

**Projekt:**

# Erweiterung Otto-Hahn-Realschule zur Ganztagschule

Bericht Nr.: 5 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **25.04.2016**

## **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 Rathausplatz 4 77933 Lahr
<b><u>Projektkosten:</u></b>	ca. 5,3 Mio € brutto (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>▪ 2.300 m<sup>2</sup> BGF</li><li>▪ 2.047 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.: 5 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **25.04.2016**

### **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 Planungs-Jourfixes 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 fertig gestellt.

Die Fenster und die Glasfassade sind eingebaut. Die Oberlichter sind eingebaut. Das Flachdach ist abgedichtet und die Lüftungszentrale ist auf dem Dach installiert.

Die Pfosten-Riegel-Fassade ist montiert und die Fenster eingebaut.

Es wurden provisorisch OSB Platten in die Türenrahmen eingesetzt, um das Gebäude für Unbefugte nicht mehr zugänglich zu machen.

Die Estrichfirma hatte die Gewährleistung abgelehnt, da sie die Auffassung vertrat, dass der Estrich nur mit einem Zusatzmittel, welches die Flexibilität des Estrichs erhöht, ausgeführt werden könne. Ein Nachtrag in Höhe von 12.400€ wurde gestellt. Dieser Sachverhalt musste geklärt werden.

Nach Konsultation eines Gutachters und nach genauer Prüfung des Zusatzproduktes, welches eingesetzt werden sollte, wurde festgestellt, dass dieses Produkt die Flexibilität im Estrich nicht verbessert. Die Maßnahme war somit nicht nötig. Der Estrich konnte auch ohne dieses Produkt normgerecht eingebaut werden. Der Nachtrag wurde daraufhin abgelehnt. Allerdings kam es dadurch zu einer Bauverzögerung von ca. 3-4 Wochen.

Inzwischen ist der Estrich eingebaut.

**Projekt:**

## Erweiterung Otto-Hahn-Realschule zur Ganztagschule

Bericht Nr.: 5 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **25.04.2016**

Der größte Teil der Lüftungsleitungen ist installiert und die Elektroleitungen werden zur Zeit eingezogen. Die Heizung wurde im Dezember in Teilbetrieb genommen. Der Auftrag für die Raffstoreanlage und die Fliesenarbeiten wurde vergeben. Der Ausführungsbeginn des Gewerkes WDVS ist aufgrund der tiefen Temperaturen verschoben worden.

Am 2. Februar 2016 fand das Richtfest statt.

*Die Türen in der Fassade sind eingebaut.*

*Die Dämm- und Armierungsarbeiten an der Fassade sind abgeschlossen, die Fassade ist verputzt und gestrichen. Die Raffstore werden zur Zeit angebracht.*

*Alle Mauerwerkswände im Innenbereich sind verputzt.*

*Die Wasser- und Abwasserleitungen sind montiert. Alle Geräte und Kanäle der Lüftungsanlage sind fertig installiert.*

*Der Technikraum wurde gefliest.*

*Die Gewerke Mobile Trennwand, Kücheneinrichtung und NWA-Einrichtung befinden sich in der Ausschreibung.*



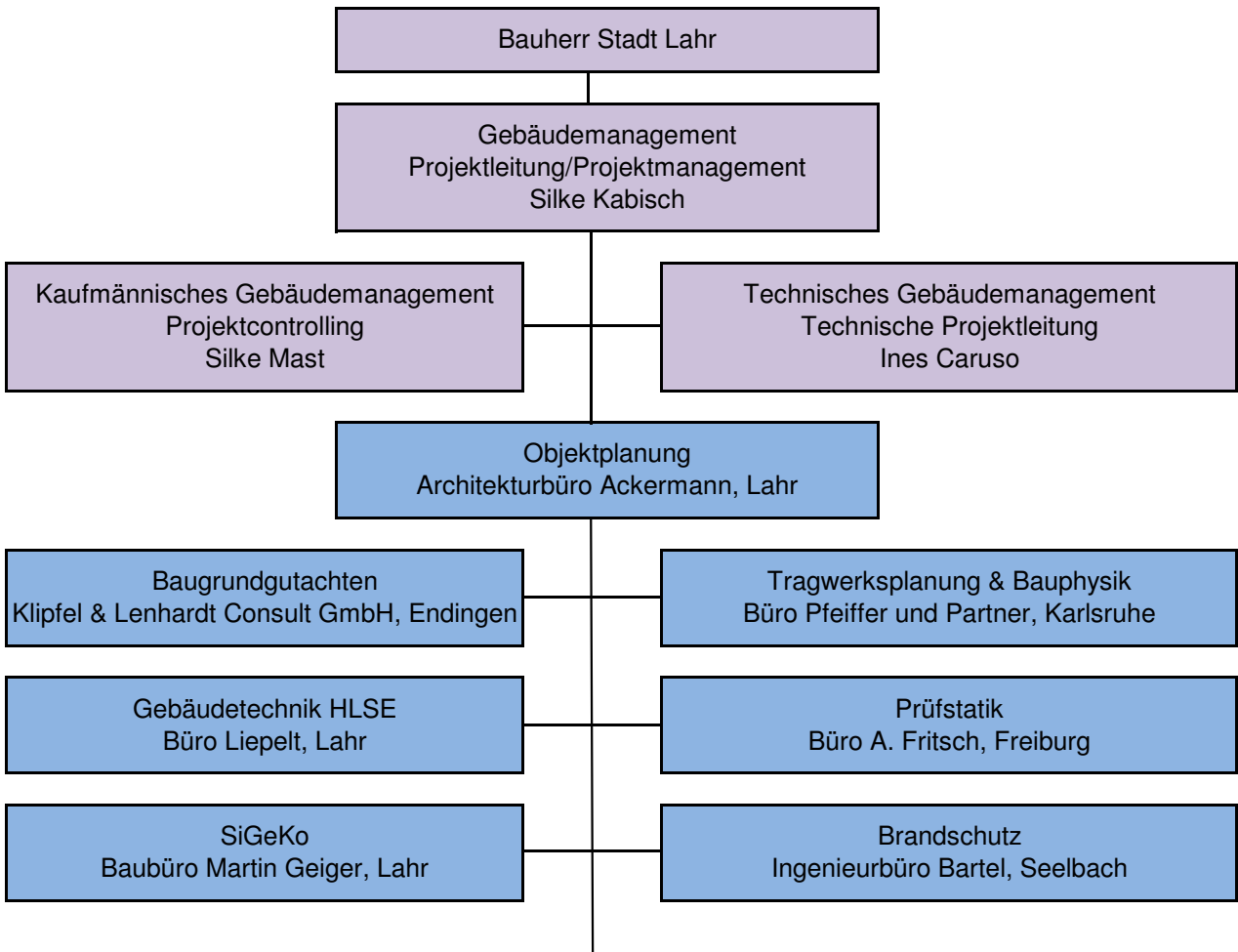
**Projekt:**

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

Bericht Nr.: 5 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **25.04.2016**

**1.3 Projektbeteiligte:**



**Ausführende Firmen:**

Rohbau: Firma Bold, Achern  
Heizungsarbeiten: Firma Burg, Offenburg  
Lüftungsarbeiten: Firma Zepp, Offenburg  
Sanitärarbeiten: Firma Burg, Offenburg  
Elektroarbeiten: Firma Kniep, Freiburg  
Blitzschutz: Lösch GmbH, Offenburg  
Estricharbeiten: Okatar Estrichbau, Merzig  
Trockenbau: TM Ausbau GmbH, Puchheim  
Fliesenarbeiten: Rainer Decker, Kappelrodeck

Fenster: Fellner Metallbau, Lahr  
WDVS: passnorm Bau GmbH, Crimmitschau  
Flachdacharbeiten: ISOTECH A.F.F., Glottertal  
Schlosserarbeiten Los 1: Karl Röderer  
Metallgestaltung, Friesenheim  
Förderanlagen: Schindler Aufzüge und Fahrtreppen GmbH, Umkirch  
Putzarbeiten: Schwarzwälder Stuckateure, Lahr  
Raffstoreanlage: Rolladenbau Merzweiler, Kappel-Grafenhausen

**Projekt:**

# Erweiterung Otto-Hahn-Realschule zur Ganztagschule

Bericht Nr.: 5 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: 25.04.2016

## 2.1 Qualitätssteuerung:

**Legende:**

Erläuterung Risikoeinstufung:

W = Eintrittswahrscheinlichkeit

S = Schadensausmaß

<b>W4</b>	niedrig	mittel	hoch	hoch
<b>W3</b>	niedrig	mittel	mittel	hoch
<b>W2</b>	niedrig	niedrig	mittel	mittel
<b>W1</b>	niedrig	niedrig	niedrig	niedrig
	<b>S1</b>	<b>S2</b>	<b>S3</b>	<b>S4</b>

Risikobeschreibung	Wer trägt Risiko?	Auswirkung	Risikoeinstufung				Handlungsweise
			W	S	Risiko		
<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	2	niedrig		Prozessabläufe genau definieren
Schlüsselperson fällt aus	Planer - Bauherr	Kompetenz fehlt	1	4	niedrig		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 prüfen und bewerten

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 technisch und der Projektsteuerung kalkulatorisch bewertet. Die Qualität kann so aufgrund der sorgfältigen Projektleitung und Projektsteuerung beibehalten werden.



Qualitätsreduzierung



Qualitätsänderungen



Beibehaltung der Qualitätsvorgaben

**Projekt:**

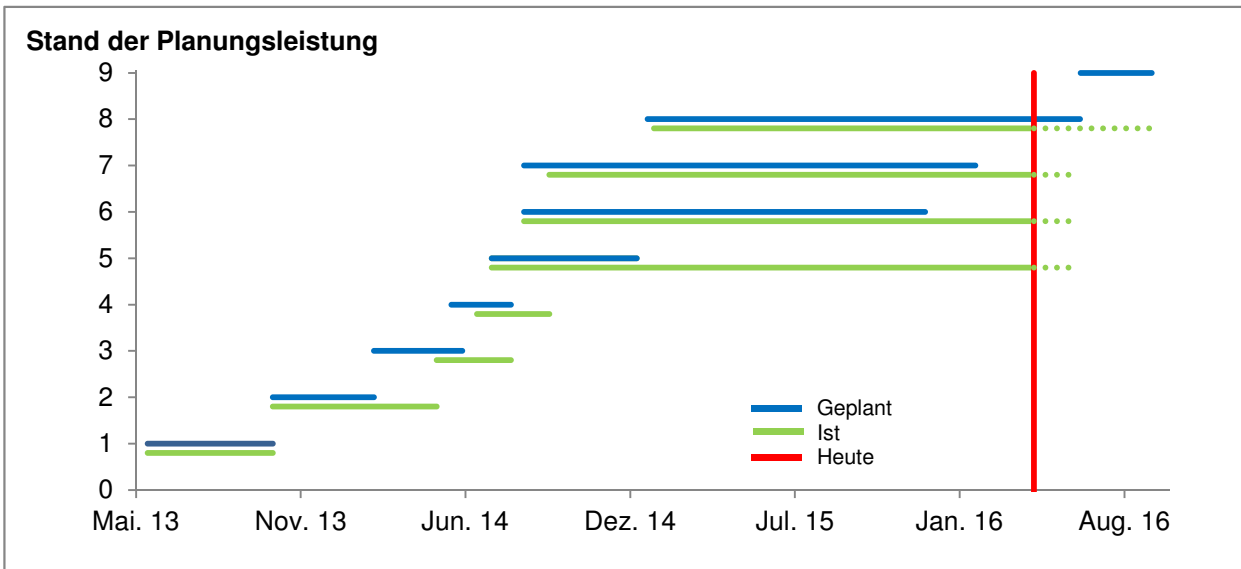
# Erweiterung Otto-Hahn-Realschule zur Ganztagschule

Bericht Nr.: 5 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **25.04.2015**

## 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 Sep. 2016



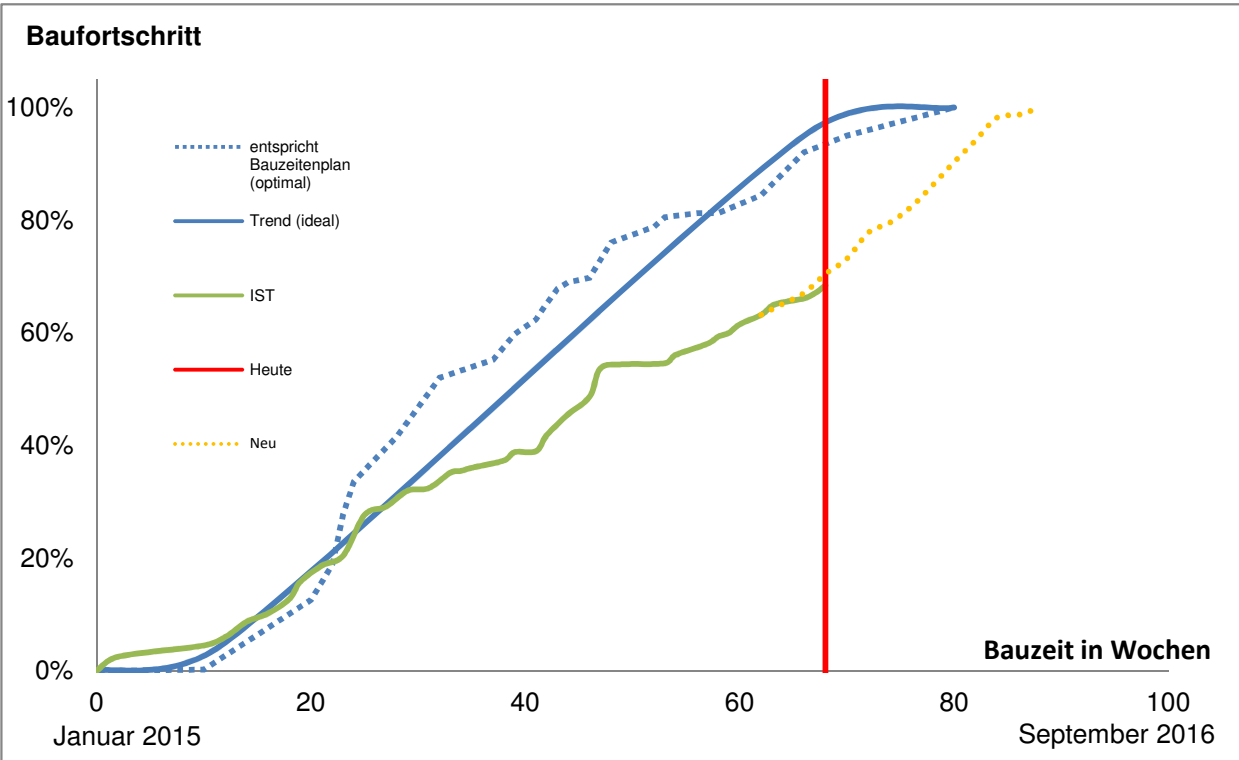
Vergabevorschriften, einschließlich der Befassung in den jeweiligen Gremien sind in der LPH 6 u. 7 berücksichtigt.

**Projekt:**

# Erweiterung Otto-Hahn-Realschule zur Ganztagschule

Bericht Nr.: 5 | Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand: **25.04.2015**



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 im Moment unterhalb des geplanten Zeitfensters, dies liegt vor allem am Verzug des Baubeginns des Gewerkes WDVS und des späteren Estricheinbaus. Der Bauzeitenplan ist überarbeitet. Es kommt zu einer Verschiebung von ca. 8 Wochen.*



dauerhaft/kritische Abweichung



temporäre/unkritische Abweichung



planmäßig

**Projekt:**

# Erweiterung Otto-Hahn-Realschule zur Ganztagschule

Bericht Nr.: 5

Erstellt: Abteilung Gebäudemanagement, Stadt Lahr

Sachstand:

25.04.2016

## 2.3 Kostensteuerung

Nr.	Gewerke	Kostenschätzung/Budget	Kostenberechnung	Kostenanschlag	Prognose
200	Herrichten und Erschließen	134.000,00 €	134.000,00 €	100.000,00 €	100.000,00 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	3.002.500,00 €	2.629.605,00 €	2.937.819,96 €	2.441.601,12 €
400	Bauwerk - technische Anlagen	772.500,00 €	1.177.613,00 €	1.223.117,86 €	1.105.511,99 €
500	Außenanlagen	314.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €	120.000,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	275.000,00 €	395.000,00 €	421.405,18 €	456.405,18 €
700	Baunebenkosten	820.000,00 €	995.000,00 €	1.079.505,93 €	1.089.505,93 €

<b>Summe</b>	<b>5.318.000,00 €</b>	<b>5.451.218,00 €</b>	<b>5.881.848,93 €</b>	<b>5.313.024,22 €</b>
--------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------	-----------------------

gerundet	5.318.000,00 €	5.452.000,00 €	5.882.000,00 €	5.313.000,00 €
zulässige Abweichung nach DIN 276/HOAI		+/- 20%	+/- 10%	
tatsächliche Abweichung		2,52%	7,89%	-9,67%
Abweichung zum Budget				-0,09%

Prognose Mehr/Minderkosten: -5.000,00 €

### Beauftragte Gewerke:

### Vergabewert

### Anteil KG 300 + 400

Rohbaugewerke: 100%	1.723.000,00 €	46,00%
Haustechnikgewerke: 100%	1.108.000,00 €	30,00%
Ausbaugewerke: 50%	361.000,00 €	10,00%

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.

*Der Kostenanschlag der Kostengruppe 600 übersteigt die Kostenberechnung mit 56.000,00 €, dies kann durch günstigere Angebote in der Kostengruppe 300 aufgefangen werden.*

Kostensteigerung

unkritische  
Kostenabweichung

Kosteneinhaltung

### 3.1 Fazit/Zusammenfassung:

Der Planungsfortschritt befindet sich im geplanten Bereich.

*Der Baufortschritt ist verzögert, der Bauzeitenplan ist überarbeitet.*

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