

Bericht zur Terminentwicklung Abriss und Neubau des Freibades Mählersbeck, M-16-00125



(Foto vom 13.12.2024, vor dem Schneefall)

Ausgangssituation Januar 2025

Die Baumaßnahme „Freibad Mählersbeck-Abriss und Neubau“ wird zum Stand des Terminplans vom 16.12.2024 frühestens zum 05. August 2025 fertiggestellt werden können. Hieran anschließen muss der erforderliche Probetrieb von mindestens zwei Wochen. Das Freibad Mählersbeck wird daher nicht wie geplant Anfang Mai 2025 zur Freibadsaison öffnen, sondern im August 2025 nur mit „geladenen Gästen“ starten. Die Öffnung für die Öffentlichkeit wird erst im Mai 2026 erfolgen können.

Entwicklung Terminplanung

Die Eröffnung des Freibades Mählersbeck war im Terminplan mit Stand vom 14.08.2024 für den 01.05.2025 vorgesehen. Der Terminplan wies dabei auch zusammengefasste Vorgänge und planerische Annahmen aus.

Zum Zeitpunkt des Baustellentermins am 23.10.2024 hatte dies noch Gültigkeit. Zeitgleich war die Ausführungsterminplanung für das Gewerk der Außenanlagen durch das ausführende Unternehmen übergeben worden und wurde vom Fachplaner geprüft und eingearbeitet. Eine Konkretisierung der Annahmen und Bewertung konnte erst im weiteren Verlauf erfolgen. Es war jedoch klar, dass sämtliche vorgesehenen Zeitpuffer aufgebraucht sind und zur Einhaltung des Eröffnungstermins bei weiteren Verzügen Gegenmaßnahmen erforderlich sein würden.

Gemeinsam mit den beteiligten Fachplanern und ausführenden Unternehmen erfolgte daher eine intensive, kleinteilige Abstimmung mit dem Ziel die Abfolge der einzelnen Arbeitsvorgänge zu optimieren.

Auf Basis der noch laufenden Abstimmung war bis in den November 2024 davon auszugehen, dass eine Eröffnung im Juli möglich sei. Dies allerdings ohne jeden zeitlichen Puffer für weitere mögliche Verzögerungen.

Nachdem zuletzt im November 2024 mit der erneuten Verschiebung des Holzrahmenbaus und der Behinderung der Arbeiten an den Außenanlagen aufgrund völlig durchweichenden Untergrunds (siehe Fotos unten) noch weitere Verzögerungen aufgetreten sind, musste die Terminplanung erneut fortgeschrieben werden. Mit Stand zum 16.12.2024 ergibt sich daraus der 05.08.2025 als Fertigstellungstermin, der allerdings keine weiteren Risiken berücksichtigt. Sport- und Bäderamt und das GMW haben zum Abschluss des Jahres gemeinsam entschieden, dass 2025 nur der Probetrieb stattfinden kann, der erforderlich ist, um die geänderten Abläufe und neuen Sichtverbindungen, die notwendige Aufsicht an den neuen Becken und Rutschen sowie die neue Technik eingeübt und überprüft werden sollen.

Das fertige Freibad wird erst im Mai 2026 für die Öffentlichkeit geöffnet werden. Dafür wurden bereits die vier Millionen Fördermittel aus dem Bundesprogramm zur Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur verlängert und sind nicht gefährdet.

Weitere Fotos vom 13.12.2024 (vor dem Schneefall)



Analyse des internen Informationsstandes und der Terminplanung (grafische Darstellung auf Seite 6 und 7)

Im Terminplan vom 14.08.2024 wird der 01.05.2025 als Eröffnungstermin benannt.
Zur Begehung der Baustelle durch den Sportausschuss am 23.10.2024 teilte das GMW den Besuchern mit, dass man weiterhin versuche den 01.05.2025 zu halten.
Die wesentlichen Einflüsse auf den Terminplan seit dem 14.08.2024 und zusätzliche nach dem 23.10.2024 aufgekommene Sachverhalte sind untenstehend zusammengefasst:

1. Verzug bei den Garten- und Landschaftsbau-Arbeiten:

- Submission am 15.04.2024, Beauftragung erst am 02.09.2024.
- Verzug Beauftragung 141 Tage wegen Formfehlern und Unklarheiten bei Angeboten
> langwierige Prüfung bei der Einhaltung des Vergaberechts und der Förderfähigkeit zur Testierung erforderlich
- Übergabe des detaillierten Terminplanes der Außenanlagen am 15.10.2024 mit anschließender Prüfung im GMW und Einarbeitung in den Gesamtterminplan.
 - Fertigstellung gemäß Terminplan vom 14.08.2024 am 18.04.2025 (Annahme des Planers 120 Tage Bauzeit).
 - Dauerregen im Sommer und Herbst 2024 und Aufweichen des Untergrundes, Befahrbarkeit für Garten- und Landschaftsbau kaum gegeben > Behinderung der Arbeiten vom 11.11.2024 – 31.01.2025, 60 Tage.
 - Fertigstellung gemäß Terminplan vom 16.12.2024 am 01.08.2025,
 - Verzug 106 Tage.

2. Verzug beim Holzrahmenbau der Gebäude:

- Verfall der Vertragstermine mit Überschreiten des vereinbarten Arbeitsbeginns (auf Basis des Terminplans vom 25.11.2022) am 07.08.23 auf Grund des vorangegangenen Verzuges bei der Schadstoffsanierung und dem Rohbau aus 2023
> Kein Angebot *einvernehmlicher* Vertragstermine mit Holzrahmenbauer innerhalb akzeptablen Zeitrahmens
- tatsächlicher Beginn Holzbau am 06.05.2024.
 - Fertigstellung gemäß Terminplan vom 14.08.24 am 30.09.2024
 - Wiederholte Verschiebung der Arbeiten durch Auftragnehmer nach dem 14.08.2024
 - Die Verschiebung erfolgte zuerst auf Ende November 2024, dann auf Ende 01/2025
 - Mitteilung des Auftragnehmers über die geplante Fertigstellung zum 31.01.2025 erst am 18.11.2024, anschließend Prüfung im GMW und Einarbeitung in den Gesamtterminplan.
- Verzug 124 Tage.

3. Zweimalige Wiederholung der Ausschreibung für die Heizungsanlage:

- mangels geeigneter Angebote
 - Fertigstellung gemäß Terminplan vom 14.08.24 am 07.03.2025.
 - Beauftragung Heizungsanlage am 29.10.24.
 - Fertigstellung gemäß Terminplan vom 16.12.24 am 16.07.2025.
- Verzug 132 Tage.

4. Ergänzung und terminliche Verzahnung der erforderlichen Maßnahmen rund um die gemeinsamen Inbetriebnahme des Bades durch Sport- und Bäderamt und GMW:

- Gemeinsame Absprachen zwischen Sport- und Bäderamt und GMW am 11.12.2024
- Verzug 0 Tage.

Zentrale Einflüsse auf den Terminplan seit Projektbeginn in 2022

Im Wesentlichen haben folgende Faktoren seit Beginn des Projektes zu einer erschwerten Terminsteuerung geführt.

1. Verzug bei Abbruch und Schadstoffsanierung:

- Fertigstellung gemäß Terminplan vom 25.11.2022 am 31.08.2022
- tatsächliche Fertigstellung nach Kündigung und neu Beauftragung am 09.08.2023
- Verzug über 1 Jahr
- > Vertragstermine für den Holzrahmenbau nicht haltbar

2. Verzug bei Rohbauarbeiten:

- Fertigstellung gem. Terminplan vom 25.11.22 am 18.08.2023
- Widerspruch des Auftragnehmers als Fertigstellungstermin zum 18.08.2023 bereits vor Beauftragung
- > keine Vereinbarung eines Vertragstermin
- im Anschluss Verzögerungen bei der Beauftragung von Nachträgen aufgrund Prüfung und Sicherstellung der Förderfähigkeit
- > Verzögerungen in der Ausführung, Hauptursachen: sehr hoch anstehendes Grund- und Schichtenwasser, schlechtes Wetter, nicht gründungsfähiger Boden unter rückgebauten Schwimmbecken > Großflächiger Bodenaustausch war erforderlich
- Tatsächliche Fertigstellung Rohbauarbeiten 31.10.2024
- Verzug 1 Jahr und 2 Monate
- > Vertragstermine für den Holzrahmenbau nicht haltbar

Mögliche Eröffnungsszenarien

(grafische Darstellung auf Seite 6 und 7)

Da der Termin außer der bereits bekannten Behinderung des Garten- und Landschaftsbauers keine weiteren Risiken beinhaltet und damit ein Best Case Szenario darstellt, wurde ein Worst Case Szenario entwickelt, welches zusätzlich Behinderungen abbildet.

BEST CASE 05.08.2025: inklusive 60 Tage Behinderung durch Schlechtwetter bei den Außenanlagen, ohne weitere Risiken.

Details siehe Grafik 1, Seite 6.

WORST CASE 06.10.2025: inklusive 60 Tage Behinderung durch Schlechtwetter bei den Außenanlagen, zzgl. 45 Tage (Annahme für die übrigen Gewerke von November 2024 bis Juli 2025, je 5 Tage/Monat Schlechtwetter plus sonstige Behinderungen).

Details siehe Grafik 2, Seite 7.

Mängel im Projektmanagement des GMW

Der Verlust der Freibadsaison durch die Terminfortschreibung und die späte Information der Politik und Öffentlichkeit über die aktuelle Entwicklung erfordern eine Bewertung der Faktoren im GMW die zu dieser Situation geführt haben

In der internen Rückschau sind folgende Mängel festzustellen:

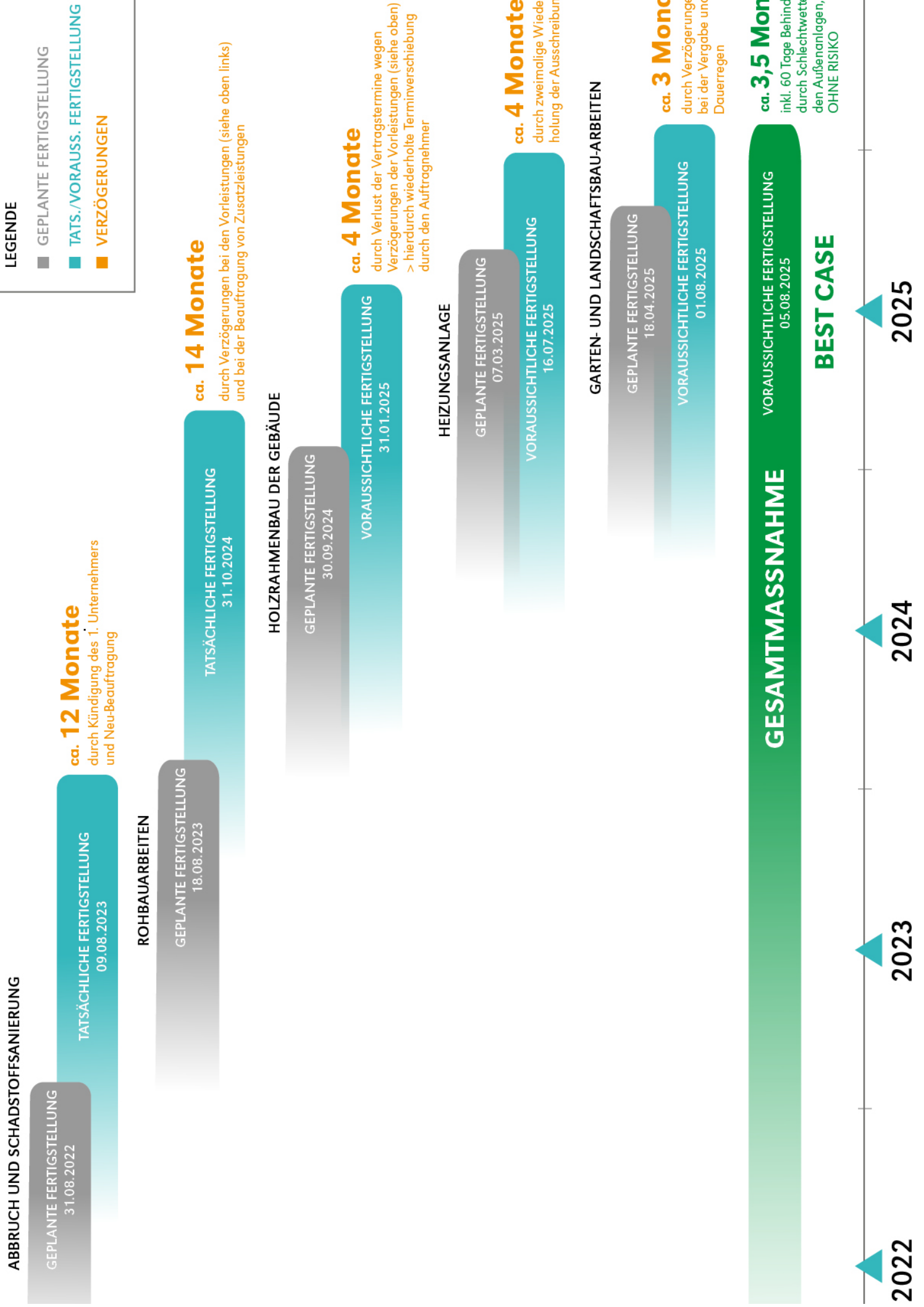
1. Zu wenig Fokus auf die Terminplanung, keine regelmäßige kurz getaktete Aktualisierung des Terminplans
2. Unterschätzung des Terminrisikos bei Verlust der Vertragstermine
3. kein interdisziplinäres und gesamtverantwortliches Arbeiten im Projektteam und damit auch mangelhafte Terminkoordination der einzelnen Fachplanungen
4. zu späte Berücksichtigung der Inbetriebnahme durch Sport- und Bäderamt
5. zu späte Bewertung der weiteren Risiken nach Aufbrauchen der Puffer und damit
6. zu späte Kommunikation der Gefährdung des 01.05.2025

Maßnahmen im GMW

Zur Bewältigung der Situation und der Mängel im Projektmanagement werden unten anstehende Maßnahmen ergriffen

1. Wöchentliche Sitzung der Task Force unter der Abteilungsleitung Bauprojektmanagement
2. Wöchentlicher Abgleich des Arbeitsstandes mit der Terminplanung
3. Umsetzung der zweiten Phase der Umstrukturierung in der Abteilung Bauprojektmanagement mit Bildung von interdisziplinären Teams bis Ende 2025
4. größtmögliche Parallelisierung der Arbeiten auf der Baustelle Mählersbeck zur weiteren Optimierung
5. Intensivschulung Projektmanagement aller MA des BPM durch die Kompetenz-Akademie Bau Osebold & Cie. bis Ende 2025

Grafik 1: Best Case



Grafik 2: Worst Case

