

Antrag der FDP-Fraktion "Neubau der Grundschule in Westercelle - Anfrage an die Verwaltung zu den Gründen für die aktuelle Verzögerung bei der Baumaßnahme und den daraus resultierenden Konsequenzen"

<i>Organisationseinheit:</i> 65.1 Liegenschaften <i>Zuständigkeit:</i> Stadtrat Sebastian Stottmeier	<i>Datum:</i> 25.10.2024
---	-----------------------------

Ziele:

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Schule, Kinder und Jugend	14.11.2024	Ö
Verwaltungsausschuss	03.12.2024	N

Sachverhalt:

Trotz der Anstrengungen aller Projektbeteiligten der Stadtverwaltung und externer Planer, den angestrebten Fertigstellungstermin einzuhalten, kam es zu mehreren unvorhergesehenen Ereignissen, die den Bauablauf erheblich verzögert haben.

Zunächst führten ungünstige Wetterbedingungen im Frühsommer und Sommer zu mehrfachen Unterbrechungen der Verfuungsarbeiten am Klinker und den Dachabdichtungsarbeiten. Dies wirkte sich auf nachfolgende Arbeiten aus, wie die Montage der Leibungsbleche, Fensterbänke und Attikableche, die erst verspätet beginnen konnten. Dadurch verzögerte sich auch der Abbau des Krans um etwa vier Wochen.

Eine weitere Verzögerung von rund fünf Wochen entstand durch längere Standzeiten des Krans für die Verfuungsarbeiten. Der verspätete Abbau des Krans wurde zudem durch das ungünstig gelagerte Material des Estrichlegers behindert, was wiederum den Baufortschritt bremste.

Die sich daraus ergebende Verzögerung bei der Gerüstabbauplanung führte zu weiteren Problemen. Die notwendigen Tiefbauarbeiten für die Verlegung von Schmutzwasser- und Feuerlöschleitungen im Außenbereich konnten nicht rechtzeitig beginnen, was einen weiteren Verzug von elf Wochen verursachte. Diese Arbeiten sind zwingend erforderlich, um das Gebäude in Betrieb nehmen zu können.

Im Inneren des Gebäudes kam es ebenfalls zu Störungen. Der Estrichleger hielt mehrfach die abgestimmten Ausführungstermine mit dem Folgegewerk für die Fußbodenheizung nicht ein, was insgesamt zu einem Verzug von etwa 15 Wochen führte. Außerdem wurden die Bodenbelagsarbeiten vorgezogen, da die ausführende Firma ihre Geschäftstätigkeit aufgeben wollte. Dies verursachte Unterbrechungen bei den Trockenbauarbeiten der

Innenwände, wodurch auch die Malerarbeiten nicht kontinuierlich ausgeführt werden konnten und die technischen Endmontagen verzögert wurden, wodurch ein weiterer Verzug von vier Wochen verursacht wurde.

Darüber hinaus wurde der Start der Trockenbauarbeiten (Abhangdecken) aufgrund eines verzögerten Baufortschritts und langer Vorlaufzeiten bei der Materialdisposition um sechs Wochen verzögert. Dies führte zu weiteren Verzögerungen bei der Installation der Lüftungs-, Elektro- und Brandmeldeanlagen, was die abschließenden Abnahmen und die Inbetriebnahme des Gebäudes um acht Wochen verzögerte. Die Abnahme der Lüftungsanlagen kann erst erfolgen, wenn die Abhangdecken vollständig geschlossen sind.

Die Ausschreibungen für die Akustikwandverkleidung und die Sitztreppenbeläge sowie die Ausgabeküche mussten aufgrund fehlender oder unzureichender Angebote erneut gestartet werden, was zu Verzögerungen von vier Wochen führte. Insbesondere die Verkleidung kann erst nach Freigabe der Werk- und Montageplanung sowie nach Lieferung des Materials montiert werden.

Zudem wurde die Montage der Innentüren durch Lieferprobleme behindert, da das Werk, in dem die Türblätter produziert wurden, von Überschwemmungen in Österreich betroffen war. Auch die Lieferung der Möbel verzögerte sich aufgrund von Problemen bei den Vergaben und verlängerten Lieferzeiten.

Zuletzt führten krankheitsbedingte Ausfälle und Personalmangel in mehreren Firmen dazu, dass Arbeiten nach Überwindung von Störungen im Bauablauf nicht sofort wieder aufgenommen werden konnten. Auch Personalaufstockungen und Wochenendarbeit zur Beschleunigung der Arbeiten konnten die vorangegangenen Verzögerungen nicht aufholen. Aufgrund der Verzögerungen befinden sich zudem viele Firmen nicht mehr innerhalb ihrer vertraglich festgelegten Ausführungsfristen, was die Handlungsspielräume nach VOB einschränkt.

Zusammenfassend haben sich diese verschiedenen Faktoren in einem erheblichen Bauverzug niedergeschlagen, der durch eine Verkettung von Ereignissen und äußeren Umständen nicht vermieden werden konnte.

Übertragung der Erkenntnisse auf die weiteren Baustellen

Die Verzögerungen bei der Fertigstellung der aktuellen Baustelle stellen leider keine außergewöhnlichen Ereignisse dar sondern normale Herausforderungen der gewerkeweise Vergabe von Bauleistungen. Bei den kommenden Baustellen der Grundschulen Waldweg und Garßen wird eine veränderte Vorgehensweise angewandt. Durch die Beauftragung eines Totalübernehmers wird sich die Vertragssituation und die Beauftragung und Koordination der Baufirmen deutlich anders darstellen.

Die bisherige gewerkeweise Ausschreibung von Bauleistungen, die häufig zu Koordinationsproblemen und Verzögerungen geführt hat, entfällt. Stattdessen übernimmt ein Totalunternehmer die vollständige Verantwortung für die Bauausführung, was zu einer effizienteren und strafferen Abwicklung führt. Zudem werden verbindliche Termine in die Verträge aufgenommen, und es wird mit Vertragsstrafen gearbeitet, um sicherzustellen, dass die Zeitpläne eingehalten werden. Diese Maßnahmen sollen die Bauprozesse beschleunigen und zukünftige Verzögerungen vermeiden.

Anlage/n

1	Antrag-AN-0148-24
---	-------------------