neue Erkenntnisse bei den Schadstoffbeprobungen und erforderlichen Entsorgungen behinderten die Abbruchmaßnahmen und ziehen erhebliche Mehrkosten nach sich. Analysen, Abstimmungen mit Gutachtern und die Klärung des Entsorgungswegs hatten zu erneuten Verzögerungen bei der Abfuhr des Materials geführt, sodass erst Ende November die letzten Haufwerke abtransportiert werden konnte.

Die Erstellung der Überdachungen erfolgt seit Mitte August 2020. Der verspätete Abbruch mit Entsorgung führte wiederum zu Behinderungen der ausführenden Firmen für Rohbau und Außenanlagen. Die Erweiterung des BHKW und die Sanierung der BHKW- Fassade werden vsl. erst im Juni 2021 abgeschlossen sein.

Das genehmigte Budget für die Sporthalle mit Überdachung, Abbruch der Bestands- Sporthalle und Sanierung des BHKW beläuft sich nach diversen Umbuchungen auf 12,344 Mio. Euro brutto. Beauftragt wurden bis 22.12.2020 Leistungen für Bau und Nebenkosten in Höhe von 13,108 Mio. EUR brutto, verausgabt wurden bislang 11,574 Mio. Euro brutto.

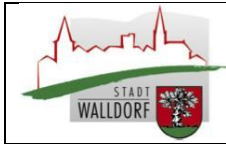
Unter Berücksichtigung der vorliegenden Änderungsanträge, Nachträge und der noch ausstehenden Schlussrechnungen (Rohbau, Dachabdichtung, Schlosser, Tischler/ Türen etc.) werden noch Risiken für Nachträge und Mehr-/ Mindermassen von ca. 167 T Euro brutto gesehen. Für das Teilprojekt Sporthalle wird eine Endsumme von 13,182 Mio. Euro brutto prognostiziert.

4.4 Teilprojekt 3- Außenanlagen:

Die Freianlagen wurden je nach Fertigstellungsgrad der Hochbauten in Teilabschnitten hergestellt. Für den laufenden Betrieb wurden einzelne Pausenhofflächen zur Verfügung gestellt. Im Herbst 2018 wurde mit den Sportflächen westlich der neuen Sporthalle begonnen. Die Freianlagen südlich der Platanenreihe bis zur Tennishalle (einschl. Umfeld um den Neubau M/ GTB) wurden zu Beginn des Schuljahres 2019 fertiggestellt.

Die Fertigstellung der kompletten Außenanlagen war für Dezember 2020 geplant. Aufgrund der Herstellung der neuen Fernwärmeleitung vom BHKW bis zum Hauptgebäude Schulzentrum und der Haufwerke des Abbruchmaterials und der Rohbauarbeiten an den Überdachungen wurden die Bauleistungen AA bis Anfang Dezember 2020 unterbrochen. Mit einer Fertigstellung der Freianlagen wird nun im Juni 2021 gerechnet.

Das genehmigte Budget für die Außenanlagen beläuft sich auf 2,089 Mio. Euro brutto, die beauftragten Leistungen bis 22.12.2020 liegen bei 2,955 Mio. Euro brutto, verausgabt wurden bislang 1,874 Mio. Euro brutto.



Unter Berücksichtigung der vorliegenden Änderungsanträge, Nachträge und der noch ausstehenden Schlussrechnungen werden noch Risiken für Nachträge und Mehr-/ Mindermassen von ca. 32 T Euro brutto gesehen. Für das Teilprojekt Außenanlagen wird eine Endsumme von 2,986 Mio. Euro brutto prognostiziert

4.5 Teilprojekt 4- Infrastrukturmaßnahmen:

Die Ausführung der Tiefbauarbeiten für die Anschlüsse der Mensa/ GTB und der Sporthalle (Verlegung Kanal und Fernwärme sowie ELT-, Wasser- und Glasfaserleitungen) war im Jahr 2018 abgeschlossen. Die Stadtwerke Walldorf und die Stadtverwaltung hatten sich 2020 entschieden, die Fernwärmeleitungen vom BHKW bis zum Bestands- Schulgebäude zu erneuern. Dies war nicht Projektbestandteilführte jedoch zu Koordinationsaufwand und zur Verzögerung von Bauleistungen. Die Leitungen wurden in den Sommerferien 2020 nach Abbruch der Bestandssporthalle erneuert.

Das genehmigte Budget für die Infrastrukturmaßnahmen beläuft sich auf 682 T Euro brutto, die beauftragten Leistungen bis 22.12.2020 liegen bei 525 T Euro brutto, verausgabt wurden bislang 684 T Euro brutto.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Nachträge werden noch Risiken für Nachträge und Mehr-/ Mindermassen von ca. 16 T Euro brutto gesehen. Für das Teilprojekt Infrastruktur wird eine Endsumme von 812 T Euro brutto prognostiziert

5 Budget/ Kosten

Das vom Gemeinderat genehmigte Budget belief sich ursprünglich auf 25,5 Mio. Euro brutto über alle Teilprojekte und wurde um 1,67 Mio. Euro brutto auf 27,17 Mio. Euro brutto aufgestockt. Die Budgets der Teilprojekte wurden mit der Kostenberechnung gebildet und wurden mit Festlegung der Leistungen der Ausschreibungspakete überarbeitet.

Bis 22.12.2020 wurden über alle Teilprojekte und Kostengruppen 27,458 Mio. Euro brutto beauftragt und 24,654 Mio. Euro brutto abgerechnet.

Das Budget aktuell und die Prognose beinhalten Änderungsanträge und Umbuchungen. Im genehmigten Budget waren Zuschläge für Baupreissteigerung und Risiken seinerzeit nicht enthalten, da diese vom Gemeinderat nicht beschlossen wurden. In beauftragten Gewerken wurden von der Projektsteuerung in Abstimmung mit dem Auftraggeber Kostenrisiken zwischen 0 und 10% der Auftragssumme für mögliche Nachträge und Mehrmassen sowie zu erwartenden Kosten für Bauzeitverlängerung (Stand 22.12.2020 mit ca. 229 T Euro brutto) aufgenommen.

Aktuell werden Kosten i.H.v. 28,257 Mio. Euro brutto einschl. o.g. Risiken prognostiziert.







Die prognostizierten Mehrkosten der Gesamtkostenprognose gegenüber dem angehobenen genehmigten Gesamtbudget sind zurückzuführen auf:

- Änderungsanträge zur Planung wie z.B. die BHKW- Erweiterung über die Fassadensanierung hinaus, zusätzliche raumakustische Maßnahmen in den Räumen der Ganztagesbetreuung etc.
- Nachtragsforderungen für Bauzeitverlängerung, z.B. im Bereich der Elektroinstallation, der Außenanlagen und der Rohbauarbeiten.
- Nachtragsforderungen für ergänzende Leistungen, wie z.B. Schutzmaßnahmen (PE- Folie) im Bereich des Sportbodens gem. Forderung der Bauphysik, Änderung der Schließanlage, Änderung der Visualisierung der Gebäudeautomation für den laufenden Betrieb bei der Sporthalle.



- Nachtragsforderungen bzw. zu erwartende Nachträge für mehrfache Beprobung, Analyse und Zwischenlagerung kontaminierten Aushubmaterials im Bereich Außenanlagen.
- Nachtragsforderungen für Schadstoffanalysen, Entkernung und Entsorgung aufgrund erhöhter Schadstoffbelastungen der abzubrechenden Bestandssporthalle.
- Nachtragsforderungen für Stoffkosten für die spätere Beschaffung von Bauteilen aufgrund der Bauzeitverlängerung bzw. Bauzeitverschiebung beim Rohbau der Überdachung und bei den Außenanlagen.
- Beseitigung des Wasserschadens im UG der Mensa z.B. für Trocknungsmaßnahmen, Gutachterkosten, Rückbaukosten u. bauliche Wiederherstellung.

6 Projektstand

		Anmerkung
Planung		
Planung BHKW		
Ausschreibung u. Vergabe		
Bauausführung		Ausführung Einbringschacht Mensa- Südost bzgl. Hebeanlage, Gefälleausbildung und Türe zum Flur UG mangelhaft und in Überarbeitung. Ausführung Dachausstieg Sporthallen- Lüftungszentrale mangelhaft und zu überarbeiten.
Kosten		Bauherrnreserve aufgebraucht, Deckung der Nachträge nicht möglich. Budgeterhöhung erforderlich.
Termine		Abbruch und Entsorgung Bestandssporthalle 11/ 2020 anstatt 01/ 2020, Erstellung Überdachungen und BHKW- Erweiterung nun 06/ 2021 anstatt 07/ 2020, Fertigstellung Außenanlagen 12/ 2020 bis 06/ 2021 anstatt Fertigstellung bis 09/ 2020 (in Abhängigkeit von Ausführung BHKW u. Witterung)



Projektziel im Plan



Projektziel hinter Plan, Ziel nicht gefährdet



Projektziel gefährdet

Aufgestellt: Stuttgart, den 22.12.2020

OBERMEYER
 Project Management GmbH
 gez. i.A. R. Wenig