

**Stellungnahme der zuständigen Fachabteilung "Gebäudemanagement" zum Antrag der CDU Fraktion im Stadtrat vom 18.10.2019 und des Ortsvorstehers Rohrbach Herrn Weber vom 07.11.2019 zu TOP Sachstand "Bürgerhaus Rohrbach, BA 3.1: Zeitverzug":**

In März (KW 11 / 2019) wurde in Abstimmung mit dem mit der Planung und Bauleitung beauftragten Ingenieurbüro Michaeli und Partner und der Bauherrenvertretung, Abteilung "Gebäudemanagement", seitens der beauftragten Firma, Friedrichsthaler Gerüstbau Zimmer GmbH, ein Innengerüst als Arbeits- und Flächengerüst für die Demontearbeiten der abgehängten Unterdecke des ehem. Kinosaales gestellt. Die Gerüststellung und auch die Demontearbeiten wurden auch gemäß Bauzeitenplan ausgeführt.

Die Demontage der bestehenden, abgehängten Unterdecke war Voraussetzung für die im Zimmererarbeiten - Leistungsverzeichnis geforderte Erstellung der statischen Berechnung der gesamten Dachkonstruktion nach dem aktuell gültigen Normenwerk mit allen erforderlichen Nachweisen als prüffähige Unterlagen und die daran anschließende Prüfung von Standsicherheitsnachweisen und Konstruktionsplänen, sowie für die Erstellung des Aufmaßes des Gesamtkomplexes zur Dimensionierung der Nagelplattenbinder – Konstruktion und der Dacheindeckung der Sandwichelemente.

Auf Grundlage der geprüften, freigegebenen Tragwerke – Berechnung basiert die im Ausschuss für Baumanagement vom 12.09.2019 beauftragte Auftragserweiterung, die die Änderungs- / Ergänzungsarbeiten im Bereich der bereits ausgeschriebenen und auch vergebenen Zimmererarbeiten am Bürgerhaus Rohrbach, BA 3.1 beinhaltet.

In einem gemeinsamen Besprechungstermin am 20.09.2019 mit den beteiligten Planern, allen bereits beauftragten Firmen und der Bauherrenvertretung wurde die weitere Vorgehensweise besprochen. Aufgrund der momentanen Auslastung der beauftragten Firmen und vor allem aufgrund der anstehenden, schwierigen Witterungsverhältnisse wurde ein überarbeiteter Bauzeitenplan abgestimmt und festgehalten:

- 25. / 26.02.2020: Kranaufbau
- 26.02. – 07.03.2020: Gerüstaufbau Außengerüst und Umbauarbeiten am Innengerüst
- 09. – 20.03.2020: Abriss der best. Dachkonstruktion
- 16. – 24.03.2020: Aufmauern der Giebelscheibe am Fahrstuhlschacht
- 23.03. – 09.04.2020: Verlegung der Scherenbinder
- 14.04. – 08.05.2020: Eindeckung der Dachfläche mit Sandwichelementen inkl. aller Nebenarbeiten

Ein Öffnen des Daches im Winter und ein Offenstehen der Dachfläche über einen längeren Zeitraum wird seitens aller an der Baumaßnahme fachlich Beteiligter als nicht sinnvoll erachtet.

Bezugnehmend auf diesen Besprechungstermin wurde die Bauleitung mit Mail vom 25.09.2019 zur Erarbeitung folgender, offener Punkte durch die Bauherrenvertretung aufgefordert ( Mailauszug ) :

- *Alle besprochenen, zusätzlichen Arbeiten, die nicht Bestandteil der Ausschreibungen sind ( Notentwässerung, Ausbildung von Schwellen zum ausgebauten Bereich, Schutz- / Absturznetze; Erweiterung der Gerüststellung unter der Binderebene inkl. Rollgerüsten für Aussteifung der Binder, Aufmauerung des Giebels, etc. ) sind seitens der Bauleitung zu planen, als Angebote bei den Firmen zeitnah einzuholen, zu prüfen und zur Freigabe beim Bauherren vorzulegen; inkl. typischen Procedere : Kalkulation und Stellungnahme der Bauleitung.*
- *Diese Kosten sind dann in einer überarbeiteten Kostenzusammenstellung aufzuführen und somit die Kostenschätzung zu aktualisieren. Aufgrund der oben aufgeführten Mehrarbeiten / nicht ausgeschriebenen Arbeiten und Mehrkosten durch die Gerüststellung (Standzeit) kommt es im Projekt zu einer Kostensteigerung, die ggfs. durch den Bauherrn nachfinanziert werden muss. Insofern muss eine sehr detaillierte Aufstellung erfolgen, die auch seitens des Bauherren als final angesehen werden kann.*
- 

Bis zum jetzigen Zeitpunkt wurden die angeforderten Unterlagen bei der Bauherrenvertretung noch nicht eingereicht und auch keine Rückmeldung diesbezüglich.

In diesem Zusammenhang wird seitens der Fachabteilung "Gebäudemanagement" nochmals darauf hingewiesen, dass auch bei einer Beauftragung eines externen Ingenieurbüros zwar der hausinterne Bearbeitungsumfang um ein Vielfaches miniert wird, aber nicht vollumfänglich übernommen wird.

Seitens der Verwaltung wird beim Fördergeber, dem Ministerium für Inneres, Bauen und Sport, ein Antrag auf Verlängerung des Bewilligungsbescheides gestellt.

Zu den aufgeführten Fragen nimmt die Verwaltung in Rücksprache mit dem mit der Planung und Bauleitung beauftragten Architekturbüro Michaeli und Partner wie folgt Stellung:

- Mehrkosten durch Verlängerung der Gerüststandzeit:  
Die im LV aufgeführte Miete für die Gebrauchsüberlassung beträgt für das bereits aufgebaute Gerüst 414,44 € / netto = 493,18 € / brutto für je weitere 10

Wochen. Dies bedeutet bei einer Verlängerung der Gerüststandzeit um 1 Jahr eine Kostensteigerung von 2.155,08 € / netto = 2.564,55 € / brutto. Dem gegenüber stehen ein jetziger Abbau des Gerüsts und ein späterer Wiederaufbau vor Baubeginn in Höhe von 13.814,63 € / netto = 16.439,40 € / brutto, auf Grundlage der vorliegenden LV-Preise – evtl. Preissteigerung nicht mitberücksichtigt. Somit würde ein Ab- und späterer Wiederaufbau des Innenflächengerüsts erheblich höhere Mehrkosten mit sich ziehen.

- Mehrkosten durch erheblichen Zeitverzug:

Gemäß VOB / B § 2 Abs. 5 haben die Auftragnehmer Anspruch auf Mehrvergütung bei durch den Auftraggeber verursachte Änderungen der Vertragsbedingungen. *"Werden durch Änderung des Bauentwurfs oder andere Anordnungen des Auftraggebers die Grundlagen des Preises für eine im Vertrag vorgesehene Leistung geändert, so ist ein neuer Preis unter Berücksichtigung der Mehr- oder Minderkosten zu vereinbaren. Die Vereinbarung soll vor der Ausführung getroffen werden."* Da jedoch seitens der Auftragnehmer noch kein Anspruch geltend gemacht wurde, wurde bislang seitens des Auftraggebers auch nicht auf diesen Sachverhalt hingewiesen und eine Bestätigung oder Erhöhung der Einheitspreise angefordert, um keine "schlafenden Hunde" zu wecken. Der Bauherrenvertretung ist durchaus bewusst, dass eine Kostensteigerung durch Bauzeitenverlängerung / Verschiebung der Ausführungsfristen seitens der Auftragnehmer gefordert werden kann und auch dann vergütet werden muss. Nach Einschätzung der Bauleitung sind beim Gewerk "Dachdeckerarbeiten – Sandwich-Dacheindeckung" keine Mehrkosten zu erwarten.

- Gründe für einen solchen Zeitverzug von über einem Jahr:

Auch bei Beauftragung eines externen Ingenieurbüros ist es durchaus gängige Praxis, dass es zu Bauzeitverlängerung bzw. Verzögerungen im Bauablauf kommen kann. In diesem Fall wurde die Erstellung der statischen Berechnung der gesamten Dachkonstruktion nach dem aktuell gültigen Normenwerk mit allen erforderlichen Nachweisen als prüffähige Unterlagen im Leistungsverzeichnis seitens des Auftragnehmers des Gewerkes "Zimmererarbeiten" ausgeschrieben und gefordert. Dies ist auch in der Praxis üblich.

Sowohl dies, als auch eine Einschätzung und Begutachtung der baulichen Bestandsgegebenheiten konnte erst bei direkter Inaugenscheinnahme erfolgen, somit erst nach Gerüststellung des Innenflächengerüsts und Demontage der abgehängten Unterdecke. Dass es hierdurch in diesem Fall zu erhöhten Anforderungen und damit einhergehendem erhöhten

Abstimmungsbedarf gekommen ist, konnte im Vorfeld von niemanden, auch nicht einem extern beauftragten Ingenieurbüro, abgeschätzt werden.

Durch eine detailliertere Erarbeitung der Vorstatik und genauere Beschreibung des ausgeschriebenen Leistungsverzeichnistextes hätte dies unter Umständen miniert, aber definitiv nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.