

Stadt Wipperfürth
ZIW – Technische Dienste
Frau Astrid von der Heyden
Hochstraße 4
51688 Wipperfürth

PANNHAUSEN
ARCHITEKTUR

Köln, 28. Juli 2010

0709 WLS Walter Leo Schmitz Bad, Wipperfürth
Stellungnahme zum Terminplan Index C , Stand 23.07.2010

Sehr geehrte Frau von der Heyden,

nach den aktuellen Entwicklungen auf der Baustelle, möchten wir Sie über die daraus folgende Bauzeitenverlängerung in Kenntnis setzen und diese erläutern.

Nachdem deutlich wurde, dass die Dacharbeiten sich verzögern, gab es am 14.07.2010 einen gemeinsamen Termin mit Frau Brüggemann, Herrn Hund, Herrn Schaumburg und mir, um die Auswirkungen auf den Fertigstellungstermin festzustellen. In diesem Zusammenhang haben wir den gesamten Terminplan auf Stand gebracht, anfallende Verzugsfristen sind in dem aktuellen Terminplan dargestellt.

Bereich A Dach / Fassade

Mit Fa. Meiner (Dachdecker) sind folgende Fristen vertraglich vereinbart: 14.06.2010 Dach geschlossen und 05.08.2010 Fertigstellung.

Fa. Meiner hatte bereits bei den Abbrucharbeiten zwei Wochen Verzug und somit die Zwischenfrist nicht eingehalten. Der Grund für die Verzögerung ist eine zusätzliche Balken- und Dämmelage im Bestandsaufbau, die vorher nicht sichtbar und auch nicht in den Plänen dokumentiert war.

Nach den kompletten Abbrucharbeiten musste die Statik der Fa. Meiner erneut gerechnet und mit dem Statiker abgestimmt werden. Die aus statischen Gründen zusätzlich benötigten Binder hatten erhebliche Lieferschwierigkeiten. Weiterhin wurden am Tag der Lieferung der Binder die erforderlichen Winkel für deren Befestigung von der Baustelle entwendet. Das alles führt dazu, dass ein geschlossenes Dach - wie für die Folgegewerke benötigt - erst am 06.08.2010 statt 14.06.2010 zur Verfügung steht. Daraus und nach Rücksprache mit dem Dachdecker ergibt sich für die Fertigstellung des Daches ein Verzug von mindestens zehn Wochen!

Es muss darauf hingewiesen werden, dass die Fa. Meiner den Arbeitsaufwand unterschätzt hat und es bisher versäumt hat, die Bauleitung auf den zeitlichen Mehraufwand hinzuweisen. Es wird am Ende geprüft werden müssen, für welchen Zeitraum Verzugszinsen und Entschädigungen angesetzt werden können.

Mit der Abnahme einer Teilfläche für die Montage der Photovoltaikanlage kann nicht vor Ende September gerechnet werden.

Der Verzug führt zu einer Verlängerung der Gerüststandzeiten und Verschiebung der Arbeiten in der Schwimmhalle, sodass die Schwimmhalle erst Anfang September frei ist. Erst dann kann beurteilt

Claudia Pannhausen, Dipl. Ing. Architektin

Architektur/Immobilienbewertung

Oskar-Jäger-Str. 137, 50825 Köln, T 0221-95217-37, F 0221-95217-38, info@pannhausen-architektur.de, www.pannhausen-architektur.de
Sparkasse KölnBonn, BLZ 370 501 98, KTO 35722081

werden, in welchem Umfang die Fliesen des Umgangs in Mitleidenschaft gezogen wurden. Dass sich Bodenfliesen gelöst haben, wurde bereits vor der Gerüststellung festgestellt. Es kann also erst Anfang September entschieden werden, ob eine komplett Erneuerung oder Teilsanierung der Fliesen notwendig ist. Beide Szenarien sind unter Punkt 35 und 39 im Bauzeitenplan parallel dargestellt. Um die Inbetriebnahme der Schwimmbadtechnik nicht zu beeinflussen, kann diese erst nach den Fliesenarbeiten durchgeführt werden.

Aus all diesen Abhängigkeiten ergibt sich eine mögliche Inbetriebnahme der Schwimmhalle zwischen Ende Oktober und Mitte November.

Bereich D Dusche und Umkleide (der Schwimmhalle)

In diesem Bereich konnten bisher alle Unwegsamkeiten aufgefangen werden. Allerdings befindet sich der Fliesenleger um ca. drei Wochen in Verzug. Die Vertragsfrist der Fa. Strang sah die Fertigstellung zum 19.07.2010 vor. Die Wandfliesen sind – bis auf den Saunavorraum - hergestellt, die Bodenfliesen fehlen zu 90%. Das hat Auswirkungen auf alle Folgegewerke. Der Verzug ist zum Teil aus Kapazitätsgründen entstanden, aber auch durch eine nicht unerhebliche Flächenmehrung (Fußboden Umkleide und zusätzlich Abplattung im Bestand).

In dem Bereich Dusche / Umkleide planen wir mit einer Fertigstellung bis zur Mitte September.

Bereich B Sauna / Foyer und Empore

Für diesen Bereich gilt dasselbe wie im Bereich D, auch hier befindet sich der Fliesenleger in Verzug. In der Arbeitsabfolge liegt dieser Bereich immer hinter den Duschen und Umkleiden.

In dem Bereich Sauna planen wir mit einer Fertigstellung zum Ende September.

Bereich C Außensauna

Die geplante Vergabe bzw. Ausschreibung wurde Ende Mai seitens des Bauherren gestoppt, um die Kostenentwicklung dem Rat vorstellen zu können. Ende Juni erfolgte der positive Bescheid in der Ratssitzung und die Ausschreibung konnte wieder aufgenommen werden. Da wir uns nun in den Sommerferien befinden, verlängern sich zum einen der interne Bearbeitungszeitraum der Ausschreibung und zum anderen die gesamte Laufzeit der Vergabe. Wir planen mit einem Baubeginn Ende September. Bei gutem Wetter können die Arbeiten noch im November abgeschlossen werden. Wenn es zu einem frühen Frost kommt, kann es sein, dass sich die Belagsarbeiten auf nächstes Frühjahr verschieben.

In dem Bereich Außensauna planen wir mit einer Fertigstellung zur Mitte November.

Bereich F Technik und Schwimmbadtechnik (Keller)

Schwimmbadtechnik

Rohrleitungsbau sowie Elektrotechnik werden voraussichtlich termingerecht fertig gestellt. Der Inbetriebnahmetermin kann erst nach Abschluss der Arbeiten in der Schwimmhalle erfolgen. Er verschiebt sich damit bis zur Fertigstellung des Beckenumgangs.

Nach Inbetriebnahme ist normalerweise eine Einregulierungszeit von vier Wochen für die Wasserchemie erforderlich (und nach DIN vorgegeben). Unter günstigen Bedingungen kann diese Zeit eventuell verkürzt werden; dies ist jedoch erst während der Arbeiten absehbar.

Heizungs- und Lüftungstechnik

Die heizungs- und lüftungstechnischen Anlagen werden Anfang August weitgehend zur Inbetriebnahme fertig gestellt. Restarbeiten und Inbetriebnahme sind in Abhängigkeit von anderen Gewerken erst später möglich.

Sanitärarbeiten

Die Arbeiten werden bis auf die Endmontage und Inbetriebnahme Anfang August fertig gestellt. Die Inbetriebnahme sollte aus hygienischen Gründen (Stagnation des Wassers) erst kurz vor der Öffnung des Bades erfolgen.

Elektro- und Beleuchtungstechnik

Wie in den anderen Gewerken werden die Arbeiten Anfang August bis auf die Endmontagen und die Inbetriebnahme abgeschlossen. Die Fertigstellung kann erst nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgen.

Photovoltaikanlage

Die Montage der Photovoltaikanlage kann erst nach Vorlage und Abstimmung der Anlagenplanung erfolgen. Hierzu gehören insbesondere Verlegepläne, Einbindung in den Blitz- und Überspannungsschutz, Montagesystem, Anordnung und Lage der Wechselrichter. Bisher liegen diesbezüglich keine Unterlagen vor, ein Montagetermin kann daher im Moment nicht avisiert werden.

Unsere Zielsetzung ist die Inbetriebnahme der Schwimmhalle zur Mitte November und die Fertigstellung aller Restarbeiten zum Ende November. Größter Unsicherheitsfaktor ist weiterhin das Wetter und der Zustand der Fliesen in der Schwimmhalle.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Claudia Pannhausen
Dipl.-Ing. Architektin