

BCN – Sanierung und Erweiterung Schulzentrum Neuenhof „Bildungscampus Neuenhof“

STATUSBERICHT



Verteiler:

Kreisstadt Siegburg

Aufgestellt:

Köln, den 03.09.2021

Hitzler Ingenieure

Inhaltsverzeichnis

- Inhaltsverzeichnis.....2**
- 1. Vorbemerkungen3**
 - 1.1 Zweck des Statusberichts.....3
 - 1.2 Erläuterungen zum Statusbericht.....3
- 2. Management Summary4**
- 3. Bericht.....5**
 - 3.1 Organisation.....5**
 - 3.1.1 Projekthandbuch5
 - 3.1.2 Schnittstellen.....5
 - 3.1.3 Besprechungswesen.....5
 - 3.1.4 Projektdokumentation5
 - 3.1.5 Projektleitung5
 - 3.2 Termine.....5**
 - 3.2.1 Rahmenterminplan.....5
 - 3.2.2 Planungsterminplan6
 - 3.2.3 Nächste Schritte.....6
 - 3.2.4 Bauausführung.....6
 - 3.3 Kosten.....7**
 - 3.3.1 Kostenrahmen.....7
 - 3.3.2 Kostenschätzung7
 - 3.3.3 Kostenrelevante Erkenntnisse8
 - 3.3.4 Kostenberechnung.....8
 - 3.4 Planungsbelange9**
 - 3.4.1 Vorplanung9
 - 3.4.2 Entwurfsplanung9
 - 3.4.3 Nachhaltigkeitsstandards KSS.....9
 - 3.4.4 Mobilraumanlagen9
 - 3.4.5 Entscheidungsmanagement9
 - 3.4.6 Entscheidungen der Projektgruppe.....10
 - 3.5 Baurecht10**
 - 3.5.1 Rahmenbedingungen.....10
 - 3.6 Architekten- und Ingenieurverträge10**
 - 3.6.1 Ausschreibung10
 - 3.6.2 Beauftragungen10
 - 3.7 Nutzerabstimmungen10**
 - 3.7.1 Theaterschatz10
 - 3.7.2 Fachraumplanung11
 - 3.7.3 Stadtbetriebe.....11
 - 3.8 Risiken11**
 - 3.8.1 Offene Punkte.....11
- 4. Anlagen.....11**

1. Vorbemerkungen

1.1 Zweck des Statusberichts

Der vorliegende Statusbericht stellt den Status des Projektes **BCN - Bildungscampus Neuenhof in Siegburg** zum oben genannten Stichtag dar und dient der Information und Kenntnisnahme des Projektauftraggebers **Kreisstadt Siegburg**.

1.2 Erläuterungen zum Statusbericht

Handlungsbedarf - Management Summary

	Handlungsbedarf für die Auftraggeber Gremien (Management Summary)
	Kein Handlungsbedarf
	Maßnahmen vorbereiten
	Sofortiger Eingriff notwendig und laufend evaluieren

Status - Bericht

	Erläuterung zum Status
	Thema erfüllt die Sollvorgaben vollumfänglich
	Thema weicht geringfügig vom Soll ab bzw. eine genaue Aussage kann derzeit nicht getroffen werden
	Thema weicht stark vom Soll ab bzw. befindet sich auf dem kritischen Weg

2. Management Summary

Thema	Status
<p>Organisation</p>	
<p>Die Projektorganisation ist im Wesentlichen aufgestellt und wird von allen Projektbeteiligten umgesetzt. Das Projekthandbuch ist im Projektraum für alle Beteiligten abgelegt. Die Stelle des Projektleiters ist bauherrenseitig weiterhin unbesetzt.</p>	●
<p>Termine</p>	
<p>Die Aufnahme des Schulbetriebs gemäß dem aktuellen Rahmenterminplan ist für Juli 2026 vorgesehen. Aktuell sind wesentliche Entscheidungen – Art und Weise der Umsetzung Theaterschatz, Essensangebot und damit verbundene Größe der Mensa – nicht beschlossen. Je nach endgültiger Festlegung müssen Umplanungen erfolgen, diese ziehen zeitliche Verzögerungen mit sich. Der Planungsprozess des Schulbaukörpers ist davon weitgehend unbeeinträchtigt. Eine möglichst schnelle Festlegung wird empfohlen.</p>	●
<p>Kosten</p>	
<p>Die aktualisierte Kostenschätzung inkl. der Kosten für die Außenanlagen, der Sporthallenerweiterung, jedoch ohne die Mobilraumanlage, beträgt indexiert auf den Vergabeschwerpunkt ca. 88 Mio. €. Einsparpotenziale wurden im Rahmen der Sondersitzung am 19.08.2021 vorgelegt und nicht beschlossen. Die Kosten für die Mobilraumanlagen werden weiterhin gesondert betrachtet. Die Kostenberechnung liegt vor und wird zum Bau- und Sanierungsausschuss eingereicht.</p>	●
<p>Planung</p>	
<p>Das Planungsteam befindet sich derzeit vollständig in der Bearbeitung der Leistungsphase 3, der Entwurfsplanung. Bezüglich des Theaterschatzes ist die Entscheidung erforderlich, ob dieser weiter geplant und umgesetzt werden soll. Davon betroffen ist auch die weitere Planung des Mensa Gebäudes.</p>	●
<p>Baurecht</p>	
<p>Derzeit gibt es diesbezüglich keine kritischen Belange. Im Verlauf der Planung erfolgen weitere genehmigungsrechtliche Abstimmungen mit dem Bauamt.</p>	●
<p>Architekten- und Ingenieurverträge</p>	
<p>Das Projektteam ist weitgehend vollständig. Der Fachplaner für die Küchentechnik sowie der Generalplaner für die Mobilraumanlagen sind nun ebenfalls Teil des Teams. Der Sicherheits- und Gesundheitskoordinator sowie Brandschutz-SV werden ausgeschrieben.</p>	●
<p>Nutzerabstimmungen</p>	
<p>Die Nutzerabstimmung im Rahmen der LPH 3 verläuft planmäßig. Die Einbindung aller Beteiligten ist gegeben.</p>	●

3. Bericht

3.1 Organisation

3.1.1 Projekthandbuch	Status
Das Projekthandbuch wurde seitens HI mit Index 2 im PPM-Raum für die Beteiligten zur Verfügung gestellt. Das Projekthandbuch wird nun entsprechend dem Projektstand stetig fortgeschrieben.	
3.1.2 Schnittstellen	
Die Schnittstellen werden in einem ausführlichen Schnittstellenkatalog aufgeführt, welcher im Zuge der Planung fortgeschrieben wird.	
3.1.3 Besprechungswesen	
Die Bauherren Jour Fixe sowie die interne Koordinationsbesprechung finden regelmäßig alternierend in einem zweiwöchigem Abstand statt. Ebenso finden regelmäßig in einem dreiwöchigen Rhythmus Planer Jour Fixe statt. Weitere Abstimmungstermine werden im Bedarfsfall einberufen.	
3.1.4 Projektdokumentation	
Die Projektplattform „PPM-Raum“ wurde eingerichtet und wird seitens HI verwaltet. Die Projektbeteiligten haben Zugriffsrechte für den Projektraum erhalten. Alle projektrelevanten Unterlagen werden über diese Plattform verteilt bzw. ausgetauscht und dokumentiert.	
3.1.5 Projektleitung	
Die Stelle der bauherrenseitigen Projektleitung der Stadt Siegburg ist weiterhin offen. Aktuell wird die offene Leistung durch mehrere Personen kompensiert. Dies ist im Sinne des Projektes und der Mitarbeiter der KSS, aber keine finale Lösung. Mit zunehmendem Projektfortschritt ist die dauerhafte, vertiefende Auseinandersetzung mit Projektdetails durch eine bauherrenseitige Ansprechperson, die ausreichend Kapazitäten für die bauherrenseitigen Aufgaben mitbringt, unerlässlich. Aus Sicht der Projektsteuerung muss die Position zeitnah adäquat besetzt werden.	

3.2 Termine

3.2.1 Rahmenterminplan	Status
<p>Derzeit ist der Abschluss der Entwurfsplanung LPH 3 für Dezember 2021 vorgesehen. Die Einreichung des Bauantrages erfolgt nach Abschluss der Genehmigungsplanung im März 2022. Bis zu den Sommerferien 2022 werden die Mobilraumanlagen aufgestellt, sodass der Umzug in der Ferienzeit erfolgen kann. Anschließend wird der Verwaltungstrakt der Schule abgerissen und der Erweiterungsbau errichtet. Derzeit ist die Bauausführung des solitär stehenden Mensa Neubaus parallel vorgesehen. Die Vorgehensweise ist jedoch noch abhängig von der gewählten Vergabestrategie. Die Fertigstellung des Erweiterungsbaus soll im Sommer 2024 erfolgen. Anschließend findet der Umzug aus dem Bestandsgebäude in die Containeranlagen sowie den Neubau statt, sodass die Sanierung des Bestandsgebäudes beginnen kann. Es ist derzeit vorgesehen den Schulbetrieb im fertigen Gebäude im Juli 2026 wieder aufzunehmen.</p> <p>Insgesamt gilt zu beachten, dass sich Meilensteine der Leistungsphasen 6, 7 und 8 aufgrund der Wahl der Vergabestrategie noch verschieben können.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass aktuell wesentliche Entscheidungen – Art und Weise der Umsetzung Theaterschatz, Essensangebot und damit verbundene Größe der Mensa – nicht beschlossen sind. Je nach endgültiger Festlegung müssen Umplanungen erfolgen, diese ziehen zeitliche Verzögerungen mit sich. Der Planungsprozess des Schulbaukörpers ist davon weitgehend unbeeinträchtigt.</p>	

Meilensteine	
01.04.2021	Abschluss Vorplanung Architekt
14.05.2021	Abschluss Vorplanung der weiteren Fachplanungen
03.12.2021	Abschluss Entwurfsplanung
März 2022	Einreichung Bauantrag
August 2022	Freiziehen Verwaltung, Baubeginn Neubau
August 2024	Freiziehen Schule Bestand, Beginn Sanierung
Juli 2026	Aufnahme des Schulbetriebs im Sanierungsteil

3.2.2 Planungsterminplan	Status
Die Terminplanung erfolgt derzeit über Eintragung der offenen und abzustimmenden Themen in den Sitzungskalender. Eine Konkretisierung erfolgt in den weiteren Planungsphasen.	

3.2.3 Nächste Schritte	Status
LPH 3	Variantenuntersuchung Wärmeversorgung - Machbarkeitsstudie Geothermie
LPH 3	Erarbeitung eines übergeordneten Entwässerungskonzeptes
LPH 3	Vorbereitung Antragsstellung BEG Förderung

3.2.4 Bauausführung	Status
Vorüberlegung zur Baustelleneinrichtung und Bauabschnittsbildung werden mit den Planern abgestimmt. Daraus sollen die möglichen Vergabestrategien abgeleitet werden.	

3.3 Kosten

3.3.1 Kostenrahmen	Status
Mit Vorlage der <i>Kostenschätzung</i> wird der <i>Kostenrahmen</i> nicht mehr detailliert betrachtet und dient lediglich zum Abgleich (s. Kapitel 3.3.2).	

3.3.2 Kostenschätzung	Status		
<p>Die vorliegende Kostenschätzung nach DIN 276 betrachtet die aktuelle Planung. Gegenüber dem gemeldeten Flächenbedarf gab es wesentliche Planungsfortschritte die sowohl die Gesamtkonzeption als auch die Qualitäten näher definiert haben. Insbesondere die folgenden Punkte waren aufgrund der Planungstiefe und Entscheidungen im Planungsverlauf im Kostenrahmen noch nicht mitinbegriffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Neubau der Mensa als Solitär in der Gesamtkonzeption - Erweiterungsbau teilw. dreigeschossig - Integration des Theaterschatz im Bestand - Mehrbedarf an Fläche nach Nutzerabstimmung - Kostenschätzung der Schadstoffsanierung - Einsatz von dezentralen Lüftungsgeräten - Bauteilqualitäten hinsichtlich KfW Standard - Deutlich Höhere Anforderungen an Technische Gebäude Ausrüstung ebenfalls durch KfW 55 Standard - Anforderung durch notwendige Brandschutzmaßnahmen <p>Im Rahmen der Sondersitzung zum Bau- und Sanierungsausschuss vom 19.08.2021 wurde seitens des Projektteams eine aktualisierte Kostenschätzung vorgelegt. Hinzugefügt wurden die Kostenschätzung für die Frei- und Verkehrsanlagen in Höhe von ca. 6,8 Mio. € (indexiert) sowie die Kosten für die Erweiterung der Sporthalle in Höhe von ca. 2,7 Mio. € (indexiert). Ebenfalls wurden die Nebenkosten entsprechend fortgeschrieben.</p> <p>Gegenüberstellung Kostenrahmen und Kostenschätzung inkl. Fortschreibung der bisher noch offenen Kosten der Freianlagenplanung sowie Ergänzung der Kosten für die Sporthallenerweiterung:</p>			
Kostengruppe	Kostenrahmen Vergabeschwerpunkt	Kostenschätzung 2021	Kostenschätzung Vergabeschwerpunkte gem. Rahmenterminplan
KG 200 <i>Herrichten und Erschließend</i>	790.000 €	2.670.000 €	2.910.000 €
KG 300 <i>Bauwerk - Baukonstruktion</i>	41.550.000 €	41.930.000 €	44.750.000 €
KG 400 <i>Bauwerk - technische Anlagen</i>		14.170.000 €	15.170.000 €
KG 500 <i>Außenanlagen</i>	3.460.000 €	5.760.000 €	6.270.000 €
KG 600 <i>Ausstattung und Kunstwerke</i>	2.220.000 €	3.270.000 €	3.500.000 €
KG 700 <i>Baunebenkosten</i>	13.310.000 €	15.300.000 €	15.300.000 €
Summe	61.330.000 €	83.100.000 €	87.900.000 €

<p>Die Gesamtsumme (ohne Mobilraumanlage) beträgt indexiert auf den jeweiligen Vergabeschwerpunkt der einzelnen Gebäudeteile 87,9 Mio. € brutto. Diesbezüglich gilt Folgendes zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - KG 600: Für die Ausstattung wurden seitens HI in Abstimmung mit dem AG grobe Annahmen anhand von Kostenkennwerten getroffen. Den Angaben liegt keine Planung zugrunde. - KG 700: Die Ermittlung der Nebenkosten erfolgte seitens HI auf Basis bestehender Verträge sowie Prognosen für weitere Aufträge. - Kosten für Mobilraumanlagen (gemäß erster Grobkostenschätzung i.H.v. ca. 11 Mio.€ brutto) werden weiterhin gesondert betrachtet. Die erste konkret belastbare Kostenberechnung liegt vor und wird zum Bau- und Sanierungsausschuss vorgelegt. 	
---	--

3.3.3 Kostenrelevante Erkenntnisse	Status
<p>Im Hinblick auf die Gesamtkosten sind die nachfolgend genannten Punkte im Zuge der LPH 3 abschließend zu bewerten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sehr schlechter Baugrund und damit verbundene zusätzliche Gründungsmaßnahmen - Schadstoffbelastung dem Baujahr entsprechend (weitere Schadstofffunde, welche in der Beprobung nicht festgestellt wurden) - Anforderungen bzw. Maßnahmen KFW 55/40 Standard - Kosten KG 600 - Ausstattung ggf. über das Projektbudget - Baupreis- und Rohstoffrisiko 	

3.3.4 Kostenberechnung	Status
<p>Die Vorlage der Kostenberechnung und anschließende Prüfung erfolgt mit Abschluss der LPH 3. Dieser ist gem. Terminplan für Dezember 2021 vorgesehen.</p>	

3.4 Planungsbelange

3.4.1 Vorplanung	Status
Die Vorplanung der Planungsbeteiligten wurde abgeschlossen.	

3.4.2 Entwurfsplanung	Status
<p>Das Planungsteam befindet sich derzeit in der Erarbeitung der Entwurfsplanung, der Planfreeze wird für den 16.10.2021 avisiert.</p> <p>Derzeit wird das Farb- und Materialkonzept erstellt und im Rahmen eines Termins am 02.09.2021 vorgestellt. Hier wurden ebenfalls die Qualitäten Haustechnik sowie Elektrotechnik abgestimmt. Materialitäten bzw. Qualitäten der Außenanlagen werden voraussichtlich am 30.09.2021 dem Bauherrn präsentiert. In Abstimmung mit dem Grünflächenamt wurde bereits eine Bestandsbewertung durchgeführt.</p> <p>Die Ergebnisse der Fachraumplanung wurde nach erfolgten Nutzerterminen als Vorabzug vorgelegt, die Planung wird nach dem Planfreeze der Architektur finalisiert.</p> <p>Im weiteren Verlauf der LPH 3 werden noch einige Termine und Abstimmungen vereinbart, um bezüglich der Kostenberechnung die größtmögliche Genauigkeit zu erreichen.</p> <p>Die Planung für die Mensa sowie den Theaterschatz wird derzeit nach hinten gestellt. Es ist weiterhin offen, ob der Theaterschatz gefördert wird und dementsprechend wie geplant umgesetzt werden kann. Sollte der Theaterschatz nicht realisiert werden, bedarf es einer Entscheidung, ob die Mensa dennoch als Solitär geplant werden soll oder ob diese wieder im Bestandsgebäude verortet wird. Solange kein Beschluss vorliegt, pausiert die Planung an dieser Stelle.</p>	

3.4.3 Nachhaltigkeitsstandards KSS	Status
Im vergangenen Bau- und Sanierungsausschuss wurde beschlossen für Bestandsbauten sowie den Erweiterungsbau einen KfW 55 Standard anzustreben, für den Mensa Neubau wird der KfW 40 Standard verfolgt.	

3.4.4 Mobilraumanlagen	Status
Die Grundlagenermittlung für die Mobilraumanlagen ist erfolgt. Derzeit werden in Abstimmung mit dem Bauherrn die Qualitäten sowie die Anforderungen an das Raumprogramm genau definiert. Eine erste Vorplanung liegt vor. Die Kostenberechnung liegt vor und wird zum Bau- und Sanierungsausschuss eingereicht.	

3.4.5 Entscheidungsmanagement	Status																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Beschreibung</th> <th>Datum</th> <th>Entscheidung</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Projektdokumentationsplattform</td> <td>20.05.20</td> <td>PPM-Raum</td> </tr> <tr> <td>Auslagerungskonzept</td> <td>08.07.20</td> <td>Neubau und Bestandssanierung in einem Zug</td> </tr> <tr> <td>Wärmeerzeugung Mensa</td> <td>17.02.21</td> <td>Wärmepumpe (Kombination mit PV-Anlage)</td> </tr> <tr> <td>Lüftung</td> <td>17.02.21</td> <td>Zentralgeräte innen, dezentral mechanische Lüftung außen</td> </tr> <tr> <td>Variante Vorplanung</td> <td>17.02.21</td> <td>Ausführungsvariante b</td> </tr> <tr> <td>Konzept Freianlagen</td> <td>16.06.21</td> <td>Variante 2: Inseln</td> </tr> <tr> <td>Trittschall</td> <td>21.09.21</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Variante Fassade</td> <td>21.09.21</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Beschreibung	Datum	Entscheidung	Projektdokumentationsplattform	20.05.20	PPM-Raum	Auslagerungskonzept	08.07.20	Neubau und Bestandssanierung in einem Zug	Wärmeerzeugung Mensa	17.02.21	Wärmepumpe (Kombination mit PV-Anlage)	Lüftung	17.02.21	Zentralgeräte innen, dezentral mechanische Lüftung außen	Variante Vorplanung	17.02.21	Ausführungsvariante b	Konzept Freianlagen	16.06.21	Variante 2: Inseln	Trittschall	21.09.21		Variante Fassade	21.09.21		
Beschreibung	Datum	Entscheidung																										
Projektdokumentationsplattform	20.05.20	PPM-Raum																										
Auslagerungskonzept	08.07.20	Neubau und Bestandssanierung in einem Zug																										
Wärmeerzeugung Mensa	17.02.21	Wärmepumpe (Kombination mit PV-Anlage)																										
Lüftung	17.02.21	Zentralgeräte innen, dezentral mechanische Lüftung außen																										
Variante Vorplanung	17.02.21	Ausführungsvariante b																										
Konzept Freianlagen	16.06.21	Variante 2: Inseln																										
Trittschall	21.09.21																											
Variante Fassade	21.09.21																											

3.4.6 Entscheidungen der Projektgruppe	Status
<ul style="list-style-type: none"> - Wärmeerzeugung Bestand – Wärmepumpe - Deckensystem Erweiterungsbau – Rippendecke - Gebäudeautomation – offen - Tragwerk Theaterschatz – offen - Erweiterungsbau (2/3-geschossig) – offen 	

3.5 Baurecht

3.5.1 Rahmenbedingungen	Status
Die baurechtlichen Rahmenbedingungen wurden zu Beginn des Projekts geprüft. Hieraus ergeben sich aktuell keine kritischen Belange bezüglich der Umsetzung.	

3.6 Architekten- und Ingenieurverträge

3.6.1 Ausschreibung	Status
<ul style="list-style-type: none"> - Brandschutz-SV - Sicherheits- und Gesundheitskoordinator 	

3.6.2 Beauftragungen	Status
Architekt (inkl. Pädagogische Beratung) – 03.04.20 Projektsteuerung – 31.03.20 TGA – 17.06.20 Küchenkonzeptplanung – 07.08.20 Freianlagen Konzept – 08.07.20 Schadstoffgutachten – 29.07.20 Tragwerksplanung – 07.09.20 Orientierendes Baugrundgutachten – 24.09.20 Bauphysik – 02.11.20 Brandschutz – 09.11.20 Fachraumplanung – 04.12.20 Machbarkeitsstudie Mobilraumanlagen – 17.12.20 Freianlagenplanung – 08.02.2021 Generalplanung Mobilraumanlagen – 18.06.2021 Küchentechnik – 15.06.2021 Umzugsplanung – 28.07.2021 Prüfstatik – 20.07.2021	

3.7 Nutzerabstimmungen

3.7.1 Theaterschatz	Status
Bezüglich des Betreiberkonzeptes für das Theaterbistro haben zwei Termine mit dem Nutzer sowie dem Küchenplaner stattgefunden. Die weitere Planung erfolgt in regelmäßiger Abstimmung.	

3.7.2 Fachraumplanung	Status
Hinsichtlich der Fachraumplanung haben sowohl für die Realschule als auch für die Gesamtschule am 26.05. bzw. 31.05.21 Nutzertermine stattgefunden. Die Planung wurde auf Basis der Anmerkungen überarbeitet.	
3.7.3 Stadtbetriebe	Status
Am 03.08.2021 hat ein weiterer Termin mit den Stadtbetrieben zur Klärung der Entwässerung am BildungsCampus Neuenhof stattgefunden. Es wurde vereinbart ein übergeordnetes Entwässerungskonzept für den Campus zu erstellen.	

3.8 Risiken

3.8.1 Offene Punkte
<ul style="list-style-type: none"> - Auswirkungen der Corona-Pandemie - Kostenrisiken (s. Punkt 3.3.2) - Förderung ISEK – Umsetzung Theaterschatz - Übergeordnetes Entwässerungskonzept - Konzept Wärmeversorgung (Machbarkeitsstudie Geothermie)

4. Anlagen

- Keine Anlagen