

**Projekt:**

## Erweiterung Otto-Hahn-Realschule zur Ganztagschule

Bericht Nr.: 2 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **04.09.2015**

### 1.1 Projektbeschreibung:

Im Norden des Bestandsgebäudes der Otto-Hahn-Realschule wird ein zweigeschossiger Neubau mit einer punktuellen, barrierefreien Anbindung im Obergeschoss errichtet. Untergebracht werden im künftigen Erweiterungsbau die Mensa, Musikräume, drei Naturwissenschaftliche Räume, ein Ruhe- und Bewegungsraum sowie die Räume für Soziales Lernen und ein Lehrerbereich.

Die Mensa wurde gleichzeitig als Multifunktionsraum genehmigt, der in Kombination mit dem angrenzenden Musikbereich als Aufführungsraum für Musik- und Theaterveranstaltungen gemäß dem pädagogischen Konzept (Schwerpunkt Musik und Theater) genutzt werden kann. Dieser Bereich wird auch künftig den neuen Mittelpunkt der Schule darstellen.

Die Theater- und Musikwerkstatt wird im vorhandenen Raumbestand untergebracht. Im Gegenzug hat das Regierungspräsidium Freiburg der vollständigen Verlagerung des naturwissenschaftlichen Bereichs in den Neubau zugestimmt.

Nach den Schulbauförderrichtlinien werden 1264 qm gefördert. Für das Projekt kann von einem Zuschuss von rd. € 1.084.000 ausgegangen werden. Hinzu kommt noch ein Zuschuss für die späteren Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude.

Auch städtebaulich wird durch den Neubau eine Verbesserung erreicht. Der bisher offene Pausenhofbereich wird durch den Neubau nun auch auf der Nordseite, somit dreiseitig, gefasst und öffnet sich Richtung Süden zum Grünbereich.



|                                |   |
|--------------------------------|---|
| <b><u>Bauherr:</u></b>         | Stadt Lahr<br>Rathausplatz 4<br>77933 Lahr  |
| <b><u>Projektkosten:</u></b>   | ca. 5,3 Mio € brutto<br>(incl. Baunebenkosten)  |
| <b><u>Projektlaufzeit:</u></b> | 12/2014 - 08/2016 (Bauphase)  |
| <b><u>Projektdaten:</u></b>    | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Erweiterungsbau zweigeschossig</li><li>▪ 2300 m<sup>2</sup> BGF</li><li>▪ 2047 m<sup>2</sup> Nutzfläche</li></ul> |
| <b><u>Fördermittel:</u></b>    | Schulbauzuschuss des Landes von ca. 1,08 Mio €  |

**Projekt:**

## **Erweiterung Otto-Hahn-Realschule zur Ganztagschule**

Bericht Nr.: 2 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **04.09.2015**

### **1.2 Projektstand:**

In seiner Sitzung am 14. Oktober 2013 hat der Gemeinderat die Erweiterung der Otto-Hahn-Realschule zur Ganztagschule beschlossen.

In der Sitzung am 28. April 2014 hat der Gemeinderat mit den Auftragsvergaben an die Ingenieurbüros die Erweiterung der Otto-Hahn-Realschule erneut befürwortet. Die Planungsaufträge wurden sofort erteilt und die Planung vorangetrieben.

Seit diesem Zeitpunkt fanden regelmäßig alle zwei Wochen Planungsjourfixes statt. Hier waren hauptsächlich die Architekten, die Fachplaner und das Technische Gebäudemanagement beteiligt. In enger Zusammenarbeit mit dem Amt für Soziales, Schulen und Sport waren zu bestimmten Punkten in Anwesenheit eines Vertreters die Nutzerbelange zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse aller dieser Besprechungen wurden schließlich gemeinsam mit allen Beteiligten in mehreren Sitzungen Vertretern der Schule präsentiert und mit diesen abgestimmt. Notwendige und sinnvolle Änderungen wurden aufgenommen und in die Pläne eingearbeitet.

Anfang August 2014 wurde das Baugesuch eingereicht.

Der vorgesehene Anbau der Realschule liegt in den Geltungsbereichen der beiden Bebauungspläne MAUERFELD OST von 1973 und MAUERFELD OST, 2. Änderung, von 2009. Sie setzen für den Bereich Flächen für den Gemeinbedarf (Schulen etc.) fest. Der Anbau lag außerhalb der Baufenster. An der Stelle waren ein Schulhof bzw. Freiflächen um das Hallensportzentrum vorgesehen.

Daher war eine Bebauungsplanänderung notwendig um den Anbau genehmigen zu können. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelte, konnte diese in einem Verfahrensschritt durchgeführt werden.

Baubeginn war im Dezember 2014. Am 03.02.2015 konnte der offizielle Spatenstich stattfinden.

Anfang März wurde mit den Schalungsarbeiten begonnen. Der Rohbau ist zwischenzeitlich fertig gestellt.

Die Fenster sind fablich bestimmt und bestellt. Die Flachdacharbeiten beginnen am 9. Sep. 2015. Derzeit erfolgt die Angebotseinholung mittels öffentlicher Ausschreibung über die eVergabe der Gewerke Estrich und Schlosserarbeiten (Geländer und Handläufe).

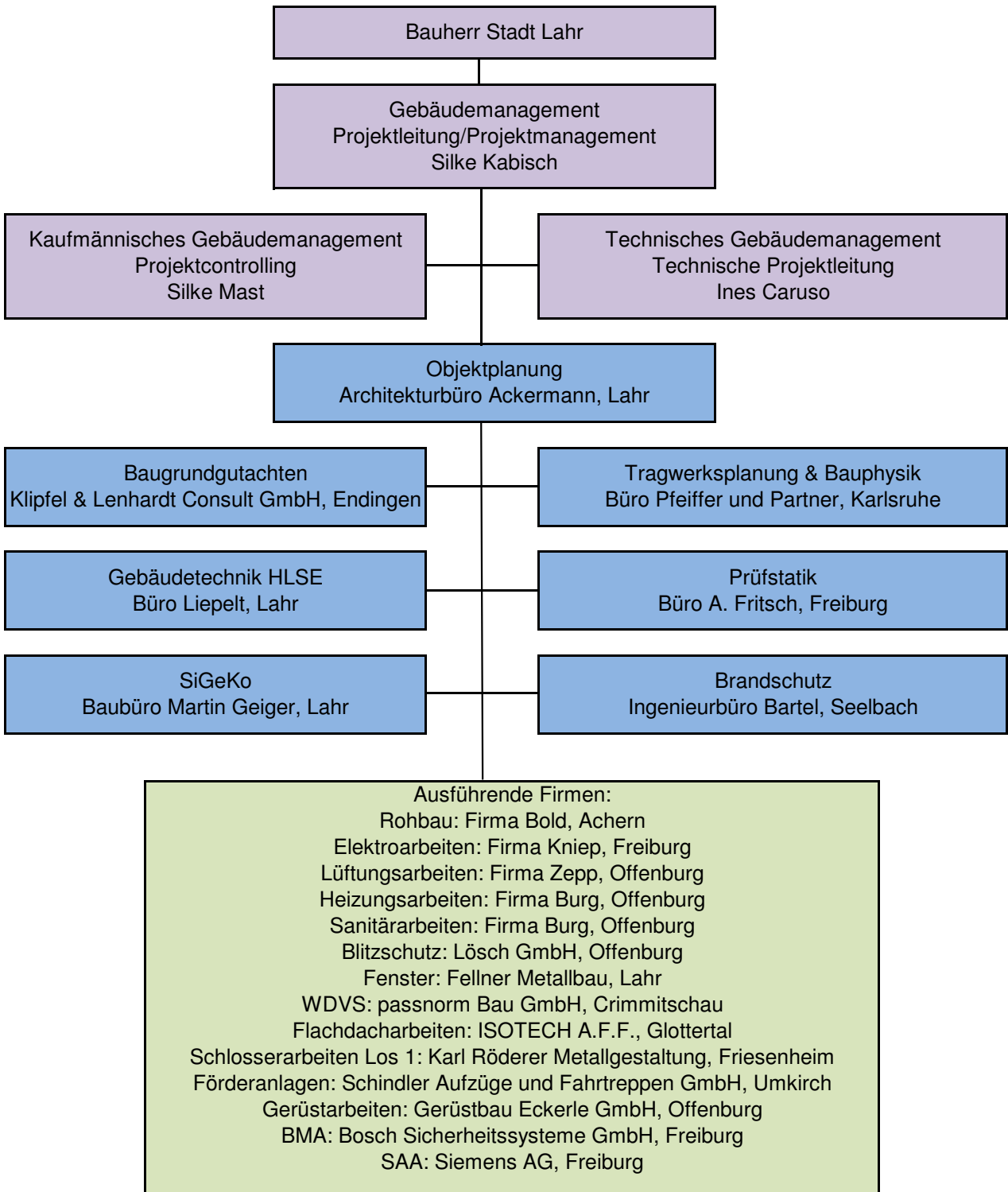
**Projekt:**

**Erweiterung Otto-Hahn-Realschule zur Ganztagschule**

Bericht Nr.: 2 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **04.09.2015**

**1.3 Projektbeteiligte:**



**Projekt:**

# Erweiterung Otto-Hahn-Realschule zur Ganztagschule

Bericht Nr.: 2 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **04.09.2015**

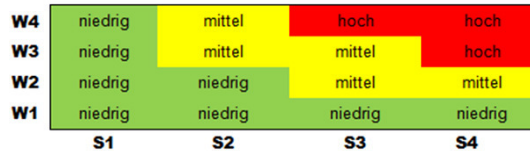
## 2.1 Qualitätssteuerung:

**Legende:**

Erläuterung Risikoeinstufung:

W = Eintrittswahrscheinlichkeit

S = Schadensausmaß



| Risikobeschreibung                            | Wer trägt Risiko? | Auswirkung   |   |   | Risiko | Handlungsweise   |
|---|-------------------|--|---|---|--------|--|
|   |                   |  | W | S |        |  |
| <b>Allgemein:</b>                             |                   |  |   |   |        |  |
| Unzureichendes Projektmanagement Knowhow      | Planer - Bauherr  | Termine werden nicht eingehalten, Kosten nicht überprüft, LV falsch    | 2 | 3 | mittel | Management vorab überprüfen, ggf. Hilfe geben - immer wieder nachfordern         |
| Mangelnde Kommunikation                       | Planer - Bauherr  | Falsche Materialien, Mengen und Bauweisen, Nichteinhalten von Terminen | 2 | 3 | mittel | Prozessabläufe genau definieren  |
| Schlüsselperson fällt aus                     | Planer - Bauherr  | Kompetenz fehlt  | 2 | 4 | mittel | Lücke so schnell wie möglich füllen. "Vertretung" immer auf dem Laufenden halten |
| Vorschriften, Normen werden nicht eingehalten | Planer - Bauherr  | Falsche Materialien, Mengen und Bauweisen                              | 2 | 4 | mittel | Überprüfen ob Vorschriften eingehalten werden                                    |
| <b>Projektbezogene Risiken:</b>               |                   |  |   |   |        |  |
| Nachträge                                     | Planer - Bauherr  | Falsch kalkulierte Preise  | 4 | 2 | mittel | Sofort abarbeiten  |
| Mengenabweichung/ fehlende Positionen         | Planer - Bauherr  | Mehrmasse können sich negativ auf Kosten auswirken                     | 2 | 4 | mittel | genaue Überprüfung der Leistungsverzeichnisse                                    |

Aufgrund kontinuierlicher Analyse und Bearbeitung werden die Risiken auf ein Minimum reduziert. So werden z.B. von der Projektleitung Leistungsverzeichnisse im Detail geprüft oder Nachträge von der Projektleitung technische und der Projektsteuerung kalkulatorisch bewertet. Die Qualität kann so aufgrund der sorgfältigen Projektleitung und Projektsteuerung beibehalten werden.



Qualitätsreduzierung



Qualitätsänderungen



Beibehaltung der Qualitätsvorgaben

**Projekt:**

# Erweiterung Otto-Hahn-Realschule zur Ganztagschule

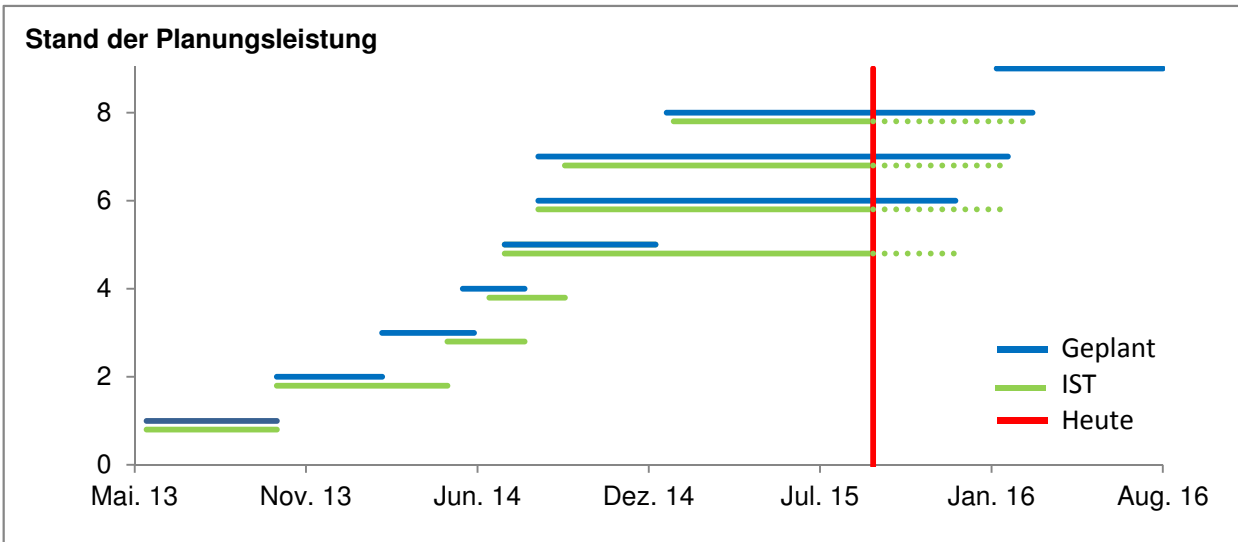
Bericht Nr.: 2

Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **04.09.2015**

## 2.2 Terminsteuerung:

| Leistungsphasen nach HOAI |                                   | Zeit (geplant) | Status         |
|---------------------------|-----------------------------------|----------------|----------------|
| LPH 1                     | Grundlagenermittlung              | 5 Monate       | Abgeschlossen  |
| LPH 2                     | Vorplanung                        | 7 Monate       | Abgeschlossen  |
| LPH 3                     | Entwurfsplanung                   | 4 Monate       | Abgeschlossen  |
| LPH 4                     | Genehmigungsplanung               | 2,5 Monate     | Abgeschlossen  |
| LPH 5                     | Ausführungsplanung                | 5 Monate       | In Bearbeitung |
| LPH 6                     | Vorbereitung der Vergabe          | 4 Monate       | In Bearbeitung |
| LPH 7                     | Mitwirkung bei der Vergabe        | 6 Monate       | In Bearbeitung |
| LPH 8                     | Objektüberwachung                 | 14 Monate      | In Bearbeitung |
| LPH 9                     | Objektbetreuung und Dokumentation | 4 Jahre        | Ab Feb. 2016   |



Vergabevorschriften, einschließlich der Befassung in den jeweiligen Gremien sind in der LPH 6 u. 7 berücksichtigt.

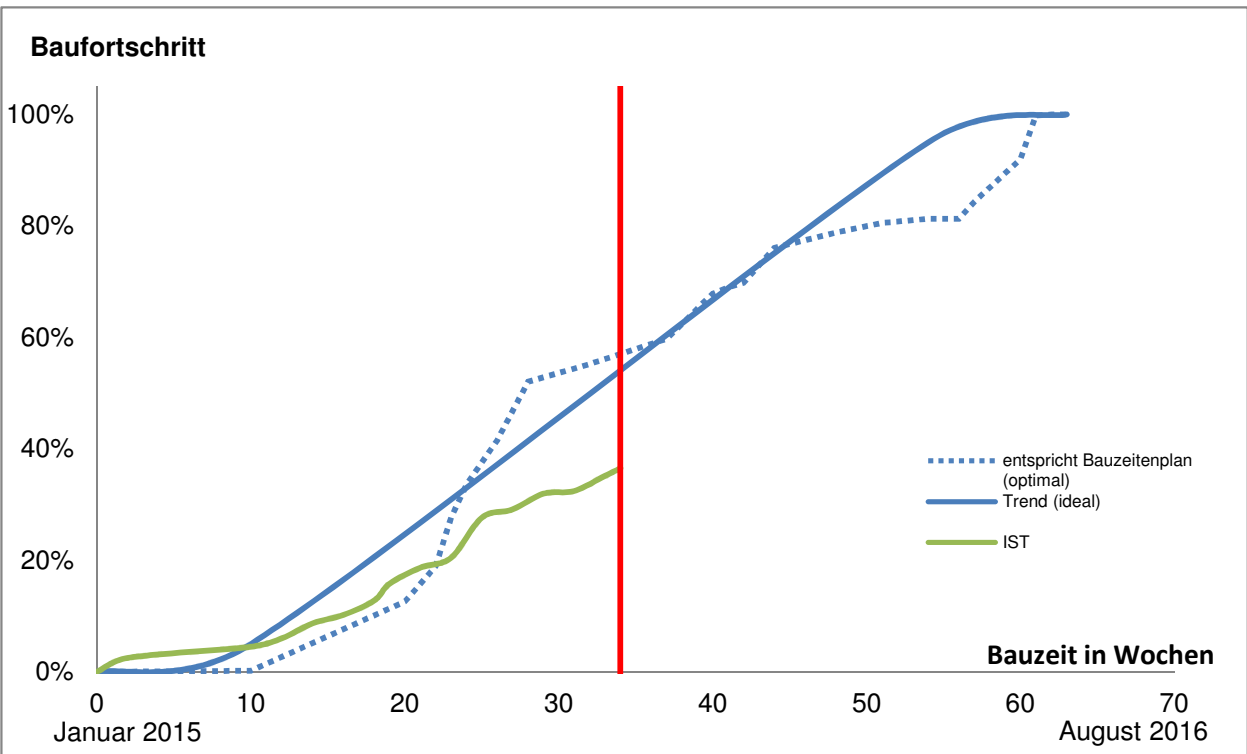
**Projekt:**

# Erweiterung Otto-Hahn-Realschule zur Ganztagschule

Bericht Nr.: 2

Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **04.09.2015**



Aufgrund des vorgesehenen Baubeginns wurden die ersten Gewerke vor Beendigung der Ausführungsplanung in Auftrag gegeben. Dies hat zur Folge, dass die Phase 5 länger wie geplant läuft, verursacht aber keine Mehrkosten und insgesamt keine Bauzeitverlängerung. Die Baumaßnahme befindet sich etwas unterhalb des geplanten Fenster, ist jedoch noch unkritisch und kann in der Ausbauphase eingeholt werden.



dauerhaft/kritische Abweichung



temporäre/unkritische Abweichung



planmäßig

**Projekt:**

## Erweiterung Otto-Hahn-Realschule zur Ganztagschule

Bericht Nr.: 2

Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand:

04.09.2015

### 2.3 Kostensteuerung

| Nr. | Gewerke                      | Kostenschätzung/Budget | Kostenberechnung | Kostenanschlag | Prognose September |
|-----|------------------------------|------------------------|------------------|----------------|--------------------|
| 200 | Herrichten und Erschließen   | 134.000,00 €           | 134.000,00 €     | 116.800,00 €   | 134.000,00 €       |
| 300 | Bauwerk - Baukonstruktionen  | 3.002.500,00 €         | 2.629.605,00 €   | 2.469.920,80 € | 2.486.342,82 €     |
| 400 | Bauwerk - technische Anlagen | 772.500,00 €           | 1.177.613,00 €   | 1.083.816,12 € | 1.083.816,12 €     |
| 500 | Außenanlagen                 | 314.000,00 €           | 120.000,00 €     | 120.000,00 €   | 120.000,00 €       |
| 600 | Ausstattung und Kunstwerke   | 275.000,00 €           | 395.000,00 €     | 395.000,00 €   | 395.000,00 €       |
| 700 | Baunebenkosten               | 820.000,00 €           | 995.000,00 €     | 1.074.453,51 € | 1.073.355,43 €     |

| Summe                                  | 5.318.000,00 € | 5.451.218,00 € | 5.259.990,43 € | 5.292.514,37 € |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| gerundet                               | 5.318.000,00 € | 5.452.000,00 € | 5.260.000,00 € | 5.293.000,00 € |
| zulässige Abweichung nach DIN 276/HOAI |                | +/- 20%        | +/- 10%        |                |
| tatsächliche Abweichung                |                | 2,52%          | -3,52%         | 0,63%          |
| Abweichung zum Budget                  |                |                |                | -0,47%         |

#### Beauftragte Gewerke:

Rohbaugewerke: 100%

Haustechnikgewerke: 85%

Ausbaugewerke: 20%

Die erste Kostenberechnung der Architekten vom 23.09.2014 mit 6.350.000,00 € wurde seitens des Gebäudemanagements abgelehnt. Durch Änderung der Haustechnikplanung (Reduzierung Leuchten, Änderung Brandschutzkonzept, Änderung Lüftungsanlagen etc.) sowie durch Kürzung der teilweise überzogenen Einheitspreise konnte die Kostenberechnung dann im vorgegebenen Rahmen abschließen.

Kostensteigerung

unkritische  
Kostenabweichung

Kosteneinhaltung

### 3.1 Fazit/Zusammenfassung:

Der Planungsfortschritt befindet sich im geplanten Bereich.

Der Baufortschritt ist etwas verzögert, befindet sich aber noch im unkritischen Bereich.

Laut Kostenprognose wird der Kostenrahmen voraussichtlich eingehalten.

Die Risiken werden durch kontinuierliche Überwachung auf einem Minimum gehalten, bzw. neue Risiken werden sofort analysiert und bearbeitet.

insgesamt Abweichungen

geringfügige Abweichungen

planmäßig