

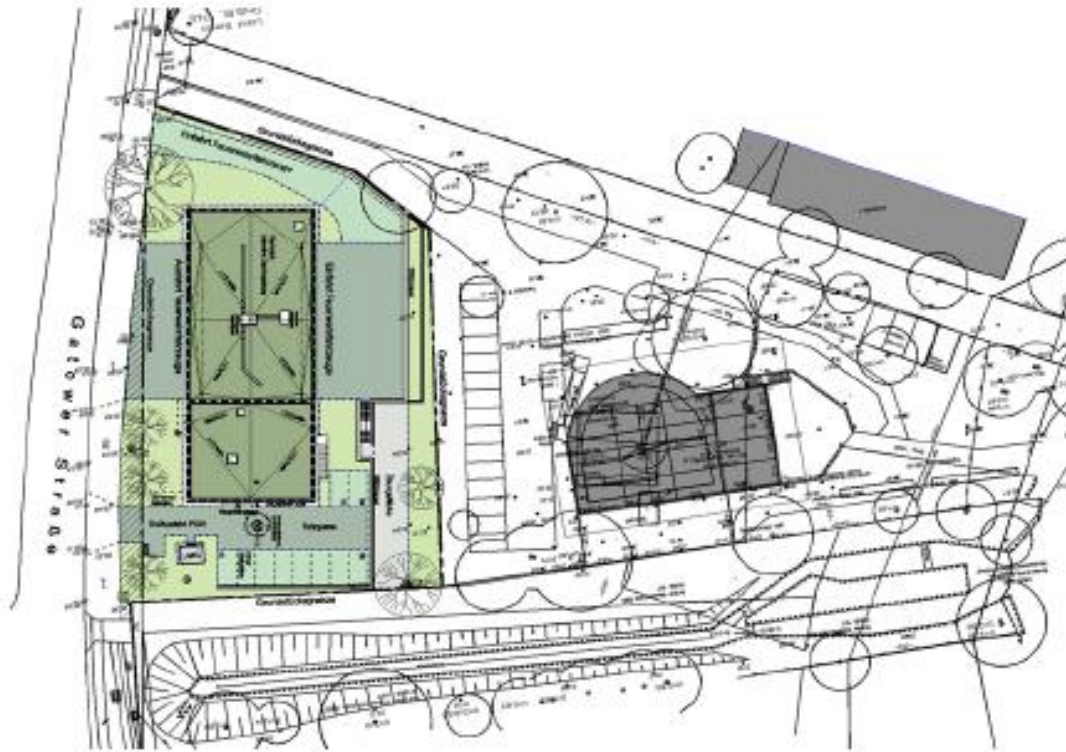
Statusbericht zum Projekt März 2013

[Unterlage verteilt zum 1. PBA 2013 am 07.03.2013]

Neubau einer Feuerwache in Gatow, Gatower Str. 333, 14089 Berlin

Maßnahme: 14205 E 70001

Haushaltsstelle: 1250/70162 000



Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung.....	3
2	Kosten	3
2.1	<u>Genehmigte Kosten und Budget</u>	3
2.2	<u>aktuelle Kostenübersicht – Kostenentwicklung der Gesamtkosten</u>	4
3	Projektstatus.....	5
3.1	<u>Stand der Planung</u>	5
3.2	<u>Stand der Ausschreibung / Stand der Vergaben</u>	5
3.3	<u>Stand der Beauftragungen</u>	6
3.4	<u>Stand der Ausführung</u>	7
4	Termine	8
5	Risiken.....	9

1 Einleitung

Das aktuelle Wachgebäude der Freiwilligen Feuerwehr Gatow wurde 1914/1915 auf dem Grundstück Alt-Gatow 30 in Berlin-Gatow erbaut. Im Jahr 1935 wurden die Ausfahrten für die Feuerwehrfahrzeuge in die Stirnseite des Gebäudes verlegt. 1971 erhielt die Freiwillige Feuerwehr einen Erweiterungsbaubau.

Das Wachgebäude ist mittlerweile zu klein geworden und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Auch reicht es nicht mehr aus, um notwendige, technische Übungen durchzuführen. Die räumlichen Verhältnisse weisen darüber hinaus gravierende Mängel im Sicherheits- und Sozialbereich auf.

Die Spezial- und Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr lassen sich in dem vorhandenen Gebäude nicht mehr unterstellen, eines der Fahrzeuge - ein Löschgruppenfahrzeug - ist deshalb bereits jetzt auf der Feuerwache Spandau-Süd untergebracht und steht im Einsatzfall für den unmittelbaren Zugriff nicht zur Verfügung. Ein Feuerwehrranhänger mit einem Rettungsboot steht ungeschützt im Freien.

Infolge der Lage des bestehenden Wachgebäudes im Ortskern von Gatow, ist eine Erweiterung des Bestandsgebäudes nicht mehr möglich.

Ein Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Gatow ist bereits seit Jahren überfällig.

Das neue Grundstück auf dem bezirkseigenen Gelände an der Gatower Straße 333 ist einsatztauglich überprüft und für günstig befunden worden.

Das Grundstück ist durch den Bezirk geteilt worden, das zweite Teilgrundstück wird derzeit durch einen Padelclub in Eigentum genutzt.

2 Kosten

2.1 Genehmigte Kosten und Budget

Mit der Investitionsplanung zur Bedarfsmeldung der Feuerwehr aus dem Jahr 2008 wurde für die Maßnahme 14205E70001 „Neubau einer Feuerwache für die Freiwillige Feuerwehr Gatow“ ein Kostenrahmen von 1.500.000 € brutto inkl. UV und Rundung festgelegt

Die Herleitung dieses Kostenrahmens erfolgte anhand von Werten aus dem Vergleichsbau Feuerwache Hellersdorf, die bezogen auf den umbauten Raum ermittelt wurden.

Durch den Architekten erfolgte bereits in einem ersten Projektstart - Gespräch ein Hinweis bezüglich Nichtauskömmlichkeit innerhalb des Kostenrahmens.

Die Kostenberechnung zur am 18.01.2011 eingereichten BPU schließt mit 2.454.329,08 € brutto inkl. UV ab. Diese Summe wurde von SenStadt geprüft und nach Rundung mit 2.460.000,00 € brutto bestätigt.

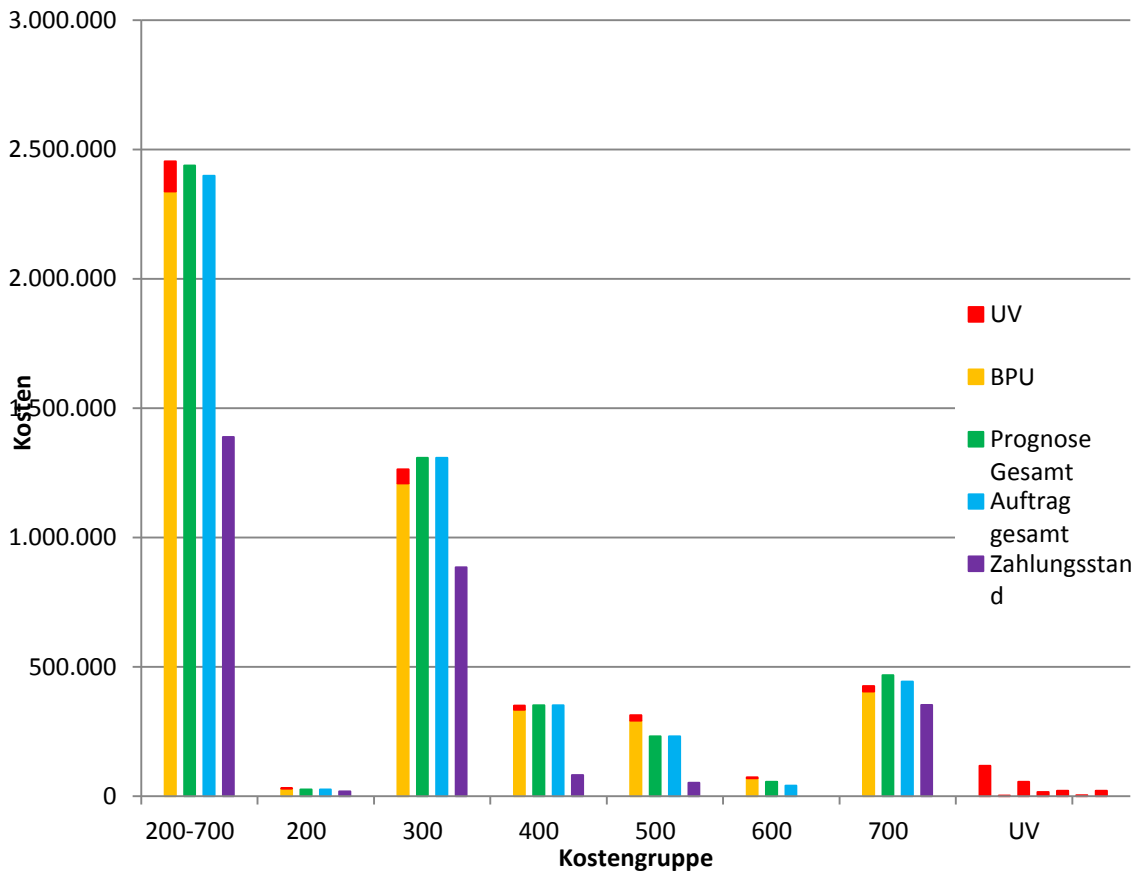
Insgesamt festgelegt sind bis heute ca. 2,37 Mio. €, die für das Projekt prognostizierte Abrechnungssumme gesamt beträgt ca. 2,64 Mio. € und liegt damit voraussichtlich ca. 20 T€ unter der Summe der BPU (BPU: 2,34 Mio. € + UV und RND: 0,12 Mio. € = 2,46 Mio. €).

Im aktuellen Haushaltsjahr 2013 stehen für die Maßnahme 1,061 Mio. € an Kassenmitteln zur Verfügung. Der aktuelle Zahlungsstand bis zum 06.03.2013 beträgt ca. 1,38 Mio. € (1,27 Mio. € in den HHJ 2010 bis 2012 + 110 T€ im akt. HHJ). Gemäß Mittelabflussprognose werden im aktuellen HHJ voraussichtlich insgesamt ca. 1,055 Mio. € abfließen.

Bis auf einen Auftrag (VE Kunst) sind sämtliche Vergaben erfolgt. Ein Großteil der Beauftragungen konnte aufgrund von günstigen Submissionsergebnissen mit Auftragswerten unter den Schätzkosten und damit innerhalb des festgelegten Budgets geschlossen werden. Die erzielten Vergabegewinne sind inzwischen durch Nachträge vollständig aufgebraucht. Die prognostizierte Abrechnungssumme zeigt, dass eine Beanspruchung des UV in jedem Fall notwendig ist.



2.2 aktuelle Kostenübersicht – Kostenentwicklung der Gesamtkosten



Bezeichnung / KGR	200 - 700	200	300	400	500	600	700
BPU	2.337.456,28	29.200,00	1.208.801,00	333.910,60	291.776,77	69.112,91	404.655,00
UV	116.872,80	1.710,00	54.631,50	15.933,03	20.759,88	3.605,64	20.232,75
Summe BPU + UV + RND	2.460.000,00	30.910,00	1.263.432,50	349.843,63	312.536,65	72.718,55	424.887,75

Auftrag gesamt	2.398.455,05	25.997,95	1.307.415,79	351.539,29	230.749,13	40.569,53	442.183,36
Zahlungsstand	1.388.027,69	18.433,81	885.039,34	80.650,99	51.304,83	0,00	352.598,72
Prognose gesamt	2.438.053,27	25.997,95	1.307.882,66	351.539,29	230.749,13	54.682,44	467.201,80

Differenz (BPU+UV+RND) - Prognose gesamt	21.946,73	4.912,05	-44.450,16	-1.695,66	81.787,52	18.036,11	-42.314,05
---	------------------	-----------------	-------------------	------------------	------------------	------------------	-------------------

3 Projektstatus

3.1 Stand der Planung

Es liegen sowohl die geprüfte VPU als auch die geprüfte BPU vor.

Die offenen Punkte in Bezug auf die Baugenehmigung konnten inzwischen geklärt werden. Die Nachbarschaftsrechtlichen Zustimmungen des Paddelclubs und der Berliner Wasserbetriebe liegen vor. Die Stellungnahme des Prüfsachverständigen für Lüftungsanlagen wurde ebenfalls bei der Bauaufsicht eingereicht.



Die Baugenehmigung liegt seit 25.01.2012 vor.

Die Freigabe der Ausführungsplanung durch den Bauherren erfolgte in zeitlicher Abfolge:

- Außenanlagen am 26.01.2012
- Hochbau am 02.02.2012
- Haustechnik am 21.02.2012

Am 07.03.2012 wurde den Projektbeteiligten durch das Planungsteam ein Farb- und Materialkonzept vorgestellt.

3.2 Stand der Ausschreibung / Stand der Vergaben

Bis auf die Leistungen Kunst sind alle Vergaben erfolgt (siehe Pkt. 3.3 Stand der Beauftragung).

Für die Projekte FFW Gatow und RTW Lichtenberg wurden die Ausschreibungen der Ausbaugewerke jeweils zusammengelegt, um ggf. günstigere Submissionsergebnisse zu erhalten. Diese Ausschreibungen enthielten in den LV getrennte Titel für beiden Projekte, um so eine getrennte Beauftragung und Abrechnung der Leistungen je Projekt zu ermöglichen.

Der Termin für die Veröffentlichung der Ausschreibungen für die Ausbaugewerke war abhängig von der Freigabe zusätzlicher Mittel für das Projekt RTW Lichtenberg. Die Freigabe der Mittel ist im Mai 2012 erfolgt. Die Veröffentlichung der zusammengelegten Vergaben FFW und RTW war zunächst für Mai 2012 vorgesehen.

Die Terminabstimmung mit der Vergabestelle hatte zu einer weiteren Verschiebung der geplanten Veröffentlichungen geführt. Die abgestimmten Submissionstermine für die Ausschreibungen der Ausbaugewerke lagen dann im Juli und August 2012.

Auf den Terminplan der Ausführung hatte die Verschiebung der Submissionstermine und damit der Beauftragungen keine Auswirkungen.

Für die noch ausstehende Vergabe VE Kunst am Bau konnten die notwendigen Abstimmungen zum Vergabeverfahren noch nicht abgeschlossen werden.

3.3 Stand der Beauftragungen

KG 700/ Planer, Fachplaner und Sonderfachleute:

Leistung	Beauftragtes Unternehmen	Stand der Beauftragung
Bauherrenvertretung		
Projektsteuerung	CONVIS Bau & Umwelt Ingenieurdienstleistungen GmbH	Stufe B ist beauftragt
Planung		
Architekt LP 2-9	Straub Beutin Architekten	Stufe B ist beauftragt
Architekt LP 2 Außenanlagen	Straub Beutin Architekten	Stufe B ist beauftragt
GaLa-Bau LP 3-9	Seebauer, Wefers und Partner GbR	Stufe B ist beauftragt
Tragwerksplanung	PICHLER Ingenieure GmbH	Stufe B ist beauftragt
Tragwerksplanung Stützmauer	PICHLER Ingenieure GmbH	beauftragt
TGA Planung	BLS Energieplan GmbH	Stufe B ist beauftragt
Gutachten und Beratung		
Thermische Bauphysik / EnEv	Müller-BBM GmbH	beauftragt
Bodenmechanik	Geoline Baugrund - Ingenieur - Büro	beauftragt
Vermessung	Dipl. Ing. Karin Kunath	beauftragt
Brandschutzgutachten	Harmut Jaroni	beauftragt
SiGeKo	J. Richter	beauftragt
Faunistisches Gutachten	Dr. Susanne Salinger	beauftragt
Gutachten Explosionsschutz	ITA GmbH	beauftragt
Prüfsachverständige		
Brandschutzprüfer	durch Abt. IV	beauftragt
Prüfstatiker	Dr.-Ing. Hans Scholz	beauftragt
PSV RLT- Anlagen	SV-Büro Quenzel	beauftragt
PSV BMA -Anlagen	DEKRA	beauftragt
PSV ENEV	Dipl. Ing. Anja Richter	beauftragt
Blower-Door-Test	Mutz Ingenieurgesellschaft mbH	beauftragt

KG 200 bis 600/ Baugewerke, Haustechnikgewerke, Außenanlagen, Ausstattung:

Leistung	Beauftragtes Unternehmen	Stand der Beauftragung
KG 200		
VE 200.01 Umverlegung Laternen	Vattenfall	Leistungen sind beauftragt
VE 200.02 Verkehrsschilder	- offen -	- entfällt -
VE 200.03 Erschließung Abwasser	BWB	Leistungen sind beauftragt
VE 200.04 Erschl. Trink-/ Bauwasser	BWB	Leistungen sind beauftragt
VE 200.05 Erschließung Stromversorgung	Vattenfall	Leistungen sind beauftragt
VE 200.06 Erschließung Telekommunikation	Telekom	Leistungen sind beauftragt
VE 200.07 Erschließung Baustrom	Vattenfall	Leistungen sind beauftragt
KG 300		
VE 300.01 Bauhauptgewerke	Berger Bau GmbH	Leistungen sind beauftragt
VE 300.02 Fensterbau	Fa. holz&raum	Leistungen sind beauftragt
VE 300.03 Torbau	Bothe-Hild GmbH	Leistungen sind beauftragt
VE 300.04 Dacharbeiten	Fischer Flachdach GmbH	Leistungen sind beauftragt
VE 300.05 Fassadenarbeiten	Henke AG	Leistungen sind beauftragt
VE 300.06 Schlosserarbeiten	Manfred Narr GmbH	Leistungen sind beauftragt
VE 300.07 Trockenbauarbeiten [FFW+RTW]	Werner Roß GmbH	Leistungen sind beauftragt
VE 300.08 Tischlerarbeiten [FFW+RTW]	Planen & Bauen GmbH	Leistungen sind beauftragt
VE 300.09 Malerarbeiten [FFW+RTW]	Marotzke Malereibetrieb GmbH	Leistungen sind beauftragt

VE 300.10 Fliesenarbeiten [FFW+RTW]	Karl Peek Fliesenausf. GmbH	Leistungen sind beauftragt
VE 300.11 Bodenbelagsarbeiten [FFW+RTW]	Lammfromm & Vogel GmbH & Co.KG	Leistungen sind beauftragt
VE 300.12 Gerüstbau [FFW+RTW]	Gerüstbau 2000	Leistungen sind beauftragt
VE 300.13 Gebäudereinigung [FFW+RTW]	Thomas Behrend	Leistungen sind beauftragt
VE 300.14 Eingangsstele [FFW+RTW]	Peter Grapp Elektroanlagen GmbH	Leistungen sind beauftragt
KG 400		
VE 400.01 Sanitär incl. Dämmarbeiten	Serabag	Leistungen sind beauftragt
VE 400.02 Heizung, Lüftung incl. Dämm.	Curdas GmbH & Co. KG	Leistungen sind beauftragt
VE 400.03 Starkstrom und Blitzschutz	TeGeMa GmbH	Leistungen sind beauftragt
VE 400.04 Fernmelde- und Informati- onst.	Wahl Elektrotechnik GmbH	Leistungen sind beauftragt
VE 400.05 LWL Anbindung (Tiefbau)	ITDZ	Leistungen sind beauftragt
VE 400.06 Fernmelde- und Informati- onst.	QFM	Leistungen sind beauftragt
KG 500		
VE 500.01 Landschaftsbau	TGL Dienstleistungen GmbH	Leistungen sind beauftragt
VE 500.02 Zaunanlagen	Elektro & Metallbau Hildebrandt	Leistungen sind beauftragt
KG 600		
VE 600.01 Ausstattung	<i>Über Landesverwaltungsamt</i>	Leistungen sind beauftragt
VE 600.02 Küchenbau	Citti Großküchentechnik	Leistungen sind beauftragt
VE 600.03 Kunst	N.N.	in Abstimmung bei SenStadtUm

3.4 Stand der Ausführung

Die Freiwillige Feuerwehr hat bereits in 2011 Eigenleistung (Rodungsmaßnahmen) auf dem Grundstück durchgeführt. Die ersten Arbeiten und Vorbereitungen zur Ausführung durch beauftragte Firmen waren frühestens für Dezember 2011 geplant.

Aufgrund der Frostperiode im Winter 2011/2012 wurde der Beginn der Stubbenrodung und Baufeldfreimachung (Ausführung durch AN Landschaftsbau) auf die 9. KW 2012 gelegt.

- Die Aushub- und Bodenarbeiten incl. Stellung Winkelstützwände ist abgeschlossen
- Die Rohbauarbeiten sind abgeschlossen.
- Fenster und Hallentore sind eingebaut.
- Dacharbeiten sind mit Ausnahme des Gründaches ausgeführt.
- Die Außenanlagen sind zu ca. 20 % ausgeführt.
- Die Fassadenarbeiten (vorgehängte Fassade / Putz) zu ca. 80 % abgeschlossen.
- Estrich in Wachgebäude und Wagenhalle ist verlegt
- Die Trockenbauarbeiten sind zu ca. 60 % abgeschlossen.
- Schlosserarbeiten sind zu ca. 40 % abgeschlossen.
- Hautechnik findet Feinmontage statt
- Elektroarbeiten sind zu ca. 65 % abgeschlossen.

4 Termine

Innerhalb des Zeitraums der Ausführungsplanung kam es zu einer Verzögerung, diese konnte durch das Vorziehen der LV – Erstellung für u.a. die Bauhauptgewerke sowie die TGA Gewerke weitestgehend kompensiert werden. Der erste Stand des Vergabekalenders musste zwischenzeitlich angepasst werden, da die Haustechnikplaner die vereinbarten Abgabetermine wiederholt nicht einhalten konnten.



Die Baugenehmigung wurde gegenüber der Terminplanung verzögert vorgelegt, weil die Einholung der geforderten Nachbarschaftsrechtliche Zustimmung des Paddelclubs mehr Zeit in Anspruch genommen hatte als geplant.

Der Baubeginn war für Ende 2011 vorgesehen, aufgrund der Frostperiode und der verzögerten Erteilung der Baugenehmigung konnte dieses Terminziel nicht erreicht werden.

Baugenehmigung mit Datum:	25.01.2012
Baubeginnsanzeige mit Datum:	20.02.2012
Baubeginn:	19.03.2012
Richtfest:	02.11.2012

Terminkette Rohbau, Dach:

- Aufgrund einer zu spät ausgelösten Bestellung der Lüftungsanlage entstand am Dach ein Verzug von ca. 3 - 4 Wochen, auf den Gesamtfertigstellungstermin hatte diese Verzögerung keine Auswirkungen.

Terminkette Fassade

- Aufgrund der langen Frostperiode und der damit verbundenen Ausfalltage entstand ein Verzug von ca. 6 Wochen, für den Gesamtfertigstellungstermin bedeutet dieses eine Verzögerung von 6 Wochen.

Terminkette Hausanschlüsse und Außenanlagen:

- Aufgrund von Verzögerungen im Bereich der Fertigstellung der Hausanschlüsse und der einsetzenden winterlichen Witterung konnten die Außenanlagen nicht nach dem Terminplan ausgeführt werden, die Fertigstellung der Außenanlagen befindet sich derzeit ca. 4 Wochen im Verzug die Auswirkung auf den Gesamtfertigstellungstermin ist aufgrund der anhaltenden winterlichen Witterung noch nicht absehbar. Hier besteht Abhängigkeit zu den Punzarbeiten an der Fassade und zum Gerüstbau (siehe oben Terminkette Fassade).

Terminkette Ausbaugewerke/Technische Ausrüstung:

- Die Arbeiten im Bereich der Ausbaugewerke/Technische Ausrüstung befindet sich ca. 2 Wochen in Verzug, dies ist allerdings für den Gesamtfertigstellungstermin unkritisch
- Die mit dem Tischler (Fa. Planen und Bauen) getroffenen mehrfachen Vereinbarungen bzgl. der termingerechten Erbringung seine Leistung wurden wiederholt durch die Firma nicht eingehalten. Der Verzug beträgt zur Zeit 2 Wochen.
- Gewerk Schlosser, Fa. Narr hat die Arbeiten auf der Baustelle nicht termingerecht aufgenommen. Diese hat zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Auswirkung auf den Gesamtfertigstellungstermin.

Um Schäden am Bauwerk während der Frostperiode zu verhindern und die durch die Frostperiode entstandenen Verzüge zu minimieren, wurden zusätzlich Winterbaumaßnahmen beauftragt.

Fertigstellungstermin:

Unter Zugrundelegung zuvor genannter Punkt verschiebt sich der Fertigstellungstermin voraussichtlich um ca. 6 Wochen auf Juni 2013.

5 Risiken

Aufgrund der Notwendigkeit für Winterbaumaßnahmen ist es zu Mehrkosten gekommen, die nicht im Budget enthalten waren. Dementsprechend wurde die freien zur Verfügung stehenden Mittel minimiert.

Drei Firmen sind mit der Ausführung Ihrer Leistung im Verzug:

- Gewerk Tischler, Fa. Planen und Bauen ist mit der Lieferung und Abstimmung seiner Bauteile in Verzug
- Gewerk Schlosser, Fa. Narr hat die Arbeiten auf der Baustelle nicht termingerecht aufgenommen.
- Gewerk Außenputz, Fa. Berger Bau befinden sich witterungsbedingt in Verzug

Bauherr, Bauleitung und Projektsteuerung sind mit diesen Firmen in enger Abstimmung. Es besteht aber weiter das Risiko, dass durch nicht eingehaltene Terminzusagen dieser Firmen und weiter Verlängerung der Frostperiode (Nachtfrost) weitere Terminverzögerungen mit Auswirkung auf den Gesamtfertigstellungstermin von zur Zeit Juni 2013 entstehen.

Anlagen: keine

