KBI GmbH
Rathenaustr. 4
16761 Hennigsdorf

KBI Kommunale Betreiber- und Immobiliengesellschaft

Information
KreativWerk – interdisziplinäres GründerInnen & Gewerbezentrum Hennigsdorf
Stand Juni 2021

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,

fortführend zum Sachstand vom 04.05.2021 gehen die Ausbauarbeiten im und am denkmalgeschützten ehemaligen Alexander S. Puschkin Gymnasium in der Rathenaustraße planmäßig voran.
Ergänzend dazu erhalten Sie nachfolgend eine kurze Einschätzung zum Projektfortschritt.

Stand Baudurchführung

Die technischen Gewerke zur Heizung- und Kälte sowie der Lüftung, der Sanitärinstallation und der Stark- und Schwachstromleistungen haben seit Mai mit den Installationen begonnen, gleiches gilt für die Gewerke für den Einbau der Mess-, Steuerungs- und Regelungs- (MSR-)Technik. Hierbei kommt es zu Verzögerungen im fortgeschriebenen Bauablauf aufgrund von Engpässen in der Besetzung der Mitarbeitenden der beauftragten Unternehmen (u.a. Mitarbeiter fehlen krankheitsbedingt, Mitarbeiterfluktuation etc.) und der damit verbundenen Koordinierung der Fachgewerke durch die fachbezogene Bauleitung. Dieser Umstand stellt alle Beteiligten vor einen erhöhten Abstimmungsbedarf und ein hohes Maß an Flexibilität. Prüfprozesse in Planungsvorbereitungen und fachliche Aussagefähigkeit müssen verbessert und stetig angepasst werden (Festlegungen aus dem Denkmalschutz heraus).
Der Einbau der neuen und überarbeiteten Fenster im Gebäude ist fast abgeschlossen. Die Aufarbeitung bzw. der Neubau der Außentüren in Abstimmung mit dem Denkmalschutz wurde festgelegt und befindet sich in der Umsetzung. Der Innenausbau der Gewerke Trockenbau und Innenputz erfolgen in den nächsten Wochen. Die Gewerke Metallbau, konstruktiver Metallbau, Aufzuganlagen arbeiten derzeit an den Werkplanungen und deren Freigaben. Das Gebäude wird derzeit im Kellerbereich durch ein entsprechendes Fachverfahren horizontal abgedichtet. Die Blitzschutzanlagen werden sukzessive eingebaut. Für die Gewerke Zimmermann und Dachdecker erfolgten die Abnahmen zur gebundenen Leistung.
Im Inneren schreiten die Ausbaugewerke weiter voran. Insbesondere die Trockenbauarbeiten und Schlitzarbeiten für die Vormontage der verschiedenen Ausbaugewerke und Installationen.
In den Geschossen nehmen die neuen Raumaufteilungen langsam Gestalt an bzw. wurden in Abstimmung mit dem Denkmalschutz weiter präzisiert. Hier insbesondere die Festlegungen für den Einbau der Trennwände (in Trockenbauweise mit Oberlichtern und festverankerten Systemmöbeln) in den Klassenräumen für die zukünftige Nutzung von Einzelbüros.

Wie bereits dargestellt, sind die geplanten Deckendurchbrüche in den einzelnen Geschossen für den neuen Aufzug vorgeplant und begonnen. Die Festlegungen für den konstruktiven Stahlbau zur Herstellung des Aufzugsschachtes befinden sich in der Prüfung und Umsetzung. Im Zusammenhang mit der Herstellung des Aufzugsschachts im Erdgeschoss (Foyer) wurde im Rahmen des Aufbruches eine Zeitkapsel (Rohr) fast unversehrt geborgen. Diese Zeitkapsel aus dem Jahr 1926 wurde nicht an dem historisch dokumentierten Ort gefunden, sondern unterhalb des Fußbodenbereiches in der Nähe zum besagten Pfeiler.

„10.8.1926 Feierliche Einweihung des Gebäudes im Beisein der Gemeinde und Staatsbehörden. Die Urkunde, die über die Entstehung der Schule berichtet, ist hinter den Fliesen im linken Pfeiler (zum Aufgang) der Wandelhalle (Foyer) in Brusthöhe eingemauert.“
Quelle: Auszug Ehemaliges Alexander-Puschkin-Gymnasium in Hennigsdorf,
Ldkr. Oberhavel Leitbild Denkmalpflege vom 06.12.2017 ProDenkmal

Wir haben uns dazu entschlossen in Rücksprache mit allen Beteiligten diesen besonderen und einmaligen Fund am Mittwoch den 23.06.2021 im Rahmen eines Pressetermins zu öffnen. Dieses Ereignis wird dokumentiert und auch ein Video wird angefertigt und anschließend auf der Seite der Stadt Hennigsdorf und der Projektseite zum KreativWerk veröffentlicht. Die Öffnung der Zeitkapsel wird durch den beauftragten Restaurator im Beisein der unteren Denkmalbehörde, des Stadtarchivs, des Geschichtsvereins, des Alexander S. Puschkin Gymnasiums, von Pressevertretenden, von fachlich Beteiligten und des Bürgermeisters der Stadt Hennigsdorf erfolgen.

Die Außenhülle des Gebäudes durch die Herstellung und Ergänzung der unterschiedlichen Putzflächen nimmt ebenfalls Gestalt an. Die Rekonstruktion der Klinkerfassade schreitet voran. In Abstimmung mit dem Denkmalschutz und in Abwägung aller Belange wird das Gebäude in seiner Gesamtheit einen neuen Farbanstrich auf der Grundlage der Erstentstehung 1926 erhalten. In einem hellen Ockerton wird das Gebäude zukünftig erstrahlen.

Wie bereits im vergangenen Sachstand angezeigt, nehmen die Engpässe von Materialien und Lieferverzögerungen zu. Dieser Umstand hat Einfluss auf die Koordinierung und Abstimmung aller Gewerke.
Auswirkungen auf die Einhaltung von Zwischenterminen bzw. Fertigstellungsterminen sind die Folge.
Noch ist das Ausmaß von einer gewissen Übersichtlichkeit geprägt, dieses kann jedoch derzeit nicht abschließend bestimmt oder prognostiziert werden.
Hierdurch werden die Standzeiten des Außengerüstes nochmals verlängert. Die dadurch resultieren Mehrkosten im Gewerk sind im Budget vorhanden und abgedeckt.
Die zeitlichen Verzögerungen durch verspätete Materiallieferungen und pandemiebedingte Arbeitsunterbrechungen (Ausfall) von gebundenen Unternehmen (angeordnete Quarantäne) werden wöchentlich in der Bauablaufplanung angepasst und aufgenommen (Sicherstellung Endtermine zum Bauablaufplan).
Der Bauablauf verläuft angepasst planmäßig.

Stand Ausschreibungsverfahren/ Vergaben/ Kosten
Gemäß Vergabeterminplan werden parallel zur baulichen Umsetzung die weiteren Vergabeverfahren auch in 2021 durchgeführt. Am 19.05.2021 wurden die zwei Ausschreibungen im offenen Verfahren das
Los 300 - 14 Malerarbeiten für alle Räume und das Los 300 - 21 Rekonstruktion Farbfassung der Flure und des Treppenhauses submittiert. Derzeit befinden sich die Verfahren in der Auswertung und Bearbeitung. Die Beauftragung erfolgt bis Ende Juni 2021. Auch hier liegen die Ausschreibungsergebnisse innerhalb der Kostenberechnung.
Bis Ende Juni 2021 erfolgt die Ausschreibung zum Los 500.04 Freianlagen für das KreativWerk und das Los 500.01 Freianlagen zum Neubau Funktionalschwimmhalle in einem offen Verfahren.
Die gemeinsame Ausschreibung der beiden Lose (FSH/ KW) für die Außenanlagen in diesem Jahr berücksichtigt die Fertigstellungen in 2022 (KW) und 2023 (FSH). Dadurch wird die Koordinierung im Bauablauf (ein Fachunternehmen) fachlich, zeitlich und inhaltlich gewährleistet.
Im Ergebnis der abstimmungspflichtigen Festlegungen durch die uDB im Rahmen der Bauausführung, müssen Leistungen sukzessive über die jeweiligen Fachgewerke als Auftragserweiterung beauftragt werden.
Diese Leistungen stehen in unmittelbaren Zusammenhang mit der Fortschreibung der Erkenntnisse des Denkmalschutzes im Kontext zum beauftragten Fachgewerk. Durch die tiefergehende Präzisierung und Abstimmung wird die jeweilige fachliche Kompetenz, die inhaltliche und zeitliche Durchdringung des Objektwissens im Verfahren und die gebundene Leistungserbringung der Unternehmen weitergehend gebunden. Die Kosten hierfür wurden berücksichtigt. Das vorgenannte Verfahren stellt sich in einer komplexen denkmalgerechten Sanierung als kostengünstig, transparent, koordinierend und zeitsparend dar.
Alle bisher erzielten Ausschreibungsergebnisse, somit alle Beauftragungen, liegen je Kostengruppe in der bestätigten Kostenberechnung gemäß DIN 276 vom Juni 2019 in Höhe der Baukosten der Gesamtmaßnahme von 15,80 Mio. Euro.
Durch die Preisbindung der einzelnen Gewerke gemäß Bauablaufplanung bis zum Fertigstellungstermin in 2022, bestehen in den Einzelpreisen (Material-, Lohn- und Nebenkosten) Preisstabilität und Kostensicherheit.
Auch hier ist anzumerken, dass aufgrund der Materialknappheit Kostensteigerungen nicht auszuschließen sind. Hier wurde Vorsorge in der Budgetplanung (Kostenberechnung) Juni 2019 bereits vorgenommen.

Stand Fördermittel/ Umsetzung
Regelmäßige Berichterstattungen und Besprechungen zur Projektumsetzung erfolgten und erfolgen im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages zwischen der KBI GmbH und der Stadt Hennigsdorf und sind Bestandteil in den Sitzungen des Aufsichtsrates der SWH GmbH.
Die Prüfung und Bestätigung aller Vergaben, Beauftragungen und Fördermittelsachlagen erfolgt durch den Maßnahmeträger der Stadt Hennigsdorf.
Der zweite Mittelabruf der Förderungen für das KW I (GRW-I) und das KW II (NESUR/ Co Finanzierung ASZ) erfolgte zum Stand 08.04.2021. Die Prüfung des Mittelabrufes zur KW II (NESUR) befindet sich noch im Verfahren.
Die Prüfung und Auszahlung zum ersten und zweiten Mittelabruf zur KW I (GRW-I) ist im Mai 2021 erfolgt.

KBI GmbH
Rathenaustr. 4
16761 Hennigsdorf

Kommunale Betreiber- und Immobiliengesellschaft

Stand Planung/ Bauvorbereitung
Die Planungen der raumbildenden Ausbauten im Innenbereich, gekoppelt an das Gesamtkonzept zur denkmalgerechten Gestaltung (Farbkonzept bereits durch uDB in 2020 bestätigt) wurde am 26.05.2021 zur Abstimmung gestellt. Derzeit befinden sich die Festlegungen hieraus in der Umsetzung der einzelnen Gewerke.
Die Gesamtkonzeption steht derzeit vor der Freigabe durch die uDB zur Umsetzung.

Stand Öffentlichkeitsarbeit
Die Internetseite zum Projekt www.kreativ-werk.info ist online und steht allen Interessierten zur Verfügung. Über den Button Bautagebuch erhält man aktuelle Einblicke in den Baufortschritt.

Über den weiteren Projektablauf werden wir in der nächsten SVV aktuell informieren.

Für Rückfragen und weitergehende Erläuterungen stehen wir sehr gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Birgit Tornow-Wendland

Fotodokumentation KreativWerk Mai 2021

DG ehemalige Aula (zukünftig Multifunktionsraum)

DG ehemalige Aula (zukünftig Multifunktionsraum)

DG ehemalige Sporthalle (zukünftig Coworking)

DG ehemalige Sporthalle (zukünftig Coworking)

2.OG neues Treppenhaus

2. OG Trockenbauwand

1.OG Vorbereitung Schlitzen

1. OG zukünftiger Vorraum

1.OG Fachkabinett

EG Aufzugsschacht

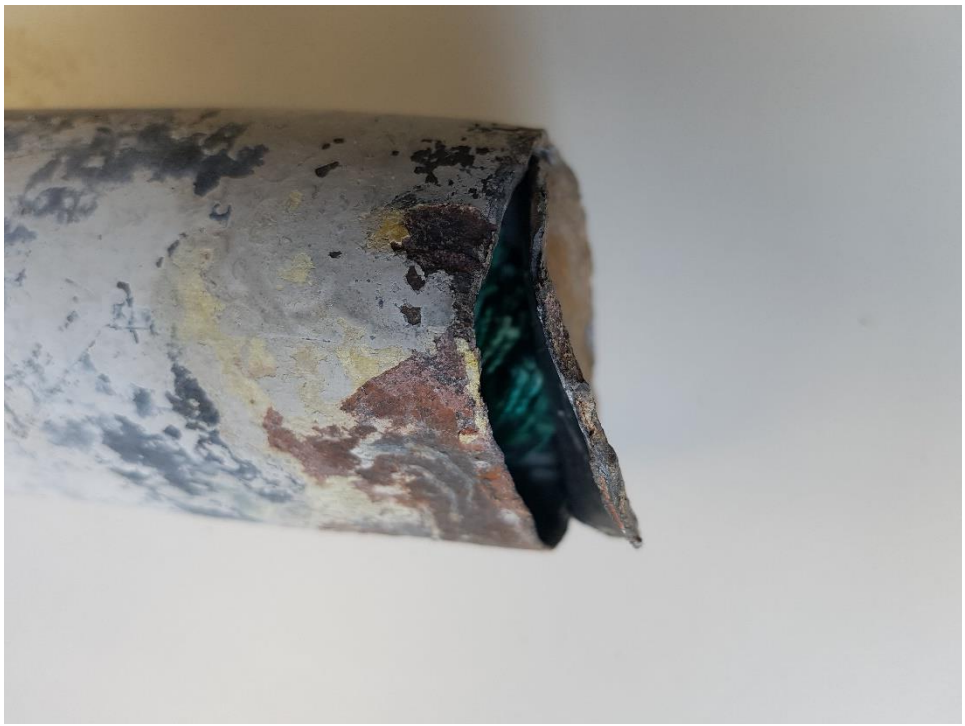
EG Eingang Keller (zukünftig Makerspace)

UG Technikraum/ HA

EG Foyer Vorbereitung Aufzugsschacht

EG Höhe Fundstelle Zeitkapsel (Rohr)

Fundstück



Leichte Sichtbarkeit einer Quaste o.ä.