

# BCN – Sanierung und Erweiterung Schulzentrum Neuenhof „Bildungscampus Neuenhof“

## PROJEKTSTATUSBERICHT



**Verteiler:**

Kreisstadt Siegburg

**Aufgestellt:**

Köln, den 01.03.2023

Hitzler Ingenieure

# Inhaltsverzeichnis

- Inhaltsverzeichnis.....2**
- 1. Ausführungsstand.....3**
  - 1.1.1 Modulraumanlage .....3
  - 1.1.2 Hauptmaßnahme .....3
- 2. Planungsstand.....4**
  - 2.1.1 Planungsstand .....4
  - 2.1.2 Entscheidungen .....4
  - 2.1.3 Photovoltaik-Anlage .....4
- 3. Kosten.....5**
  - 3.1.1 Kostenberechnung.....5
  - 3.1.2 Kostenkontrolle/ Kostenverfolgung .....5
  - 3.1.3 Förderung .....5
- 4. Ausschreibungen .....6**
  - 4.1.1 Abgeschlossene Ausschreibungen .....6
  - 4.1.2 Anstehende/laufende Ausschreibungen .....6
- 5. Termine.....7**
  - 5.1.1 Rahmenterminplan.....7
  - 5.1.2 Planungsterminplan .....7
  - 5.1.3 Ausführungsterminplan .....7
- 6. Risiken.....8**
  - 6.1.1 Risiken .....8
- Anlagen.....8**

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**.

	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

## 1. Ausführungsstand

1.1.1 Modulraumanlage	Status
<p>Die Modulraumanlage befindet sich gesamtheitlich in Betrieb. Die vorbehaltliche VOB-Abnahme vor der bauaufsichtlichen Abnahme ist erfolgt. Die Baugenehmigung wurde unter Auflagen erteilt. Die Auflagen wurden erfüllt.</p> <p>Hinweis: Modulraumanlage entfällt zum nächsten Statusbericht</p>	
1.1.2 Hauptmaßnahme	
<p>Bis Ende Januar erfolgten die letzten Arbeiten der Schadstoffsanierung im 1. OG sowie der Dachfläche. Ausstehend ist hier noch der Bereich, in welchem sich die zu verlegende BMA befindet. Parallel erfolgen die Rückbauarbeiten des Verwaltungstraktes, beginnend mit den Entkernungsarbeiten im EG. Die Rückbauarbeiten werden voraussichtlich bis Ende Q1 2023 andauern. Dies begründet sich u.a. durch längere Lieferzeiten der benötigten Materialien für die Vorabmaßnahmen. Der grüne Pavillon wurde zum 23.02.2023 bauseits zurückgebaut. Die Umverlegung der Hauptversorgungsleitungen aus dem Laubengang wird bis zum 17.03.2023 erfolgen. Parallel erfolgen die Erd- und Gründungsarbeiten zur Erschließung des Baufeld U + V.</p>	

## 2. Planungsstand

2.1.1 Planungsstand	Status
<p><i>Keine Änderung zum vergangenen Statusbericht.</i></p> <p>Das Planungsteam befindet sich derzeit in der Ausführungsplanung des Neubaus sowie der Vorbereitung zur Ausschreibung des Gewerkes Rohbau. Die Ausschreibungen für die vorbereitenden Maßnahmen (bspw. Abbruch Verwaltungstrakt, Baustelleneinrichtung) und die Erdbauarbeiten/Bodenverbesserung sind bereits erfolgt.</p> <p>Ferner beginnt nun die Ausführungsplanung für das Bestandsgebäude der Schule, welches nach Fertigstellung des Neubaus saniert wird.</p> <p>Das Campusrestaurant befindet sich nun in der Entwurfsplanung.</p>	
<p><b>2.1.2 Entscheidungen</b></p>	
<p>Aktuelle/Notwendige Entscheidungen: -/-</p>	
<p><b>2.1.3 Photovoltaik-Anlage</b></p>	
<p>Hinsichtlich der Photovoltaik-Anlage erfolgte am 26.01.2023 ein Auftaktgespräch mit der rhenag/energy4u bzw. der Stadtbetriebe Siegburg AöR. Am 23.2.23 fand ein weiterer Abstimmungstermin statt. Nach derzeitiger Einschätzung sind die gekennzeichneten Bestandsflächen und die der Neubauteile ausreichend, um das im Rat beschlossene „Ziel“ 750 kWp zu erreichen. Als nächsten Schritt erfolgt eine Berechnung inklusive Belegungsplan (Neubauten) durch die energy4u. Die Aufstellung soll im 2. Quartal vorliegen. Die Bestandsbauten werden in der Berechnung sukzessive nachgezogen. Erste Ergebnisse, wie die Belegungspläne, Prognosen etc. können nach Erhalt durch rhenag kurzfristig erfolgen.</p>	

### 3. Kosten

<p><b>3.1.1 Kostenberechnung</b></p>	<p>Status</p>																
<p>Die fortgeschriebene Kostenschätzung des Campusrestaurants liegt vor. Durch den Entfall des Theaterbistros im Campusrestaurant reduzieren sich die Kosten (KG 200-400) um rd. 797.000 € brutto (Verringerung Kubatur, Entfall Küchentechnik). Gleichzeitig wurde ein Gastronomiebereich im Gebäude für den Theaterschatz notwendig und entsprechend vorgesehen. Die Kosten dafür belaufen sich nach der fortgeschriebenen Kostenberechnung (KG 200-400) des Bauteils Theaterschatz (T) auf rd. 362.000€ brutto.</p> <p>Insgesamt entsteht folglich eine Reduzierung der Kosten um rd. 435.000 € brutto.</p> <p>In Summe ergibt sich durch die o.g. Änderungen nachfolgende Gesamt-Kostenermittlung:</p> <table border="1" data-bbox="180 725 1337 1012"> <thead> <tr> <th>Kostengruppe</th> <th>Kostenberechnung 17.03.2022</th> <th>Kostenermittlung 04.01.2023</th> <th>Kostenermittlung 01.03.2023</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Gesamtsumme</b></td> <td><b>101.356.026 €</b></td> <td><b>*100.994.976 €</b></td> <td><b>*100.928.225 €</b></td> </tr> <tr> <td>zzgl. Indexsteigerung &amp; Risikoaufschlag</td> <td>21.284.765 €</td> <td>*21.645.815 €</td> <td>*21.712.565 €</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamtsumme inkl. Risikoaufschlag</b></td> <td><b>122.640.791 €</b></td> <td><b>*122.640.791 €</b></td> <td><b>*122.640,791</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>* Durch die Aktualisierung der Campusrestaurantkosten verringert sich die Gesamtsumme. Der Risikoaufschlag erhöht sich entsprechend. Die freigegebene Gesamtsumme der Kostenberechnung vom 17.03.2022 bleibt bestehen.</p>		Kostengruppe	Kostenberechnung 17.03.2022	Kostenermittlung 04.01.2023	Kostenermittlung 01.03.2023	<b>Gesamtsumme</b>	<b>101.356.026 €</b>	<b>*100.994.976 €</b>	<b>*100.928.225 €</b>	zzgl. Indexsteigerung & Risikoaufschlag	21.284.765 €	*21.645.815 €	*21.712.565 €	<b>Gesamtsumme inkl. Risikoaufschlag</b>	<b>122.640.791 €</b>	<b>*122.640.791 €</b>	<b>*122.640,791</b>
Kostengruppe	Kostenberechnung 17.03.2022	Kostenermittlung 04.01.2023	Kostenermittlung 01.03.2023														
<b>Gesamtsumme</b>	<b>101.356.026 €</b>	<b>*100.994.976 €</b>	<b>*100.928.225 €</b>														
zzgl. Indexsteigerung & Risikoaufschlag	21.284.765 €	*21.645.815 €	*21.712.565 €														
<b>Gesamtsumme inkl. Risikoaufschlag</b>	<b>122.640.791 €</b>	<b>*122.640.791 €</b>	<b>*122.640,791</b>														
<p><b>3.1.2 Kostenkontrolle/ Kostenverfolgung</b></p>	<p>Status</p>																
<p>Der aktuelle Stand der Kostenverfolgung ist im Detail der <b>Anlage 2</b> zu entnehmen.</p>																	
<p><b>3.1.3 Förderung</b></p>	<p>Status</p>																
<p><i>Keine Änderung zum vergangenen Statusbericht.</i> Im Bau- und Sanierungsausschuss wurde beschlossen für Bestandsbauten sowie den Erweiterungsbau einen KfW 55 Standard umzusetzen, für den Campusrestaurant Neubau soll der KfW 40 Standard vertiefend geprüft werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand kann die Antragstellung für eine BEG-Förderung erst kurzfristig vor Baubeginn erfolgen. Für die Erweiterungsbauteile ist keine Förderung möglich, da der KfW 55 Standard nicht mehr förderfähig ist (s. Bericht vom 27.04.2022). Für den Campusrestaurant Neubau sowie die Sanierungsmaßnahmen werden die Fördermöglichkeiten zum entsprechenden Projektzeitpunkt nochmals geprüft.</p>																	

## 4. Ausschreibungen

<b>4.1.1 Abgeschlossene Ausschreibungen</b>	Status					
<p><i>Keine Änderung zum vergangenen Statusbericht.</i>                  Die Ausschreibung der nachfolgenden ausführenden Gewerke sind abgeschlossen, die Beauftragungen sind entsprechend erfolgt. Die jeweiligen Summen sind der <b>Anlage 2</b> zu finden:</p> <table border="1" data-bbox="181 472 762 629"> <tr> <td><b>Gewerk</b></td> </tr> <tr> <td>Schadstoffsanierung</td> </tr> <tr> <td>Übergeordnete Baustellenlogistik</td> </tr> <tr> <td>Abbrucharbeiten Verwaltung</td> </tr> <tr> <td>Erdarbeiten/Bodenverbesserung</td> </tr> </table>	<b>Gewerk</b>	Schadstoffsanierung	Übergeordnete Baustellenlogistik	Abbrucharbeiten Verwaltung	Erdarbeiten/Bodenverbesserung	
<b>Gewerk</b>						
Schadstoffsanierung						
Übergeordnete Baustellenlogistik						
Abbrucharbeiten Verwaltung						
Erdarbeiten/Bodenverbesserung						
<b>4.1.2 Anstehende/laufende Ausschreibungen</b>	Status					
<p>In der kommenden Berichtsperiode (bis zum BSA am 24.05.2023) ist vorgesehen, weitere Ausschreibungen zu veröffentlichen. Hierbei handelt es sich um die folgenden Gewerke:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rohbau (Neubau U+V) – Veröffentlichung (KW 12)</li> </ul>						

## 5. Termine

<p><b>5.1.1 Rahmenterminplan</b></p>	<p>Status</p>																						
<p><i>Keine Änderung zum vergangen Statusbericht.</i> 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. Der Rückbau der Mobilraumanlage inkl. der dann noch ausstehenden Geothermie Arbeiten erfolgt nach vollständigem Einzug in alle fertiggestellten Maßnahmen.</p> <table border="1" data-bbox="220 622 1246 1025"> <thead> <tr> <th>Stand Terminplan</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01.04.2021</td> <td>Abschluss Vorplanung Architekt</td> </tr> <tr> <td>14.05.2021</td> <td>Abschluss Vorplanung der weiteren Fachplanungen</td> </tr> <tr> <td>09.01.2021</td> <td>Abgabe Entwurfsplanung an AG/PS</td> </tr> <tr> <td>Mai 2022</td> <td>Einreichung Bauantrag</td> </tr> <tr> <td>Oktober 2022</td> <td>Freiziehen Verwaltung</td> </tr> <tr> <td>Oktober 2022</td> <td>Beginn Sanierung / Rückbau</td> </tr> <tr> <td>Frühjahr 2023</td> <td>Abbruch / Bodenverbesserung</td> </tr> <tr> <td>August 2023</td> <td>Baubeginn Hochbau</td> </tr> <tr> <td>Q3 2025</td> <td>Freiziehen Schule Bestand, Beginn Sanierung</td> </tr> <tr> <td>Q3 2027</td> <td>Aufnahme des Schulbetriebs im Sanierungsteil</td> </tr> </tbody> </table>	Stand Terminplan		01.04.2021	Abschluss Vorplanung Architekt	14.05.2021	Abschluss Vorplanung der weiteren Fachplanungen	09.01.2021	Abgabe Entwurfsplanung an AG/PS	Mai 2022	Einreichung Bauantrag	Oktober 2022	Freiziehen Verwaltung	Oktober 2022	Beginn Sanierung / Rückbau	Frühjahr 2023	Abbruch / Bodenverbesserung	August 2023	Baubeginn Hochbau	Q3 2025	Freiziehen Schule Bestand, Beginn Sanierung	Q3 2027	Aufnahme des Schulbetriebs im Sanierungsteil	
Stand Terminplan																							
01.04.2021	Abschluss Vorplanung Architekt																						
14.05.2021	Abschluss Vorplanung der weiteren Fachplanungen																						
09.01.2021	Abgabe Entwurfsplanung an AG/PS																						
Mai 2022	Einreichung Bauantrag																						
Oktober 2022	Freiziehen Verwaltung																						
Oktober 2022	Beginn Sanierung / Rückbau																						
Frühjahr 2023	Abbruch / Bodenverbesserung																						
August 2023	Baubeginn Hochbau																						
Q3 2025	Freiziehen Schule Bestand, Beginn Sanierung																						
Q3 2027	Aufnahme des Schulbetriebs im Sanierungsteil																						
<p><b>5.1.2 Planungsterminplan</b></p>	<p>Status</p>																						
<p><i>Keine Änderung zum vergangenen Statusbericht.</i> Durch F+G wurde der Planungsterminplan mit Index 1 für die Ausführungsplanung der Bauteile U und V (Neubau) übermittelt. Der Abschluss der Ausführungsplanung für den Neubau wird für Q1 2023 avisiert. Der Planungsterminplan für das Bestandsgebäude der Schule (Bauteile F,K,N,W) liegt vor. Die Ausführungsplanung startet zum Jahresbeginn 2023.</p>																							
<p><b>5.1.3 Ausführungsterminplan</b></p>	<p>Status</p>																						
<p><i>Keine Änderung zum vergangenen Statusbericht.</i> Der Ausführungsterminplan für die Bauteile U und V liegt mit aktuellem Stand vom 23.12.2022 vor. In Bezug auf die Vorabmaßnahmen zeichnen sich weitere Verzögerungen ab, welche sich insbesondere durch längere Lieferzeiten von rd. 10-12 Wochen für die benötigten Materialien der Vorabmaßnahmen begründen. Dementsprechend wurden Anpassungen im Bauablauf Abbruch und Bodenverbesserung notwendig welche sich ebenfalls auf das folgende Gewerk Rohbau auswirken. Das Gewerk Rohbau verschiebt sich voraussichtlich um ca. acht Wochen auf August 2023. Mögliche Kompensationsmaßnahmen bis zur Fertigstellung des Erweiterungsbaus werden derzeit geprüft.</p>																							

## 6. Risiken

6.1.1 Risiken	Status
<p>Im Hinblick auf die Gesamtkosten sind die nachfolgend genannten Punkte seitens des Planungsteams noch nicht 100%ig abschließend bewertbar. Die hierfür angesetztten Kosten sind jedoch nach aktuellem Kenntnisstand auskömmlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstücksentwässerung / Gebäudeabdichtung</li> <li>- Finalisierung Wärmekonzept - Geothermie</li> <li>- Kosten KG 600 - Ausstattung ggf. über das Projektbudget</li> <li>- Baupreis- und Rohstoffrisiko (Darstellung anhand pauschaler Zuschläge)</li> <li>- Nachtragsmanagement</li> <li>- Kampfmitteluntersuchung</li> </ul> <p>Die Thematik der Grundstücksentwässerung/Gebäudeabdichtung konnte im Planungsteam aufgeklärt werden. Zur Grundstücksentwässerung fanden ergänzende Abstimmungen mit der unteren Wasserbehörde statt. Demnach wird, wie bereits bestehend, eine Flächendrainage auf dem Grundstück vorgesehen. Somit kann an dem geplanten Abdichtungskonzept weiter festgehalten werden.</p> <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> <p>Gemäß aktuellem Kampfmittelbericht vom 14.02.2023 wurden die drei explizit aufgeführten Verdachtspunkte untersucht und freigegeben. Es ist dennoch weiterhin nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden anzutreffen sind, da das Gebiet in einer Kampfmittelbelastungsfläche der Kategorie „Rot“ liegt. Dies führt zu erhöhten Auflagen.</p> <p>Gemäß entsprechendem Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird darauf hingewiesen, dass bei Spezialtiefbauarbeiten, unter anderem Rüttelstopfverdichtung, eine Bohrlochdetektion zur präventiven Kampfmittelerkundung gem. der Kampfmittelverordnung vom 16.03.2022 zu erfolgen hat. Demnach muss nun vor weiteren Bodenverbesserungsarbeiten zusätzlich eine Flächen- bzw. Bohrlochdetektion erfolgen. Die Auswirkungen auf Termine und Kosten werden derzeit geprüft, je nach Ausführungsvariante drohen zum jetzigen Zeitpunkt ein Verzug von bis zu drei Monaten und zusätzliche Kosten in Höhe von 200.000€.</p>	

## Anlagen

1. **Terminplan Stand 01.03.2023**
2. **Kostenbericht Stand 01.03.2023**