

HITZLER INGENIEURE ■ EHRENBREITSTEINER STRASSE 28 ■ 80993 MÜNCHEN

ALB FILS KLINIKEN GmbH  
Herr Wolfgang Schmid  
Eichertstr. 3  
73035 Göppingen

HITZLER  
INGENIEURE

EHRENBREITSTEINER  
STRASSE 28  
80993 MÜNCHEN  
TEL. +49 89 255 595-0  
FAX: +49 89 255 595-11

27. Juni 2018

**ALB FILS KLINIKEN GmbH – Neubau Klinik am Eichert, Göppingen**  
Festlegung idealer Bauablauf

Sehr geehrter Herr Schmid,

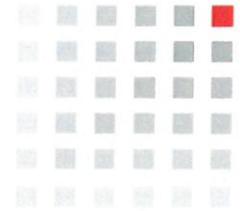
das Projekt „Neubau Klinik am Eichert“ in Göppingen befindet sich aktuell in der Ausführungsplanung. Ferner wurde mit dem Büro ERNST<sup>2</sup> Architekten AG, der Dienstleister für die LP 6-9 und damit für die Objektüberwachung ausgewählt. Mit diesen Voraussetzungen können die nächsten Schritte, die bauliche Umsetzung der Neubaumaßnahme Klinik am Eichert in Göppingen geplant und umgesetzt werden.

In Anbetracht der Gesamtsituation und insbesondere der Preisentwicklung für Bauleistungen am Markt sind strategische Entscheidungen zu fällen, um die Baumaßnahme unter wirtschaftlichen Aspekten optimal durchzuführen.

Wie Sie wissen, sind wir aktuell damit befasst, den Planungsterminplan für die Ausführungsplanung zu erarbeiten und mit allen Projektbeteiligten im Detail abzustimmen. Maßgeblich für den Planungsprozess ist in diesem Fall der terminliche Bedarf der jeweiligen Planunterlagen auf der Baustelle, zurückgerechnet auf den Zeitpunkt der Erstellung. Wir sind dabei davon ausgegangen, dass sowohl die Planungs- als auch Ausschreibungsvorgänge nach Abschluss der Entwurfsplanung uneingeschränkt weitergeführt werden können, um zu einem möglichst wirtschaftlichen Baubeginn zu gelangen. Dies deckt sich mit der Forderung Ihres Hauses, dass alle baulichen Planungen so voranzutreiben sind, damit unabhängig von den Terminen der Fördergespräche bzw. den Beschlüssen Ihrer Aufsichtsgremien alle Optionen gewahrt werden.

Dieser Bauablauf zeichnet sich durch folgende Kriterien aus und nimmt damit wesentlichen Einfluss sowohl auf die Baukosten als auch auf die Risikolage in Anbetracht der aktuellen Marktsituation:

1. Fortführung der Leistungsphasen 5 und 6, unmittelbar nach Abschluss der Entwurfsplanung
2. Anpassung des Baufortschritts an jahreszeitliche Einflüsse
3. Zugrundelegung idealer Ausschreibungszeiträume zur Generierung wirtschaftlicher Angebote
4. Vorausschauende Risikominimierung weiterer den Bauablauf beeinflussender Faktoren
5. Erreichung frühestmöglicher Inbetriebnahmezeitpunkt zur Generierung der wirtschaftlichen Effekte durch den Neubau (Reduzierung in Bauunterhalt) und Risikominimierung durch frühen Umzug (Hygiene, etc.)



Unter Berücksichtigung all dieser Faktoren ergibt sich zwischen der Projektsteuerung, dem Architekten und der Objektüberwachung ein abgestimmter, günstiger Bauablauf der auf folgenden Meilensteinen aufbaut:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Ausschreibung und Vergabe vorbereitender Maßnahmen,<br>Erd- und Verbauarbeiten und Baustelleneinrichtung | bis Ende 2018       |
| Baufeldfreimachung und Rodung  | bis Mitte März 2019 |
| Arbeitsbeginn Erd- und Verbauarbeiten  | ab Mitte März 2019  |
| Arbeitsbeginn Rohbauarbeiten   | ab September 2019   |
| Erster Patient   | Mitte 2023          |

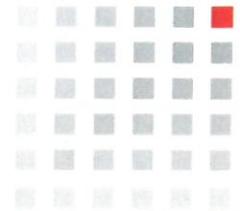
Diese Terminabfolge bringt folgende Vorteile für das Projekt:

- Die beauftragten Planungsbüros können mit Ihren Teams uneingeschränkt weiterplanen. Es entsteht keine Unterbrechung des Planungsprozesses.
- Die Vergabe der Erd- und Verbauarbeiten fällt mit Jahresende in einen günstigen Zeitraum, da die ausführenden Firmen noch Aufträge für das kommende Jahr suchen.
- Die Erd- und Verbauarbeiten beginnen ab März 2019 mit geringem Witterungsrisiko. Diese können bis September 2019 bei weitestgehend trockener Witterung abgeschlossen werden.
- Die Herstellung der witterungsempfindlichen Gründung unter U2 kann bei Baubeginn ab September 2019 voraussichtlich bis Ende 2019 weitestgehend abgeschlossen werden. Somit besteht die Möglichkeit, durch entsprechende Einflussnahme auf die Betonrezeptur, ab Jahreswechsel 2019 / 2020 aufgehende Wände trotz winterlicher Witterung erstellen zu können.
- Mit Herstellung des Rohbaus einschließlich E1 bis Ende 2020 (Hülle dicht) ist ein Beginn der Ausbauarbeiten in den Ebenen U2 bis E1 über den Winter 2020/2021 bereits möglich.
- Eine Nutzungsaufnahme für Mitte 2023 ist prognostizierbar.

Unter Berücksichtigung eines kontinuierlichen Planungsprozesses, der Ausnutzung idealer Ausschreibungszeiträume und der Berücksichtigung evtl. Witterungseinflüsse auf den Bauablauf wäre mit dieser Variante die Möglichkeit gegeben, mögliche Risiken im Projektverlauf zu reduzieren, die avisierten Fertigstellungstermine zu erreichen und damit ein Risiko aus einem verlängerten Betrieb der Bestandsklinik und damit erhöhten Aufwendungen für die Aufrechterhaltung dieses Betriebs zu minimieren.

Dies setzt jedoch voraus, dass Abstimmungsgespräche mit den Förder- und Aufsichtsbehörden soweit fortgeschritten sind, dass der Baubeschluss der Maßnahme spätestens zum Versand der Ausschreibungsunterlagen zum Vergabepaket 1 bis Anfang November 2018 gesichert ist. Als Vergabestelle der öffentlichen Hand sind Sie angehalten, Ausschreibungen erst dann zu tätigen, wenn die Finanzierung Ihrer Baumaßnahme gesichert ist. Die entsprechenden Fördergespräche und internen Beschlüsse wären demnach bis spätestens Mitte Oktober 2018 einzuholen.

Sollte der Baubeschluss erst im Dezember 2018 oder später gefällt werden, hat dies Einfluss auf die Terminalschiene Ausschreibung / Vergabe / Beauftragung und Ausführung der oben zitierten Leistungen. Damit wäre die Möglichkeit sowohl die Erdarbeiten über den Jahreskreis, als auch die Gründungsmaßnahmen noch vor der Frostperiode aus-



HITZLER  
INGENIEURE

zuführen, verspielt. Eine Fertigstellung der neuen Klinik könnte unter diesen Voraussetzungen erst in 2024 gewährleistet werden. Da die vorgelegte Kostenberechnung auf einem günstigen Bauablauf aufbaut, würden Verzögerungen im Vergabe- und Abwicklungsprozess Einfluss auf die prognostizierten Baukosten nehmen.

Insbesondere eine Verschiebung des Vergabeschwerpunktes vom 4. Quartal 2018 auf das 1. oder 2. Quartal 2019 hätte bei vollen Auftragsbüchern der ausführenden Firmen für 2019 unserer Einschätzung nach Einfluss auf die Preisgestaltung der Bieter und die Breite des Bieterkreises im Allgemeinen. Diese Kostenrisiken müssten noch genauer verifiziert und dem Baubudget dann hinzugerechnet werden.

Letztendlich folgt der ideale Bauablauf folgenden Kriterien:

- Reduzierung von Witterungsrisiko auf die Schlüsselgewerke
- Ausnutzen idealer Ausschreibungszeiträume zur Erzielung realistischer Preise
- Umsetzung der Rodungsarbeiten innerhalb der Schonzeit bis Ende Februar 2019
- Sicherstellung frühestmöglicher Inbetriebnahmezeitpunkt
- Reduzierung Betriebskosten aus Bestandsklinik
- Reduzierung sonstiger Betreiberrisiken aus Bestandsklinik (Hygiene, Gebäude- und Med.-Technik, Brandschutz)

Dabei handelt es sich bei der Wahl des günstigen Ausführungszeitplanes um eine Minimierung möglicher Risiken im weiteren Projektverlauf und Reduzierung der Betriebskosten aus der Bestandsklinik. Alle anderen Varianten wären mit Mehrkosten sowohl in der Erstellung der neuen Klinik als auch im Unterhalt der bestehenden Klinik verbunden.

Wir bitten um Kenntnisnahme unserer Ausführungen und empfehlen die Vorbereitung der notwendigen Beschlussunterlagen für eine fristgerechte Sicherstellung notwendiger Gremienbeschlüsse und um Initiative bei der Einholung einer Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn (im Vorfeld der Erteilung eines Förderbescheids) bei den zuständigen Förderbehörden.

Gerne können wir Sie dabei weiterhin unterstützen und stehen Ihnen für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
Christoph Hardt

In Kopie:  
- ERNST<sup>2</sup> Architekten AG  
- Arcass Architekten  
- HI – intern zum Akt  
- Büro Neubauprojekte