

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/24

Verantwortliche/r:
Amt für Gebäudemanagement

Vorlagennummer:
242/295/2024

Bürger-, Begegnungs- und Gesundheitszentrum (BBGZ) in der Hartmannstraße, Sachstandsbericht über Baufortschritt und Inbetriebnahme der Turnhalle

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
-----------------------	---------------	------------	--------------------	-------------------

Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	06.02.2024	Ö	Kenntnisnahme	
Sportausschuss	27.02.2024	Ö	Kenntnisnahme	
Bildungsausschuss	07.03.2024	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

40, 52

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

A) Chronologie und allgemeiner Sachstand

Der Spatenstich für das BBGZ erfolgte am 20. Februar 2020, als weiterer Meilenstein fand am 27. Juli 2020 die Grundsteinlegung statt. Pandemiebedingt entfiel das Richtfest Anfang 2021. Nach zügig fortschreitenden Bauarbeiten stoppte im April 2021 ein Brand auf dem Dach, verursacht durch Schweißarbeiten, die Bautätigkeiten. Sechs Oberlichter waren vom Brand betroffen, welche erst Ende 2021 wiederhergestellt waren.

Ein weiterer Störfaktor im Baufortschritt waren die unzureichenden Arbeiten der Fassadenfirma, ein Schlüsselgewerk, da erst mit geschlossener Fassade der Innenausbau voranschreiten konnte. Trotz Provisorien durch Abdecken der Fassade mit Planen und Umstellungen des Innenausbau ist diesem Gewerk ein großer zeitlicher Verzug geschuldet. Zwischenzeitlich ist die Firma gekündigt und die letzten Arbeiten sind durch eine Ersatzfirma ausgeführt worden.

In Folge der Verzögerungen und ständigen neuen Taktungen der Fassadenarbeiten sind Vertragsfristen von bereits beauftragten Gewerken abgelaufen. Ein rechtlicher Zugriff sowie die in diesem Zeitraum angespannte Materialverfügbarkeit weltweit führte zu langwierigen Verhandlungen und Absprachen, um wieder eine planbare Bautätigkeit zu erreichen.

Ein weiterer Einschnitt in die Terminplanung ist durch die fehlerhafte Ausführung der Oberlichter entstanden, welcher unter D) genauer beschrieben wird. Zusätzliche Abdeckungen im Gebäude zur Sicherung von bereits verbauten Materialien sowie notwendige Absicherungen um das Gebäude und auf dem Dach erschwerte die Zugänglichkeit verschiedener Gewerke zur Ausführung derer Leistungen.

Zwischenzeitlich ist eine große Anzahl an Räumen fertig gestellt und alle Aufträge sind vergeben.

B) Baufortschritt und Inbetriebnahme

Der jetzige Fertigstellungsgrad des BBGZ ermöglicht es, den Raumeindruck des fertigen Zentrums zu erahnen, welches v.a. mit seinen Gemeinbedarfsflächen deutlich mehr als eine Schulsporthalle darstellt. Der zweigeschossige Bewegungsraum mit Sprung- und Kletterelementen ist im großzügigen Foyer durch große Verglasungen und seiner Form bereits erlebbar. Die breite Treppe zum oberen Foyer ist zu nutzen und im oberen Geschoss kann man einen Blick in die sich im Endausbau befindliche Halle und auf das fertige Spielfeld werfen. Dort befindet sich auch der große Thekenbereich, der nach Abschluss der dortigen Restarbeiten die Möglichkeiten für besondere Veranstaltungen bietet.

Im Konditionsraum sind bereits seit Monaten die Übungsgeräte eingebaut, auch die beiden angrenzenden Multifunktionsräume mit einem Sportboden und Parkett zeigen die Besonderheit dieses Baus. Von diesen drei Räumen im OG sind Fenster in unterschiedlichen Größen und lassen einen Blick in die Sporthalle zu.

In den fertigen Umkleiden wechselt das Farbkonzept der Architekten von einem Gelbton ins Rötliche, was sich im gesamten Gebäude wiederfindet, in Kombination zu klaren Betonwänden und korrespondierenden Holzoberflächen.

Aktuell laufen abschließende – neben den unten beschriebenen Mängeln an den Dachoberlichtern - Arbeiten, wie z.B. Anbringen von Türdrückern, Einlassen der Betonwerksteinböden, letzte Elektroarbeiten, Anbringen der Ballwurf- und Trennvorhänge, Fertigstellung der Schließanlage und Inbetriebnahme der technischen Anlagen. Die notwendigen sicherheitstechnischen Abnahmen, die Voraussetzung für die Inbetriebnahme sind, wurden soweit terminiert. Die Arbeiten für die Bauendreinigung sind beauftragt.

Treten keine weiteren und unvorhersehbare Störungen ein, ist mit einer Einhaltung folgenden Zeitplans zu rechnen:

Gegenüber einer ursprünglichen Inbetriebnahme im September 2022 ist nun mit einer möglichen Fertigstellung im Mai 2024 zu rechnen. Dies entspricht dem vorliegenden Bauzeitenplan der Architekten und Fachplaner zum Stand Dezember 2023.

Hierzu ist anzumerken, dass im vergangenen November Firmen wegen mangelhafter bzw. Nichtleistung gekündigt wurden und daher kurzfristig Nachfolgefirmen gefunden und beauftragt werden mussten. Diese sind bereits tätig, jedoch werden Vorläufe für deren Arbeiten benötigt, wie z.B. Bestellungen für Handläufe oder Metallgitterroste. Hierzu liegen noch keine konkreten Zusagen vor. Weiter ungewiss ist die Tatsache, dass sich die abschließenden Malerarbeiten im Moment in Verzug befinden und auch hier die Gefahr besteht, nach Ablauf der letzten gesetzten Frist eine Kündigung aussprechen zu müssen und anschließend eine Ersatzfirma zu finden ist.

Die Arbeiten an den Freianlagen ruhen wegen der aktuellen Wetterlage und werden daher im Mai 2024 nicht komplett fertig gestellt sein. Für eine Nutzung des Gebäudes sollten die dann noch anstehenden Arbeiten jedoch nicht relevant sein.

C) Kostensituation

Am 29.5.2019 wurde der Entwurf nach DA Bau 5.5.3 mit Gesamtkosten von 18.164.651 € (ohne Ausstattung und berücksichtigter Vorsteuerabzug) beschlossen. Die aktuelle Kostenprognose hierfür zur Haushaltsanmeldung 2024 sieht Gesamtkosten von 23.200.000 € vor.

Die Konkretisierungen der Kosten begründen sich - wie in den entsprechenden Nachtragsbeschlüssen jeweils detailliert dargestellt - primär durch die konjunkturbedingten Baupreissteigerungen bei den Vergaben sowie den beschriebenen Verzögerungen in der Bauausführung.

D) Wassereintritt aufgrund mangelhafter Ausführung der Oberlichter

Im Bereich der Sporthalle wurden an mehreren Stellen am Boden Wasserpfützen bei Regenereignissen festgestellt. Nach einer umfangreichen Ursachenforschung erfolgten im Sommer 2023 mit einem Gutachter an mehreren Bereichen der Oberlichter Bauteilöffnungen. Das vorliegende Gutachten bestätigt, dass die Ausführung der 32 Oberlichter mangelhaft ist und nach derzeitiger Erkenntnis eines grundsätzlichen Neuaufbaus bedarf.

Eine Behebung der Mängel beinhaltet eine umfangreiche Demontage der Verkleidungskonstruktionen aller Oberlichter einschließlich einer Sanierung der Dachflächen mit Dämmung und Abdichtung. Die Abstimmungen finden zusammen mit dem beauftragten Architekturbüro Behnisch statt.

Es ist vorgesehen, eine Sanierung in Abschnitten nach Inbetriebnahme der Halle durchzuführen, und hierfür einzelne Hallenteile zu sperren.

Die Vergaben für die Durchführung der Arbeiten sollen im Frühjahr 2024 angegangen werden. Momentan sind alle 32 Oberlichter witterungsgeschützt verkleidet, sodass in die Halle kein Wasser eindringen sollte.

Dieser Vorgang, auch hinsichtlich der Durchsetzung der Rechte der Stadt gegenüber dem/der Schadensverursacher, findet auch aufgrund der erwarteten Schadensdimension in Abstimmung mit dem Rechtsamt und den Nutzern statt.

Der aktuelle Baustand und die vorhandene Situation an den Oberlichtern kann der Anlage entnommen werden.

Anlagen: Baustand in Fotos

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang