

BCN – Sanierung und Erweiterung Schulzentrum Neuenhof „Bildungscampus Neuenhof“

STATUSBERICHT



Verteiler:

Kreisstadt Siegburg

Aufgestellt:

Köln, den 12.08.2022

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.....6
- 3.2.1 Rahmenterminplan.....6
- 3.2.2 Planungsterminplan6
- 3.2.3 Bauausführung.....6
- 3.3 Kosten.....7
- 3.3.1 Kostenrahmen.....7
- 3.3.2 Kostenschätzung7
- 3.3.3 Kostenberechnung.....7
- 3.3.4 Kostenrelevante Erkenntnisse8
- 3.4 Planungsbelange9
- 3.4.1 Vorplanung9
- 3.4.2 Entwurfsplanung9
- 3.4.3 Genehmigungsplanung.....9
- 3.4.4 Ausführungsplanung9
- 3.4.5 Nachhaltigkeitsstandards KSS.....9
- 3.4.6 Mobilraumanlagen9
- 3.4.7 Entscheidungsmanagement10
- 3.4.8 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 Nutzerabstimmungen11
- 3.7.1 Theaterschatz11
- 3.7.2 Planungsvorstellung Schulen.....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
Organisation	
<p>Die Projektorganisation ist im Wesentlichen aufgestellt und wird von allen Projektbeteiligten umgesetzt. Das Projekthandbuch ist im Projektraum für alle Beteiligten abgelegt.</p> <p>Im Bereich der Schulverwaltung wurde zum 01.10.2022 ein neuer Mitarbeiter eingestellt, der die nutzerspezifischen Projektangelegenheiten bearbeitet. Zudem wurde beim Immobilienmanagement -bis auf Weiteres- ein Mitarbeiter für die Projektleitung freigestellt.</p>	
Termine	
<p>Der Terminplan wurde nach Festlegung der weiteren Vorgehensweise zur Mensa durch F+G fortgeschrieben. Der Terminplan vom 13.06.2022 bildet den aktuellen Stand ab. Demnach erfolgt die Fertigstellung des Schulgebäudes und anschließende Aufnahme des Schulbetriebs im Sommer 2027. Der Neubau der Mensa erfolgt parallel zu den Sanierungsmaßnahmen.</p> <p>Die Herstellung der Mobilraumanlagen läuft derzeit planmäßig, sodass sich keine Auswirkungen auf die Hauptmaßnahme ergeben.</p>	
Kosten	
<p>Die Gesamtkosten betragen ohne Indexierung und Risikoaufschlag rd. 101,4 Mio. € brutto. Indexiert zum Vergabeschwerpunkt mit pauschal 10 % auf die Gesamtsumme ergeben sich Kosten i.H.v. 111,5 Mio. €. Ergänzt um einen Risikoaufschlag von 10 % betragen die Gesamtkosten rd. 122,6 Mio. €.</p> <p>Aufgrund der Zurückstellung des Mensagebäudes sind die Kosten für dieses aktuell nicht Teil der Kostenberechnung. Für die Ermittlung der Gesamtsumme wurden die Kosten aus der Kostenschätzung herangezogen.</p> <p>Die Kosten für die Mobilraumanlagen werden weiterhin gesondert betrachtet. Die aktuelle Kostenschätzung für die Gesamtmaßnahme (Mobilraumanlage zzgl. Infrastruktur- und vorbereitende Maßnahmen) beträgt 11,5 Mio. €.</p> <p>Nach aktuellem Kenntnisstand nach Beauftragung der Modulraumanlage sowie der weiteren vorbereitenden Maßnahmen ist die Summe ausreichend, es bestehen jedoch nach aktuellem Kenntnisstand nur geringfügige Puffer.</p>	
Planung	
<p>Die Genehmigungsplanung wurde abgeschlossen und der Bauantrag am 09.05.2022 bei der Bauaufsicht eingereicht. Das Planungsteam befindet sich derzeit in der Ausführungsplanung der Neubauteile. Zudem erfolgen derzeit die Ausschreibungen für die vorbereitenden Maßnahmen (bspw. Abbruch Verwaltungstrakt) und die Baustelleneinrichtung.</p> <p>Das Mensagebäude ist aufgrund der Abstimmungen in Bezug auf das Theaterbistro nicht Teil des Bauantrages. Nach Festlegung des neuen Grundrisses erfolgt nun eine teilweise Wiederholung der Vorplanung. Anschließend wird die Entwurfsplanung nachgezogen. Dies hat keine negativen Auswirkungen auf den weiteren Projektablauf.</p>	
Baurecht	
<p>Derzeit gibt es diesbezüglich keine kritischen Belange. Im Verlauf der Planung erfolgen weitere genehmigungsrechtliche Abstimmungen mit dem Bauamt. Der Bauantrag wurde am 09.05.2022 bei der Bauaufsicht eingereicht und wird aktuell geprüft.</p>	
Architekten- und Ingenieurverträge	
<p>Das Projektteam ist weitgehend vollständig.</p>	
Nutzerabstimmungen	
<p>Die Nutzerabstimmung 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 zweiwöchigen Abstand statt. Ebenso finden regelmäßig in einem zweiwöchigen 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	
Für die bisher fehlende Projektleitung wurde im Bereich der Schulverwaltung zum 01.10.2022 ein neuer Mitarbeiter eingestellt, der die nutzerspezifischen Projektangelegenheiten bearbeitet. Zudem wurde beim Immobilienmanagement -bis auf Weiteres- ein Mitarbeiter für die Projektleitung freigestellt.	

3.2 Termine


<p>3.2.1 Rahmenterminplan</p>	<p>Status</p>																											
<p>Nach Vorlage des Betreiberkonzeptes für das Theaterbistro und anschließender Umplanung der Mensa als reine Schulmensa wurde der Terminplan durch F+G aktualisiert. Es wurde abgestimmt die Bauausführung des Neubaus Mensa parallel zu den Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, sodass umgehend nach Fertigstellung die Nutzung durch die Schüler gewährleistet wird. Die wesentlichen Vorgänge sind der Terminübersicht gem. Anlage 1 zu entnehmen.</p> <p>Die Meilensteine sind in nachfolgender Tabelle abgebildet. Die Aufnahme des Schulbetriebs im sanierten Gebäude kann gem. dem aktuellen Terminplan im Juli 2027 erfolgen. Die Terminplanung wird weiterhin in Abstimmung mit dem Projektteam auf etwaige Optimierungsmaßnahmen geprüft. Ferner sind nach Rückzug aller Schüler in die Schule der Rückbau der Modulraumanlage inkl. Herichten dieser Fläche nachlaufend.</p> <p>Bezüglich der Modulraumanlage hat es keine weiteren Terminverschiebungen gegeben, sodass der Verwaltungstrakt nach aktuellem Kenntnisstand in den Herbstferien freigezogen werden kann. Anschließend beginnen die Vorabmaßnahmen wie die Schadstoffsanierung sowie der Abbruch des Verwaltungstraktes, sodass infolgedessen der Erweiterungsbau errichtet werden kann.</p> <table border="1" data-bbox="204 969 1329 1335"> <thead> <tr> <th>Meilensteine</th> <th>Stand</th> <th>Terminplan</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>13.06.2022</td> </tr> <tr> <td>01.04.2021</td> <td>01.04.2021</td> <td>Abschluss Vorplanung Architekt</td> </tr> <tr> <td>14.05.2021</td> <td>14.05.2021</td> <td>Abschluss Vorplanung der weiteren Fachplanungen</td> </tr> <tr> <td>09.01.2021</td> <td>09.01.2021</td> <td>Abgabe Entwurfsplanung an AG/PS</td> </tr> <tr> <td>März 2022</td> <td>Mai 2022</td> <td>Einreichung Bauantrag</td> </tr> <tr> <td>August 2022</td> <td>Oktober 2022</td> <td>Freiziehen Verwaltung</td> </tr> <tr> <td>August 2024</td> <td>Mai 2025</td> <td>Freiziehen Schule Bestand, Beginn Sanierung</td> </tr> <tr> <td>Juli 2026</td> <td>Juli 2027</td> <td>Aufnahme des Schulbetriebs im Sanierungsteil</td> </tr> </tbody> </table>	Meilensteine	Stand	Terminplan			13.06.2022	01.04.2021	01.04.2021	Abschluss Vorplanung Architekt	14.05.2021	14.05.2021	Abschluss Vorplanung der weiteren Fachplanungen	09.01.2021	09.01.2021	Abgabe Entwurfsplanung an AG/PS	März 2022	Mai 2022	Einreichung Bauantrag	August 2022	Oktober 2022	Freiziehen Verwaltung	August 2024	Mai 2025	Freiziehen Schule Bestand, Beginn Sanierung	Juli 2026	Juli 2027	Aufnahme des Schulbetriebs im Sanierungsteil	
Meilensteine	Stand	Terminplan																										
		13.06.2022																										
01.04.2021	01.04.2021	Abschluss Vorplanung Architekt																										
14.05.2021	14.05.2021	Abschluss Vorplanung der weiteren Fachplanungen																										
09.01.2021	09.01.2021	Abgabe Entwurfsplanung an AG/PS																										
März 2022	Mai 2022	Einreichung Bauantrag																										
August 2022	Oktober 2022	Freiziehen Verwaltung																										
August 2024	Mai 2025	Freiziehen Schule Bestand, Beginn Sanierung																										
Juli 2026	Juli 2027	Aufnahme des Schulbetriebs im Sanierungsteil																										


<p>3.2.2 Planungsterminplan</p>	<p>Status</p>
<p>Durch F+G wurde ein erster Entwurf des Planungsterminplans für die Ausführungsplanung der Bauteile U und V (Neubau) übermittelt. Dieser befindet sich noch in finaler Abstimmung im Planungsteam.</p>	


<p>3.2.3 Bauausführung</p>	<p>Status</p>
<p><u>Hauptmaßnahme:</u> Für die Baustelleneinrichtung und die Bauabschnittsbildung wurde durch den Fachplaner ein Konzept erarbeitet, welches anschließend im Projektteam gemeinsam abgestimmt wurde. Die Ausschreibungsunterlagen für die Baulogistikfirma wurden veröffentlicht, die Angebotsöffnung erfolgt am 22.08.2022. Die Ausführung der Leistung beginnt soll dann Anfang Oktober erfolgen, sodass die Baustelleneinrichtung für die Vorabmaßnahmen bereits vorhanden ist. Der Verwaltungstrakt wird in der ersten Herbstferienwoche freigezogen, sodass anschließend die Schadstoffsanierung beginnen kann. Im Anschluss an die Schadstoffsanierung wird das Gebäude abgebrochen. Die Versorgungsleitungen werden vorab neu verlegt, sodass der Schulbetrieb im Hauptgebäude weiterhin gewährleistet ist.</p>	

<p>Modulraumanlagen: Der Aufbau der Anlagen wurde abgeschlossen. Derzeit erfolgen der Innenausbau sowie die Verlegung der Versorgungsleitungen. Die Verkehrswegearbeiten wurden ebenfalls beauftragt, hier hat am 01.08.2022 ein Kick-Off Termin mit dem Planer stattgefunden.</p>	
--	--

3.3 Kosten


<p>3.3.1 Kostenrahmen</p>	<p>Status</p>
<p>Mit Vorlage der <i>Kostenberechnung</i> wird der <i>Kostenrahmen</i> nicht mehr detailliert betrachtet.</p>	<p></p>

<p>3.3.2 Kostenschätzung</p>	<p>Status</p>
<p>Mit Vorlage der <i>Kostenberechnung</i> wird die <i>Kostenschätzung</i> nicht mehr detailliert betrachtet und dient lediglich zum Abgleich (s. Kapitel 3.3.3). Einsparpotenziale wurden im Rahmen der Sondersitzung am 19.08.2021 vorgelegt und nicht beschlossen.</p>	<p></p>


<p>3.3.3 Kostenberechnung</p>	<p>Status</p>
<p>Die nachstehende Kostenberechnung zeigt die bereits in der Ratssitzung vom 04.04.2022 kommunizierten Kosten für das Projekt. Die Kosten (exkl. Mobilraumanlage) betragen ohne Indexierung und Risikoaufschlag rd. 101,4 Mio. € brutto. Indexiert auf den Vergabeschwerpunkt mit pauschal 10 % auf die Gesamtsumme ergeben sich Kosten i.H.v. 111,5 Mio. €. Ergänzt um einen Risikoaufschlag von 10 % betragen die Gesamtkosten rd. 122,6 Mio. €.</p> <p>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 (ca. 11,5 Mio. €) werden weiterhin gesondert betrachtet. 	<p></p>

Kostengruppe	Kostenschätzung (vgl. Projektstatusberichte)	Kostenberechnung
KG 200 <i>Herrichten und Erschließen</i>	2.670.000 €	2.176.100 €
KG 300 <i>Bauwerk - Baukonstruktion</i>	41.930.000 €	50.000.534 €
KG 400 <i>Bauwerk - technische Anlagen</i>	14.170.000 €	18.259.801 €
<i>Aufschlag nach Plausibilisierung KG 440-460 (Elektro)</i>	-	851.090 €
KG 500 <i>Außenanlagen</i>	5.760.000 €	7.074.822 €
KG 600 <i>Ausstattung und Kunstwerke</i>	3.270.000 €	3.293.679 €
KG 700 <i>Baunebenkosten</i>	15.300.000 €	19.700.000 €
Gesamtsumme	83.100.000 €	101.356.026 €
zzgl. Indexsteigerung	4.800.000 €	10.135.602 €
Gesamtsumme inkl. Indexsteigerung	87.900.000 €	111.491.628 €
zzgl. Risikoaufschlag	-	11.149.163 €
Gesamtsumme inkl. Risikoaufschlag	87.900.000 €	122.640.791 €


Aufgrund von im bisherigen Planungsverlauf getroffenen Entscheidungen (EV Trittschall, Ergänzung Aufzug Bauteil A, Notausgang Sporthalle) sowie erforderlichen Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch Erweiterungsneubau, etc.) liegt eine Erhöhung der Kosten vor. Dies ist zu großen Teilen durch die mit der Kostenberechnung einhergehende höhere Detailtiefe sowie die aktuelle Marktsituation mit erheblichen Baupreissteigerungen zu begründen.

3.3.4 Kostenrelevante Erkenntnisse	Status
<p>Im Hinblick auf die Gesamtkosten sind die nachfolgend genannten Punkte seitens des Planungsteams noch nicht 100%ig abschließend bewertbar. Die hierfür angesetzten Kosten sind jedoch nach aktuellem Kenntnisstand auskömmlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksentwässerung - Finalisierung Wärmekonzept - Geothermie - Sehr schlechter Baugrund und damit verbundene zusätzliche Gründungsmaßnahmen in Bezug auf die weiteren Bauteile (auf Grundlage von ergänzenden Baugrunduntersuchungen) - Baulogistik Kosten KG 600 - Ausstattung ggf. über das Projektbudget - Baupreis- und Rohstoffrisiko (Darstellung anhand pauschaler Zuschläge) <p>Aufgrund der aktuellen Marktlage kann keine belastbare Prognose zur Baupreissteigerung erfolgen. Es wurde daher eine pauschale Annahme für Indexsteigerungen getroffen. Zudem wurde ein ebenfalls pauschaler Risikoaufschlag ergänzt.</p>	


3.4 Planungsbelange

3.4.1 Vorplanung	Status
Die Vorplanung der Planungsbeteiligten wurde abgeschlossen.	
3.4.2 Entwurfsplanung	Status
<p>Die finale Entwurfsplanung wurde nach Überarbeitung am 14.03.2022 durch das Planungsteam vorgelegt. Die Freigabe der Entwurfsplanung wurde durch den Auftraggeber erteilt.</p> <p>Nach Vorlage der Konzeptstudie für das Theaterbistro wurde der Grundriss für die Mensa neu festgelegt. Diese wird nun als reine Schulmensa geplant und entsprechend verkleinert. Die Bewirtung der Theatergäste erfolgt über eine Bar im Foyer des Theaters.</p> <p>Aufgrund des neuen Grundrisses müssen Teile der Vorplanung wiederholt werden. Anschließend wird die Entwurfsplanung nachgezogen. Verzögerungen im Gesamttablauf entstehen hierdurch nicht.</p>	
3.4.3 Genehmigungsplanung	Status
Die Bauantragsunterlagen wurden am 09.05.2022 bei der Bauaufsicht eingereicht. Das Entwässerungsgesuch wird in Abstimmung mit den Stadtbetrieben nachgereicht. Wie zuvor beschrieben ist der Neubau der Mensa derzeit nicht Teil des Bauantrages und wird im Zuge einer Tektur nachgereicht.	
3.4.4 Ausführungsplanung	Status
Das Planungsteam befindet sich derzeit in der Ausführungsplanung für den Erweiterungsbau. Die Ausführungsplanung für die notwendigen Vorabmaßnahmen ist weitestgehend abgeschlossen.	
3.4.5 Nachhaltigkeitsstandards KSS	Status
<p>Im Bau- und Sanierungsausschuss wurde beschlossen für Bestandsbauten sowie den Erweiterungsbau einen KfW 55 Standard umzusetzen, für den Mensa Neubau soll der KfW 40 Standard vertiefend geprüft werden.</p> <p>Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Antragstellung für eine BEG-Förderung erst kurzfristig vor Baubeginn erfolgen. Dies wird für die jeweiligen Teilprojekte zum entsprechenden Projektzeitpunkt nochmals geprüft.</p>	
3.4.6 Mobilraumanlagen	Status
Die Planung für die Mobilraumanlage ist abgeschlossen.	

3.4.7 Entscheidungsmanagement			Status
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	Austausch Estrich	
Variante Fassade	25.10.21	Holzfassade	
Vergabestrategie	09.12.21	Einzelvergabe	


3.4.8 Entscheidungen der Projektgruppe	Status
<ul style="list-style-type: none"> - Wärmeerzeugung Bestand – Wärmepumpe - Deckensystem Erweiterungsbau – Rippendecke - Gebäudeautomation – offen - Tragwerk Theaterschatz – Hybrid Holz und Stahlbeton - Erweiterungsbau (2/3-geschossig) – Auslegung 3-geschossig - Regenentwässerung Bestand – innenliegend - Heizung – über dezentrale Lüftungsgeräte - Geothermie – passive Kühlung - Schließsystem – elektronische Schließanlage für die Außentüren und schutzbedürftige Innentüren 	

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
-	

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 SiGeKo – 07.10.2021 Brandschutz-SV (durch die Bauaufsicht) Barrierefrei-SV (durch die Bauaufsicht) Bühnenplanung - 01.08.2022	
--	--

3.7 Nutzerabstimmungen

3.7.1 Theaterschatz	Status
Nach Vorlage der Konzeptstudie für das Theaterbistro wurde die angepasste Planung mit dem Nutzer abgestimmt und festgelegt. Hierzu hat am 23.06.2022 ein gemeinsamer Termin stattgefunden.	
3.7.2 Planungsvorstellung Schulen	Status
Die Schule wurde im Rahmen eines Vorstellungstermins am 05.05.2022 über die aktuelle Planung in Kenntnis gesetzt. Die Rückmeldungen seitens der Nutzer sind positiv. Die Einbindung der Verantwortlichen der Schulen verläuft weiterhin planmäßig.	

4. Anlagen

- **Anlage 1 - Terminplan**