

Umbau Luitpoldhaus für die Stadtbibliothek Gewerbemuseumsplatz 4, Nürnberg

Präsentation für den
Bau- und Vergabeausschuss am 07.06.2011



Projektmanagement



Projektplanung



Immobilienbewertung



Energetische Beratung



Beratung



1. Projektstatus

- Aktueller Baufortschritt

2. Termine

- Aktueller Terminstatus
- Ursachen Terminverzögerungen
- Status Quo/weiteres Vorgehen

3. Kosten

- Kostenveränderungen
- Aktueller Kostenstatus
- Kosteneinsparungen

Projekt Umbau Luitpoldhaus Lageplan



Lageplan

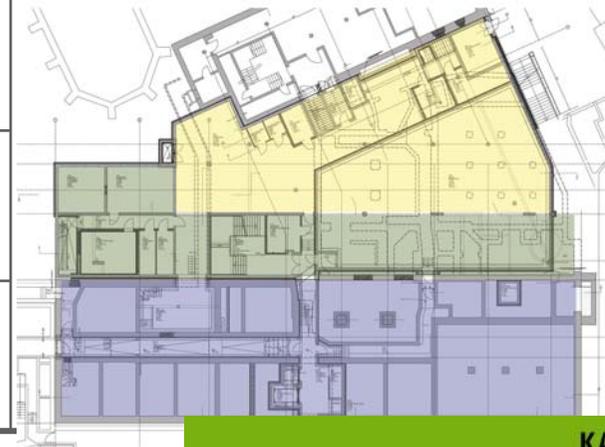
Heise Gasse 14 Tel.: (0911) 20 19-0 www.kapplerarchitekten.de
90403 Nürnberg Fax.: (0911) 20 19-164 info@kapplerarchitekten.de

KAPPLER ARCHITEKTEN

Projekt Umbau Luitpoldhaus

Baufortschritt

	Altbau		Zwischenbau		Verbindungsbau	
E-1	Rohbau	95 %	Rohbau	95 %	Rohbau	95 %
	Ausbau	begonnen	Ausbau	begonnen	Ausbau	begonnen
	TGA	begonnen	TGA	25 %	TGA	50 %
E0	Rohbau	95 %	Rohbau	95 %	Rohbau	95 %
	Ausbau	begonnen	Ausbau	begonnen	Ausbau	begonnen
	TGA	25 %	TGA	50 %	TGA	10 %
E1	Rohbau	95 %	Rohbau	85 %	Rohbau	90 %
	Ausbau	begonnen	Ausbau	begonnen	Ausbau	begonnen
	TGA	begonnen	TGA	begonnen	TGA	begonnen
E2	Rohbau	85 %	Rohbau	65 %		
	Ausbau	---	Ausbau	---		
	TGA	---	TGA	---		
E3	Rohbau	85 %	Rohbau	---		
	Ausbau	---	Ausbau	---		
	TGA	---	TGA	---		
E4	Rohbau	15 %	Rohbau	---		
	Ausbau	---	Ausbau	---		
	TGA	---	TGA	---		



KAPPLER ARCHITEKTEN

Projekt Umbau Luitpoldhaus

Aktueller Terminstatus – Stand 05.05.2011

RISIKEN

- ▶ Fertigstellung Rohbau ist maßgebend für nachfolgende Termine
 - Abhängigkeit zu Witterung
- ▶ Rahmenterminplan auf kritischem Pfad
 - Terminverzögerungen können nicht ohne weiteres kompensiert werden

Meilenstein	Termin Stand 14.12.2010	Status	Termin Stand 05.05.2011
Rohbau: Betonage Decke über EG	7. Januar 2011	ERFOLGT ✓	5. März 2011
Beginn TGA	10. Januar 2011	ERFOLGT ✓	7. März 2011
Beginn Ausbaurbeiten	10. Januar 2011	ERFOLGT ✓	12. April 2011
Fertigstellung Rohbau	7. März 2011	AKTUELL NICHT ERREICHBAR	Anf. Juni 2011
Baudicht	22. Juli 2011	AKTUELL NICHT ERREICHBAR	Anf. Oktober 2011
Bauliche Fertigstellung	22. Dezember 2011	AKTUELL NICHT ERREICHBAR	Mitte April 2012
Inbetriebnahmen TGA	bis Februar 2012	AKTUELL NICHT ERREICHBAR	Mitte Mai 2012
Einregulierung TGA	ab März 2012	AKTUELL NICHT ERREICHBAR	ab Mitte Mai 2012
Übergabe an Stadtbibliothek: Beginn Möblierung	ab Ende März 2012	AKTUELL NICHT ERREICHBAR	Ende Juni 2012

Ursachen Terminverzögerungen

ROHBAU - Verzögerung der Fertigstellung um weitere 3 Monate auf Juni 2011

- ▶ Witterung - kältester Winter seit 10 Jahren mit mittlerer Außentemperatur von $-3,3^{\circ}\text{C}$ im Dez. 2010
 - Betonage der Sichtbetonwände und Decken ist bei Temperaturen $< 5^{\circ}\text{C}$ nicht möglich
 - Verschiebung der Betonage der Treppenhauswände von November 2010 auf Januar 2011 und damit Verschiebung der Betonage der Decken über EG auf Februar 2011
- ▶ Unwägbarkeiten im Bestand
 - Zusätzlicher Austausch tragender Bauteile und Decken aus statischen Gründen

BAUDICHT - Verzögerungen der Fertigstellung

- ▶ Verzögerungen der Rohbauarbeiten
- ▶ Kündigung des AN Holzfenster

Status Quo/weiteres Vorgehen

STATUS QUO

- ▶ Rahmenterminplan auf kritischem Pfad:
 - Fertigstellung Rohbau ist maßgebend für nachfolgende Termine
 - Terminverzögerungen können nicht mehr kompensiert werden
 - keine weiteren Beschleunigungsmaßnahmen mehr möglich
- Einhaltung des aktuellen Terminplans muss gesichert werden

MASSNAHMEN

- ▶ Sicherung der Bautermine
- ▶ Optimierung der weiteren Ausbauarbeiten
 - Anpassung von Planung und Bauablauf um witterungsabhängige Gewerke vor der kritischen Jahreszeit fertig zu stellen
 - Verzahnung der Inbetriebnahmen und Einregulierungen mit dem Einzug der Stadtbibliothek

Projekt Umbau Luitpoldhaus

Kostenmehrungen – Stand 05.05.2011

Kostenveränderungen seit November 2010 (brutto)

▶ KG 300 – Bauwerk - Baukonstruktion	ca. € 1.950.000
▪ Claimforderung Arge Rohbau wegen gestörtem Bauablauf bis 31.12.2010 (liegt seit März 2011 vor) und Reserve für weitere Forderungen in 2011	ca. € 1.675.000
▪ Bereits vorliegende Nachträge über die Reserve hinaus	ca. € 145.000
▪ Mehrkosten wegen Insolvenzen und Budgetüberschreitungen bei Vergaben	ca. € 130.000
▶ KG 400 – Bauwerk – Technische Ausrüstung	ca. € 4.000
▶ KG 500 – Außenanlagen	ca. € 108.500
▪ Kostenansatz für das Herrichten und Erstellen der Flächen außerhalb des Gebäude (in urspr. Budget nicht enthalten)	
▶ KG 600 – Inneneinrichtung	ca. € 4.000
▶ KG 700 – Baunebenkosten	ca. € 110.000
▶ Summe	ca. € 2.176.500
▶ Gegenrechnung der eingestellten Reserven	ca. € -340.000
▶ Summe	ca. € 1.836.500

Projekt Umbau Luitpoldhaus

Kostenübersicht - Kostenentwicklung

	BUDGET abgeleitet aus Kostenberechnung Architekt / Fachplaner	PROGNOSE Präsentation BuV STAND: 14.11.2010	PROGNOSE STAND: 05.05.2011	STATUS
100 Grundstück	41.650,00	41.650	41.650	+
200 Herrichten und Erschließen	43.700,00	77.516	77.516	±
300 Bauwerk - Baukonstruktion	10.930.135	11.486.039	13.440.297	-
400 Bauwerk- Technische Anlagen	5.762.121	5.005.545	5.009.185	+
500 Außenanlagen	204.824	175.219	283.719	±
600 Inneneinrichtung	2.283.641	2.285.136	2.288.635	±
700 Baunebenkosten **	4.767.081	5.105.161	5.213.215	±
Zwischensumme	24.033.152	24.176.266	26.354.217	-
800 Reserve	484.848	341.734	0	-
Summe	24.518.000	24.518.000	26.354.217	-
Abweichung	0	0	-1.836.217	

Übersicht der Kostenrisiken

▶ Risikoreserve

- Ca. brutto € 500.000 für die vergebenen Gewerke der KG 300/KG 400
- Abdeckung von Massenunsicherheiten und Unwägbarkeiten aus dem Bauablauf

▶ keine Reserven für

- Weitere Insolvenzen
- Ungünstige Vergabeergebnisse
- Weitere Mehrkosten wegen Bauzeitverschiebungen

Möglichkeiten zur Reduzierung der Kosten

► Forderungen Arge Rohbau

- Prüfung aller vorliegenden Mehrkostenforderungen und Behinderungsanzeigen zur Bewertung der ausstehenden Forderungen

► Weitere Einsparmöglichkeiten

- Aufhebung von Ausschreibungen auf Grund massiver Budgetüberschreitung in Abstimmung mit VMN und Neuausschreibung unter Berücksichtigung von Einsparmöglichkeiten
- Überprüfung der Planung und Qualitäten hinsichtlich Einsparmöglichkeiten durch die Architekten