

Kaiserslautern Military Community Center (KMCC) Aktives Nachtragsmanagement bis zum Projektabschluss



KMCC - Hotelkomplex (Südostansicht)

Das Kaiserslautern Military Community Center (KMCC) auf der Air Base in Ramstein stellt eines der größten durch die amerikanischen Streitkräfte in Deutschland geplanten Bauvorhaben dar.

Bei dem Neubau handelt es sich um ein 350-Betten-Hotel mit verschiedenen Restaurants verteilt auf insgesamt 10 Ebenen (2 Untergeschosse mit Technikräumen, Administration, Empfangsräumen und 8 Gästezimerebenen) sowie einer direkt angegliederten Mall mit einem Großkaufhaus, über 40 Einzelhandelsgeschäften, Bankfilialen und vier Kinos sowie dem sogenannten „Food Court“ als Eingangshalle mit 9 Schnellrestaurants und großem Essbereich.

Die Bruttogrundrissfläche beträgt ca. 75.000 m² bei einem erforderlichen Flächenverbrauch einschließlich Verkehrsanbindung, Parkplätzen etc. von ca. 16 Hektar. Prognostiziert wurden 11.000 Be-

sucher täglich. Veranschlagt waren zunächst Baukosten in Höhe von ca. 110 Mio. EUR.

Das Zusammenkommen verschiedener negativer Umstände (kurze Planungszeit, Ausschreibung auf Entwurfsplanungsqualität, fehlende Abstimmung zwischen Hochbau- und TGA-Planung, Insolvenz von Bauunternehmern, Vandalismus sowie vielfältige und umfangreiche Änderungen der US-Streitkräfte) führte zu bauzeitlichen Verzögerungen (geplante Fertigstellung 2006, Eröffnung 2009) und zu Spannungen zwischen Unternehmen und Bauherrn. Die Baukosten stiegen auf über 200 Mio. EUR.

Dies hatte zur Folge, dass sich der Bauherr vom Generalplaner und Bauüberwacher trennen musste und dessen Leistungen zu übernehmen waren. Dabei bediente man sich in einzelnen Bereichen externer Partner.



KMCC - Bauzustand



KMCC - Nordansicht

Bauherr

Bundesrepublik Deutschland

Auftraggeber

Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Rheinland-Pfalz (LBB)

Architekt

JSK, Berlin

Bauzeit

2004 - 2009

Baukosten

Ca. 200 Mio. EUR

Bearbeitungszeit

2007 - 2010

Projektdate

- Hotelgebäude mit 350 Betten
- Shopping-Mall mit 40 Einzelgeschäften und Großkaufhaus, Kino und Restaurants
- BGF: 75.000 m²
- Gesamtflächenverbrauch: 16 ha

Kaiserslautern Military Community Center (KMCC) Aktives Nachtragsmanagement bis zum Projektabschluss



KMCC - Haupteingang Mall

Zunächst griff der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung Rheinland Pfalz (LBB) dabei im Nachtragsmanagement punktuelle auf die Beratung durch Krebs und Kiefer zurück, bevor das gesamte Nachtragsmanagement ab Frühjahr 2008 übertragen wurde. Innerhalb von 24 Monaten war es somit möglich die aufgelaufenen Nachtragsforderungen aller Baulose (über 20 verschiedene Bauverträge durch losweise Vergabe) in Höhe von mehreren Millionen Euro, verteilt auf über 500 Nachträge auf fachlich und sachlich korrekter Ebene zu bearbeiten.

Aufgrund projektspezifischer Bereitstellung qualitativer wie auch quantitativer Kapazitäten konnten zunächst die „maßgeblichen Altlasten“ definiert, der Bearbeitungsprozess dementsprechend strukturiert und Zug um Zug alle Nachträge abgeschlossen werden. Danach wurden von Krebs und Kiefer weitere Tätig-



KMCC - Südeingang (Mall und Rückseite Hotel)

keiten (Unterstützung im Bereich der Bauabrechnung, Ausgleichsberechnungen sowie Vorbereitung des Claim-Managements) im Sinne des AG übernommen.

Auch nach der Übergabe des Gebäudekomplexes stand Krebs und Kiefer den Bauherren beratend für die Nachbereitung und Aufklärung gegenüber der finanzierenden amerikanischen Seite zur Verfügung.

Leistungen Krebs und Kiefer

- Losübergreifende Steuerung des Nachtragsmanagements
- Prüfen auf Prüfbarkeit der Nachtragsunterlagen
- Erstellen fachtechnischer Stellungnahmen
- Nachtragsaufklärung gegenüber den Unternehmern
- Durchführung von Ersatzvornahmen bei Nichtleistung
- Claim-Management
- Mitwirken bei der Mittelbeschaffung (US-Finanzierung)
- Mitwirken bei der bauwirtschaftlichen Stellungnahme
- Aufmaß- und Rechnungsprüfung
- Ausgleichsberechnung
- Aufstellen von Nachtragsleistungsverzeichnissen inklusive Mengenermittlung



KMCC - Rohbau Mall (hinten Kino-Komplex und vorne Hallway Süd)



KMCC - Großer Kinosaal