

Generalsanierung IGS Obere Aar und Berufliche Schulen Untertaunus Taunusstein Generalsanierung Bauteil III der BSU, Hahn

Der Bericht gibt einen Abriss zur Historie und den derzeitigen Stand der Bauausführung in der Maßnahme wieder.

Historie:

In 2012/13 wurde für den Schulstandort der IGS „Obere Aar“ und den Beruflichen Schulen Untertaunus (BSU) in Taunusstein-Hahn ein Wettbewerb VOF ausgelobt. Die Vergabeordnung regelte die Ausschreibungen und Vergaben für freiberufliche Leistungen eines öffentlichen Auftraggebers. Im Ergebnis der europaweiten Ausschreibung mit vorgeschaltetem Interessenbekundungsverfahren erhielt der Generalplaner smp Generalplaner und Ingenieure, Oestrich- Winkel den Auftrag für die Planung und Umsetzung der Gesamtmaßnahme.

In 2016 änderte der Generalplaner smp seinen Namen in agn- smp, Eltville-Erbach und in 2017 erfolgte eine weitere Namensänderung in agn- rhein-main, Wiesbaden.

Die Gesamtmaßnahme am Schulstandort Hahn beinhaltet die Generalsanierungen der einzelnen Gebäude D,C und A der IGS „Obere Aar“ und die Bauteile II,I und III der BSU.

Bisher wurden folgende Sanierungen abgeschlossen:

IGS: Ausführung Gebäude D in 2016-2018

Ausführung Gebäude C in 2018-2021

BSU: Ausführung Bauteil II in 2016-2018

Ausführung Bauteil I in 2018-2021

Derzeit wird das Bauteil III der BSU saniert.

Bauteil III der BSU

Während der Beendigung der Arbeiten im März 2021 an der BSU Bauteil I und den Vorbereitungen der Baumaßnahme zum Bauteil III erfolgte die Kündigung des Generalplaners. Dieses wirkte sich erheblich auf den Fortgang der anstehenden Sanierung in BT III aus. Sämtliche Planerleistungen für den Architekten, die Fachingenieure Elektro, Heizung, Sanitär, Lüftung, den Tragwerksplaner und Brandschützer mussten neu ausgelobt werden und verzögerten somit den Beginn der Baumaßnahmen im BT III erheblich.

Ein Großteil der bereits erbrachten ursprünglichen GP- Leistungen wurde übernommen und die Sanierung des Bauteils III darauf aufgebaut. Hierzu gehören die Gewerke: Abbruch-, Rohbau-, Metallbau-/u. Fenster-, Heizungs-, Lüftungs-, Sanitär-, Elektro-, Aufzugs-, Gerüstbau- und Dachdeckerarbeiten.

Aufgrund des ungeplanten Baustopps entstanden den jeweiligen, beauftragten Firmen in den vorgenannten 10 Gewerken Kosten, welche diese rechtlich geltend machten. Während der Einigungsprozesse erhielt der FD IV.5 in juristischen Belangen Hilfestellung durch die Kanzlei smp- Schlawien, Frankfurt. Die Regressforderungen belaufen sich derzeit auf 948.580,25 € brutto.

Zum Baufortschritt:

Abbruch- und Schadstoffsanierungsarbeiten:

Das Bauteil III wurde teilentkernt. Es stehen nur noch Innenwände, welche für die spätere Nutzung von Relevanz sind. Alle alten Fenster incl. Sonnenschutzanlagen wurden aus der Fassade gebrochen, Schadstoffe in Bauteilfugen, in Fensterabdichtungen und in Dämmmaterial (Unterdecken) fachgerecht entsorgt, alte Innentüren abgebrochen, WC-Trennwände, Bodenbeläge und Wandfliesen entfernt. Kleinere Sanierungsbereiche stehen noch aus.

Die Arbeiten sind zu ca. 90% abgeschlossen.

Grundleitungs- und Rohbauarbeiten:

Derzeit werden Innenwände gemauert, aus dem Altbestand funktionsuntüchtige Wand- und Deckendurchbrüche geschlossen und zum Teil neue Durchbrüche für die Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen geschaffen.

Demnächst wird die vorhandene Grundleitung (Regenwasser und Abwasser) incl. Fettabscheider zum größten Teil erneuert. Die Leitungen sind in vielen Abschnitten gebrochen und haben sich gesetzt. Kamerabefahrungen zeigen den desolaten Zustand der Grundleitung. In einigen Abschnitten drangen Wurzeln durch Risse in das Innere des Leitungssystems ein. Das Wurzelwerk auszufräsen und die Grundleitungen auszukleiden, wäre zu kostenintensiv.

Weiterhin steht der Abriss des Laubengangs zwischen den Bauteilen I und III an.

Das Gewerk ist zu ca. 65% fertiggestellt.

Dachdeckerarbeiten:

Die alte Kiesschüttung, Dachhaut und Dämmung wurden abgebrochen und fachgerecht entsorgt. Vorhandene Attikabohlen sind erneuert sowie neue Abdichtungsbahnen und Dämmung auf dem Hauptdach und der Fahrstuhlüberfahrt aufgebracht. In Kürze werden die Dachflächen neu bekieselt.

Zwischenzeitlich gab es einen Vandalismusvorfall. Unbekannte zerhackten die neu verlegte Dachabdichtung, so dass Regenwasser in die Unterkonstruktion gelangte. Der Schaden wurde behoben und der Bauwesenversicherung gemeldet.

Das Gewerk Dachdeckerarbeiten ist zu ca. 85% ausgeführt.

Fenster-/Metallbauarbeiten:

Die Montage der Fenster und des Sonnenschutzes geht zügig voran.

Das Gewerk ist zu 65 % abgeschlossen.

Aufzugsarbeiten:

Der Fahrstuhlkorb wurde demontiert. Die alte Steuerung und Elektroleitungen im Schacht wurden entfernt. Die Arbeiten sind zu 25% ausgeführt.

Wärmedämmverbundsystemarbeiten (WDVS):

Das Leistungsverzeichnis für die Wärmedämmverbundarbeiten wurde veröffentlicht und der Auftrag erteilt. Im Nachgang stellte sich heraus, dass im Leistungsbescrieb des Generalplaners Teilleistungen nicht enthalten waren. Putzträgerplatten als Schutzschicht für das WDVS an Überbrückungsstellen für Rollladenkästen mussten in einem Nachtrag zusätzlich beauftragt werden.

Das Gewerk ist zu 5% ausgeführt.

Elektroarbeiten:

Gemäß der Muster-Leitanlagen-Richtlinien wurden die vorhandenen Elektroleitungen deinstalliert. Zuleitungen an der Fassade für die Außenbeleuchtungen werden im Moment verlegt, der Umbau der Unterverteilung ist erfolgt und der Blitzschutz derder installiert.

Weitere Neuinstallationen sind ins Stocken geraten, da es an einer Kollisionsplanung mit den Gewerken Heizung, Lüftung und Sanitär mangelt. Grund ist das Fehlen eines neuen Fachplaners für HLS.

Die Elektroarbeiten sind zu 30% abgeschlossen.

Heizungsarbeiten:

Heizkörper sind in zwei von drei Geschossen demontiert. Das Heizungsrohrnetz in den Sanitärkernen ist getrennt und zurückgebaut. Die Arbeiten stagnieren, da es an einer Ausführungsplanung und Rohrnetzberechnung fehlt. Diese werden von einem Fachplaner erstellt, welcher aus Fachkräftemangel gekündigt hat.

Die Leistungen sind mit 15% erledigt.

Sanitärarbeiten:

Sanitärobjekte, wie Waschtische in den Klassenräumen und WC-Kernen, Toilettenbecken, Spender etc. sind entfernt worden. Weiterhin wurden alte Wasserleitungen in kleinen Teilen erneuert, Vorwandinstallationen und Bodeneinläufen gesetzt. Das gesamte Rohrnetz wird erneuert werden müssen – Zuleitungen wie Abwasserleitungen. Eine Ausführungsplanung ist auch hier fehlend. Ausführungspläne des Generalplaners sind nicht verwendbar. Der nach Kündigung des GP's neu beauftragte Fachplaner hat gekündigt. Somit muss wiederum ein neuer Fachplaner ausgelobt werden.

Das Gewerk ist zu 20 % abgeschlossen.

Lüftungsarbeiten:

Der Abriss der alten Lüftungsleitungen ist erfolgt. Die Arbeiten wurden durch den Abbruchunternehmer erledigt, da zum Zeitpunkt des Abrisses die beauftragte Lüftungsfirma gekündigt hatte. Eine neue Ausschreibung durch den Fachplaner war angesetzt, jedoch kam dieser seinen beauftragten Planungsleistungen nicht nach. Wie bereits erwähnt, kündigte der Fachplaner HLS.

Die Leistungen sind mit 10% erledigt.

Baudekorationsarbeiten:

(Trockenbau-, Malerarbeiten)

Die Arbeiten wurden ausgeschrieben und der Auftrag erteilt. Die Arbeiten werden in Kürze beginnen.

Gerüstbauarbeiten:

Das Arbeits- und Schutzgerüst der ausführenden Firma für die Gewerke Dachdecker-, Abbruch-, Fenster- und WDVS-Arbeiten wurde gestellt und wird je nach Erfordernissen entsprechend umgebaut und angepasst. Seit Juli 2024 ist die Gerüstbaufirma insolvent. Rechnungen werden an einen bestellten Insolvenzverwalter gerichtet.

Schlosserarbeiten:

Die Arbeiten wurden ausgeschrieben und nach erfolgter Submission beauftragt. Beginn der Arbeiten im September 2024.

Ausstehende Wettbewerbe:

Nachfolgende Gewerke sind noch auszuloben. Dieses ist abhängig vom Baufortschritt.

Estricharbeiten,

Fliesenarbeiten,

Schreinerarbeiten (Innentüren),

Bodenbelagsarbeiten,

Schließanlage,

Feuerlöscher,

Beschilderung,

Baureinigung und

GALA- Bauarbeiten (Außenanlagen, Garten- und Landschaftsarbeiten)

Hemmnisse:

Aufgrund der Kündigungen des Fachplaners für Heizung- Lüftung- Sanitär als auch der ausführenden Lüftungsbaufirma gibt es Behinderungen im Bauablauf. Der FD IV.5 arbeitet mit Hochdruck an einer Nachfolge für einen Fachplaner HLS. Erst wenn diese besetzt ist, kann ein erneuter Wettbewerb im Gewerk Lüftung ausgelobt werden.

Schwierigkeiten mit der insolventen Gerüstbaufirma gibt es derzeit nicht.

Gesamtsituation:

Lobenswert ist die ruhige, konstruktive Zusammenarbeit zwischen den Beteiligten (Architekt, Fachplaner für Elektro, Statiker und Brandschützer) und den am Bau beteiligten Firmen. Wiederholt wird versucht, die durch die Kündigungen entstandenen Defizite im Baufortschritt zu kompensieren.

Kosten:

	Kostenschätzung/ Fortschreibung/ Beauftragungen in € brutto:	Verausgabte Kosten in € brutto:
Planungsleistungen:	1.606.798,91	1.055.676,80
Bauleistungen:	5.764.196,94	1.813.413,39
(incl. Regressforderungen)		
Nebenkosten/ Kleinmaßnahmen:	80.654,54	70.654,54
Gesamtkosten:	7.451.650,39	2.939.744,73

In den Gesamtkosten sind Forderungen aus dem Rechtsstreit RTK/ agn nicht erfasst. Hierzu müsste PMF gesondert Stellung nehmen.