

Information

KreativWerk – interdisziplinäres GründerInnen & Gewerbezentrum Hennigsdorf

Stand 13. Mai 2022

Sehr geehrte Damen und Herren Stadtverordnete,

fortführend zum Sachstand vom 22.03.2022 gehen die Ausbauarbeiten im und am denkmalgeschützten ehemaligen Alexander S. Puschkin Gymnasium in der Rathenaustraße auch in diesem Jahr der baulichen Sanierung planmäßig voran. Ergänzend dazu erhalten Sie nachfolgend eine kurze Einschätzung zum Projektfortschritt.

Stand Baudurchführung

*Der komplexe Innenausbau der technischen Gewerke zur Heizung- und Kälteinstallation sowie der Lüftung, der Sanitär-, Stark- und Schwachstromleistungen wird entsprechend dem angepassten Bauablauf fortgeführt. Gleiches gilt für die Gewerke für den Einbau der Mess-, Steuerungs- und Regelungs- (MSR-)Technik, Sicherheitstechnik und Schließanlagen. Infolge von Engpässen in der Besetzung der Mitarbeitenden der beauftragten Unternehmen (Arbeitskräftemangel) und Materiallieferungen (eingeschränkte Verfügbarkeit), ist die Koordinierung der Fachgewerke durch die fachbezogene Bauleitung in einen fortwährenden Prozess der Anpassung gezwungen. Im Inneren schreiten die Ausbaugewerke kontinuierlich weiter voran. Die Auswirkungen von Personal- und Lieferengpässen gepaart mit dem aktuellen Pandemiegeschehen (teilweise Verhängung von Quarantänemaßnahmen aus unterschiedlichen Gründen) sind weiterhin deutlich spürbar und verlangen stetige unmittelbare Reaktion und Entscheidung. → **unverändert! Anpassung gemäß aktuell geltenden Rechtsgrundlagen***

Es ist festzustellen, dass aktuell gebundene Materialbestellungen mit einem Vorlauf von bis zu sechs Monaten und mehr, aufgrund von Engpässen von Zulieferungen, Materialknappheit, genereller Materialverfügbarkeit in den **letzten vier Wochen verstärkt** zu verzeichnen sind. Weitergehend können Lieferungen nicht zugestellt werden, da geeignetes Personal (Krafffahrer Lieferanten) nicht zur Verfügung steht. In den vergangenen Wochen ist hier verstärkt eine deutliche Veränderung wahrzunehmen. Diese nicht beeinflussbaren Umstände führen dazu, dass einzelne Hauptbaugewerke die Zielsetzung der Fertigstellung bis zum 30.06.2022 nicht halten können. Dieser Umstand ist im selbst vorgegeben Bauzeitplan zu berücksichtigen und wird entsprechend angepasst. Grundsätzlich verläuft der Bauablauf in stetig angepasster Form weitestgehend im Plan.

Ergänzend dazu muss berücksichtigt werden, dass dieser aufgezeigte Umstand für beide koordinierenden Projekte zutreffend ist. Daher bedingen diese einander und stellen die Koordination vor entsprechende Herausforderungen und Festlegungen. Die räumliche Verfügbarkeit der Baustelleneinrichtung für beide Vorhaben wird seit dem 05.05.2022 auf dem Grundstück neu geregelt. Fortschreibend sind hier die Ausführungen der Herstellung der Parkplatzanlage zum Einbau des Asphaltes am 30.05.2022 zu sichern. Daher erfolgt die Erschließung der Baustelle für alle Gewerke, außer Freianlagen, ausschließlich als Zu- und Ausfahrt bis Ende Mai über die Parkstraße.

Die Umsetzung der koordinierten Erschließung Strom FSH/ Datenkabel KreativWerk musste aufgrund der derzeitigen schwierigen Verkehrssituation (Sperrung Baumaßnahme Fontanestraße, Sperrung Brücke Marwitzer Straße, u.a.), unter Einbeziehung aller fachlich Beteiligten und genehmigenden Intuitionen, nochmals verschoben werden. Es ist geplant, mit der halbseitigen Sperrung der Neuendorfstraße ab dem 07.06.2022 zu beginnen. Vorbereitende Arbeiten sollen ab dem 16.05.2022 KW (Mitte Mai) im begleitenden Gehwegbereich beginnen. Ziel ist die Anbindung der Versorgung mit beiden Komponenten bis zum 01.07.2022.

Kurze Zusammenfassung zum Bearbeitungsstand der Bauhauptgewerke zum 13.05.2022:

Gewerk	Bearbeitungsstand
Los 300.01 Rohbau	Mauer- und Betonarbeiten: Bautenstand ca. 95% - Innenputz Wände und Decken: Bautenstand ca. 99 % - Rest- und Kleinstleistungen nach Freigabe
Los 300.03 Rekonstruktion Putzfassade	Fassaden: Bautenstand ca. 95% - Anstrich Eingangsportal und Ausbesserungen - Durchführung bis Mitte Juni geplant
Los 300.04 Rekonstruktion Klinkerfassade	Klinkerfassade: Bautenstand ca. 98% - Klinkerpeiler und Sockel im Foyer reinigen etc. sukzessive Mitte Mai
Los 300.05 Dachdecker/Dachklempner	Leistungen abgenommen -Restleistungen& Abarbeitung Montage Fallrohre bis Ende Mai
Los 300.06 Zimmermann	Leistungen abgenommen
Los 300.07 Abdichtungsarbeiten	Leistungen abgenommen
Los 300.08 Tischlerarbeiten-Holzfenster	Fenster: Bautenstand ca. 95% - Vervollständigung Beschläge / Oliven ab Mai Innentüren: Bautenstand ca. 90% - Einbau neue Türen erfolgen sukzessive nach Freigabe - Sonnenschutzanlagen – Einbau bis Ende Juni
Los 300.09 Aufarbeitung Fenster und Türen	Fenster: Bautenstand ca. 98 % - Einstellen, Beschläge und Oliven sukzessive ab Mai - Außentüren allgemein: Einbau bis Anfang Juni - Innentüren: Einbau nach Freigabe ab Mai
Los 300.10 Trockenbauarbeiten Systemtrennwände	Arbeiten vom EG bis zum Dachgeschoss: insgesamt ca. 85% - Einbau Akustikdecken/Akustikpaneel-Decken und Wände in Umsetzung - Rundbogendecke im Mehrzweckraum und Akustikdecken erfolgt - WC-Trennwände- Einbau erfolgt - Restleistungen Verkofferungen in Umsetzung
Los 300.11 Metallbau	Bautenstand: ca. 45% - Treppengeländer TH neu- Einbau bis Mitte Juni - Glaswände Foyers eingebaut - Flurtüren im EG_ Montage offen – Lieferung verzögert - 1.OG und Brandschutztüren im KG sowie DG -Montage offen – Lieferung verzögert (Lieferung in 22.KW 2022 geplant) - Treppengeländer TH alt - Einbau Ende Juni -Lieferung verzögert
Los 300.12 Konstruktiver Stahlbau	Bautenstand: ca. 90% - Einbau Podest Makerspace neu Ende Mai geplant (Abhängigkeit Bodenversiegelung)
Los 300.13 Fliesenlegerarbeiten	Leistungen abgenommen
Los 300.14 Malerarbeiten	- zweiter Anstrich begonnen / nach Bodenausgleich in Absprache - Treppenhäuser Neu Anstrich ab Ende Mai / Anfang Juni - Anstrich Heizleitungen erfolgen sukzessive
Los 300.15 Bodenlegerarbeiten	- Einbau des Fußbodenausgleiches in allen Etagen erfolgt - Einbau Beläge in Umsetzung (2. OG begonnen) - Einbau bis Ende Mai
Los 300.17 Bodenbeschichtung	- Beginn Arbeiten Bodenbeschichtung Makerspace und MINT Bereich ab Mitte Mai

Gewerk	Bearbeitungsstand
Los 300.18 Rekonstruktion Terrazzo Foyer	- Einbau der Platten und Überarbeitung der Flächen im April erfolgt - Nachlieferung Platten bis 19. KW - Bearbeitung Flächen ab 19.KW
Los 300.20 Reko Fußböden TH Mitte& Flure	- Rekonstruktion Steinholzfußboden im gesamten Gebäude begonnen - Treppenanlagen erfolgen sukzessive
Los 300.21 Reko Farbgestaltung Treppenhaus und Flure	- Lackierung der Heizkörper erfolgt - erster Farbanstrich (Grundierungen Türen) gemäß Farbkonzept erfolgt - Decken und Wände des Haupttreppenhauses & Flure erster Anstrich - Fußbodensockel – alter Bestand wird aufgearbeitet und in Teilbereichen ergänzt im Flur bzw. Räumen ergänzt (Auflage)
Los 300.25 Reinigung	- erste Reinigung Ende April erfolgt - Feinreinigungen nach Abruf
Los 400.01 Heizung/Kälte	- HK-Montagen in den Räumen des EG bis 2.OG fertig - Installation Klimateinbaugeräte DG / 2.OG – ab Mai - Isolierarbeiten an Heizungs- und Kälteleitungen in Umsetzung - Vormontage Heizkörper in Umsetzung - Kälteanlage im Außenbereich Ende Mai
Los 400.02 Sanitär	Installationsarbeiten: -Leistungen im EG bis 2.OG: fertig - Montage Ausstattungen final Beginn ab Mitte Mai
Los 400.03 Raumluftechnik	- Einbau Lüftungskanal DG ab 16.05.2022 - Restmontagen und Inbetriebnahme
Los 400.04 Stark- und Schwachstrom	- Leitungsverlegungen weitgehend abgeschlossen - durchgängige LWL-Datenkabel Montage erfolgt derzeit - Verteilerschränke eingebaut / Verschluss offen - Einbau Sockelkanäle in allen Räumen in Umsetzung - Montage Deckenleuchten, Steckdosen in allen Räumen in Umsetzung - Wechsel Verteiler von Baustrom auf Hausanschluss im Mai geplant
Los 400.06 Sicherheitstechnik	- Leitungsverlegung bis zum OG erfolgt - Ergänzungen Bedienelemente im Mai/ Juni - Abnahme am 24.06.2022 Brandschutz/ Sicherheitsbeleuchtung
Los 400.07 Blitzschutz	- Fortführung Installation Ringerder bis an die Kälteerzeugung, im Zusammenhang mit Außenarbeiten - Umsetzung bis Ende Mai
Los 400.08 MSR/Gebäudeautomation – ISP Ebene	Trassen sind hergestellt - Leitungsverlegungen sind erfolgt - Abstimmungen im laufenden Prozess
Los 400.10 Aufzug	- Montage des Schachtgerüsts ist erfolgt - Einbau der Stahlkonstruktion erfolgt - Aufzug: Einbau ab Ende Mai – Verschiebung Lieferverzögerung
Los 400.11 Schließanlage	- Abstimmungen erfolgen im Prozess - Bemusterung der Leser für Zuko und Zuko – Medium offen - Montage ab Juni geplant
Los 500.04 Freianlagen	- Bepflanzung Stauden/ Gräser/ Gehölze entlang Rathenastraße erfolgt - Parkplatzflächen Errichtung in Umsetzung bis Ende Mai - Einbau Asphalt für 30.05.22 geplant - Anpassung Baustellenzufahrt/ Einschränkung bis Ende Mai - Einbau Unterflurhebeanlage im Juli - Abstimmung Einbau Ladesäulen in Umsetzung
Los 600.03 Raumbildende Ausbauten	- Abstimmungen & Freigaben zu Werkplanungen erfolgen sukzessive - Beginn erster Montagen ab Juni

Die zeitlichen Verzögerungen durch verspätete Materiallieferungen, pandemiebedingte Arbeitsunterbrechungen (Ausfall) von gebundenen Unternehmen (angeordnete Quarantäne) oder Änderung von Personalkapazitäten werden wöchentlich in der Bauablaufplanung angepasst und aufgenommen (Sicherstellung Endtermine zum Bauablaufplan). Der Bauablauf verläuft angepasst planmäßig. → unverändert

Stand Ausschreibungsverfahren/ Vergaben/ Kosten

Gemäß Vergabeterminplan werden parallel zur baulichen Umsetzung die weiteren Vergabeverfahren auch in 2022 durchgeführt.

Das zurückversetzte Vergabeverfahren für das Los 600.04 Allgemeine Ausstattungen wurde zum Abschluss geführt. Es erfolgten keine Einsprüche zur beabsichtigten Vergabeentscheidung. Somit erfolgte die Auftragsvergabe am 21.03.2022.

Am 14.03.2022 wurde das Los 300.25 Gebäudereinigung auf dem Vergabeportal Land Brandenburg im Rahmen eines Offenen Verfahrens (VOB/A EU) veröffentlicht. Am 04.04.2022 erfolgte die Submission. Das Ausschreibungsergebnis lag über der prognostizierten Kostenberechnung zum Gewerk. Aufgrund der Vielzahl der abgegebenen Angebote und der damit verbundenen nachweisbaren Kalkulation, wurde das Verfahren zur Beauftragung geführt. Es ist festzustellen, dass der kalkulierte Ansatz in der jetzigen Situation, Personalmangel, erhöhter Anspruch Hygiene und Sicherheit, erhöhter technologischer und logistischer Aufwand sowie Erhöhung von Materialpreisen, kein anderes Ausschreibungsergebnis im Rahmen eines Verhandlungsverfahren (VOB/A EU) zu erreichen wäre. Die Beauftragung erfolgte nach dem Aufklärungsgespräch zum Vergabeinhalt und der Einhaltung der Einspruchsfrist am 22.04.2022.

Am 02. Mai 2022 erfolgte die Veröffentlichung über die Vergabe im Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb (VgV/ VOL) für das Los 600-06 IT-Ausschreibung. Diese gliedert sich in drei Teillose. Teil-Los 600-06.01 IT- Ausstattung (Hardware, Software, Lizenzen), Teil-Los 600-06.02 IT- Ausstattung (Druck- und Kopiertechnik) und Teil-Los 600-06.03 IT-Ausstattung (Raum- und Buchungssystem). Die Eröffnung erfolgt am 03. Juni 2022. Die Bindefrist endet am 08.08.2022.

Derzeitig befinden sich weiterhin Ausschreibungen in Vorbereitung & Umsetzung zu den geplanten Einzelvergaben für das bisherige Gesamtlos 600- 05 Maschinenpark Makerspace/ Handwerkliche Geräte.

Fortlaufend werden im Ergebnis der abstimmungspflichtigen Festlegungen durch die uDB im Rahmen der Bauausführung sukzessive Leistungen über die jeweiligen Fachgewerke als Auftragsweiterung beauftragt. Diese Leistungen stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Fortschreibung der Erkenntnisse des Denkmalschutzes im Kontext zum beauftragten Fachgewerk. Durch die tieferegehende 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. → unverändert und fortlaufend

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. → unverändert

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. → unverändert. Prüfung und Anwendung des Rundschreibens über Lieferengpässe und Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien als Folge des Ukraine-Kriegs / BWI7-70437/9#4 vom 25.03.2022

Im Zusammenhang mit der anhaltenden zu verzeichnenden Materialpreiserhöhungen, zeigen Unternehmen an, dass die Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 BGB vorhanden sein soll. Hier wird die Voraussetzung zur Anwendung des o.g. Rundschreibens des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 25.03.2022 geprüft. Somit kann nach Prüfung des Einzelfalls entschieden werden. Ziel ist die Sicherstellung der Fortführung der Bautätigkeiten. Die Regelung ist bis zum 30.06.2022 befristet.

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 Fördermittelbearbeitungen erfolgen durch den Maßnahmeträger der Stadt Hennigsdorf. → unverändert

Der dritte Fördermittelabruf erfolgte zum 30.09.2021 für das Vorhaben KW I (GRW-I) und das Vorhaben KW II (NESUR/ Co Finanzierung ASZ). Mit Schreiben vom 08.04.2022 wurde die Auszahlung des 3. MA für das Vorhaben KW II (NESUR) bestätigt. Die Weiterleitung an die KBI GmbH erfolgte durch den Maßnahmeträger mit Schreiben vom 26.04.2022.

Der vierte Mittelabruf wurde mit Stand vom 04.03.2022 für beide Vorhaben KW I (GRW-I) und KW II (NESUR) an den Maßnahmeträger übermittelt. Die Auszahlung des 4. MA für das Vorhaben KW I (GRW-I) wurde durch den Maßnahmeträger mit Schreiben vom 26.04.2022 zur Auszahlung angezeigt. Die Bearbeitung des 4. MA für das Vorhaben KW II (NESUR) befindet sich bereits in der Auftragsvergabepflichtprüfung und somit in Bearbeitung.

Stand Planung/ Bauvorbereitung/ Vorbereitung Betrieb

Die Vorstellung des Betriebskonzeptes erfolgt im Rahmen der MV 0027/2022 in der SVV am 17.05.2022.

Aktuell befindet sich die erste Stellenausschreibung für den zukünftigen Hauswart (m/w/d) im Verfahren. Die Bewerbungsfrist endete am 30.04.2022. Die Einstellung des engagierten Allrounders soll bis zum Sommer 2022 erfolgen.

Seit April werden potentiellen Mietenden und Kooperationspartnern des zukünftigen KreativWerks Besichtigungen des denkmalgeschützten Gebäudes seitens der KBI angeboten. Die Resonanz kann als deutlich positiv bewertet werden. Alle Interessierten sind begeistert vom Stand der baulichen Sanierung und finden das Konzept der angedachten Nutzungen mit all seinen Möglichkeiten als sehr vielversprechend und zukunftsweisend. Alle bisher angesprochenen hegen die Absicht entweder dauerhaft zu mieten, die Möglichkeiten der zeitweisen Mietung in Anspruch zu nehmen bzw. Mietung der Konferenz- und Veranstaltungsräume mit in Betracht zu ziehen. Vom Onboarding bis hin zur Etablierung des eigenen Unternehmens sehen die Interessierten die vielen Möglichkeiten für eine moderne Arbeitsstruktur in Hennigsdorf.

Stand Öffentlichkeitsarbeit

Aktuelle Informationen werden fortlaufend auf der Projektseite einschließlich Fotos zum Bautagebuch über www.kreativ-werk.info eingestellt und steht allen Interessierten zur Verfügung. Ergänzend werden aktuell über verschiedene Sozialmediaformate die Informationen geteilt.

Die Baustellenbegehung erfolgt vor Ort vor der Sitzung des SVV am 17.05.2022 ab 16.00 Uhr.

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

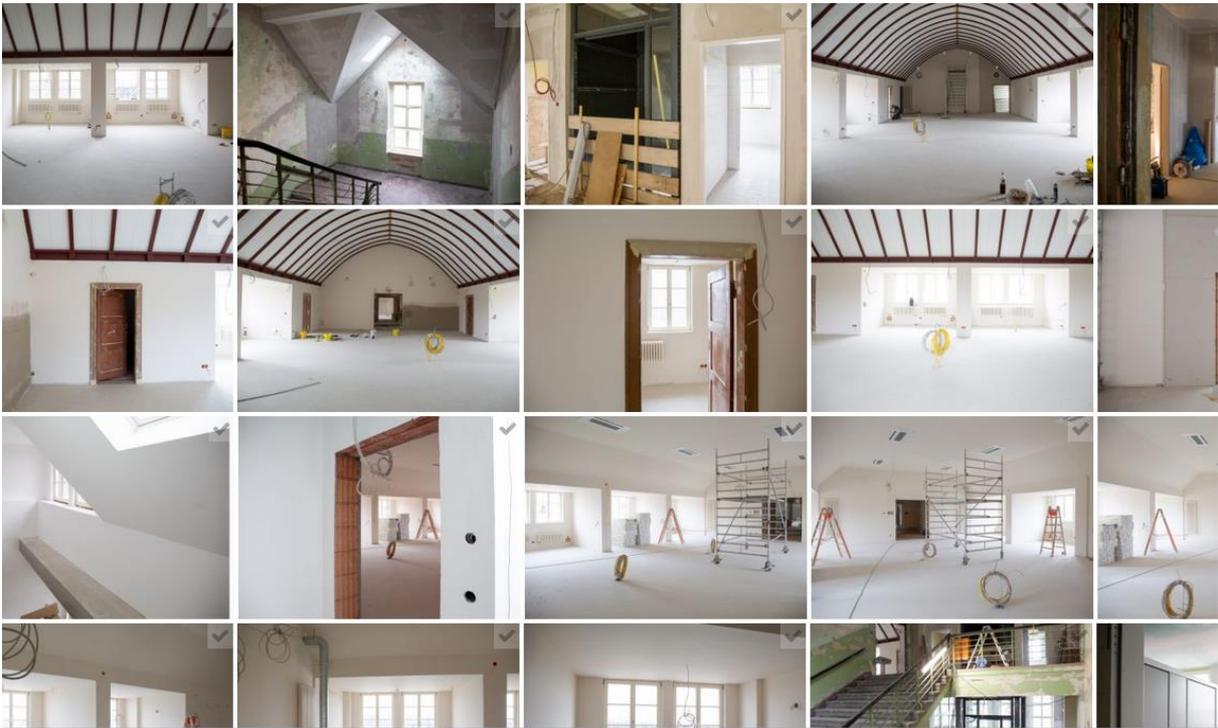
Für Rückfragen und weitergehende Erläuterungen stehen wir sehr gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Birgit Tornow-Wendland

Fotodokumentation KreativWerk Stand 13.05.2022



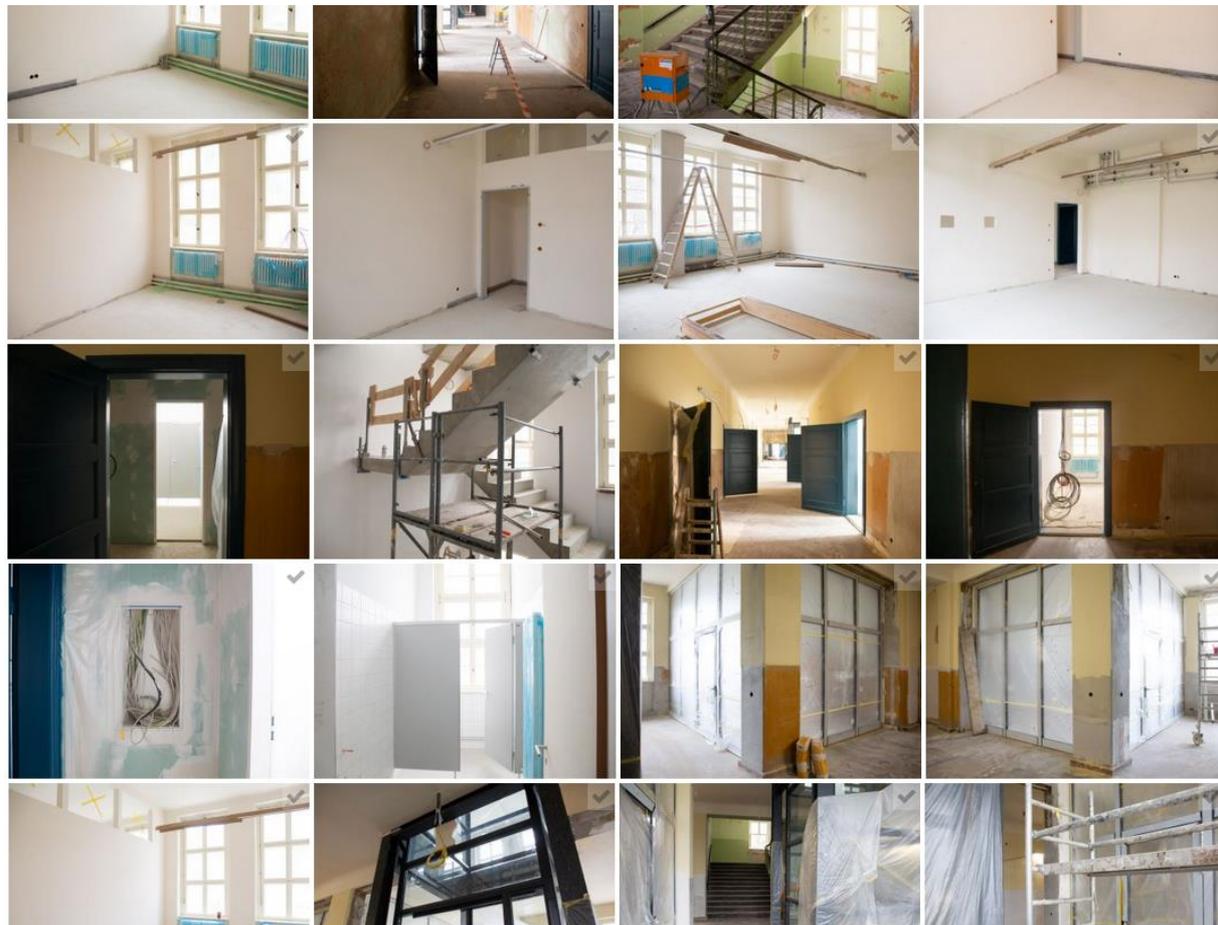
Impressionen AUSSEN



Impressionen INNEN Dachgeschoss



Impressionen INNEN Makerspace-Büro-Foyer- Flur 1.OG



Impressionen INNEN Flur 2.OG- Teeküchen-Konferenz – Fahrstuhl