

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

## STATUSBERICHT



**Verteiler:**

Kreisstadt Siegburg

**Aufgestellt:**

Köln, den 19.01.2021

Hitzler Ingenieure

# Inhaltsverzeichnis

- Inhaltsverzeichnis..... 2**
  
- 1. Vorbemerkungen..... 3**

  - 1.1 Zweck des Statusberichts .....3
  - 1.2 Erläuterungen zum Statusbericht.....3

  
- 2. Management Summary ..... 4**
  
- 3. Bericht ..... 5**

  - 3.1 Organisation.....5**

    - 3.1.1 Projekthandbuch.....5
    - 3.1.2 Schnittstellen.....5
    - 3.1.3 Besprechungswesen.....5
    - 3.1.4 Projektdokumentation .....5
    - 3.1.5 Projektleitung .....5

  - 3.2 Termine .....5**

    - 3.2.1 Rahmenterminplan.....5
    - 3.2.2 Nächste Schritte.....6
    - 3.2.3 Bauausführung.....6

  - 3.3 Kosten.....6**

    - 3.3.1 Kostenrahmen.....6
    - 3.3.2 Kostenrelevante Erkenntnisse .....7
    - 3.3.3 Kostenschätzung und Kostenberechnung.....7

  - 3.4 Planungsbelange .....7**

    - 3.4.1 Vorplanung (teilweise noch Grundlagenermittlung) .....7
    - 3.4.2 Entwurfsplanung .....7
    - 3.4.3 Nachhaltigkeitsstandards KSS.....8
    - 3.4.4 Entscheidungsmanagement.....8

  - 3.5 Baurecht .....8**

    - 3.5.1 Rahmenbedingungen.....8

  - 3.6 Architekten- und Ingenieurverträge .....8**

    - 3.6.1 Ausschreibung .....8
    - 3.6.2 Beauftragungen .....8

  - 3.7 Nutzerabstimmungen .....9**

    - 3.7.1 Freianlagen Bedarf .....9
    - 3.7.2 Küchenkonzept Bedarf.....9
    - 3.7.3 Raumprogramm .....9
    - 3.7.4 Ausführungsvariante .....9

  - 3.8 Risiken .....9**

    - 3.8.1 Offene Punkte .....9

  
- 4. Anlagen ..... 9**




# 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
<b>Organisation</b>	
Die Projektorganisation ist im Wesentlichen aufgestellt und wird von allen Projektbeteiligten umgesetzt. Das Organisationshandbuch befindet sich in Abstimmung mit der Kreisstadt Siegburg. Die Stelle des Projektleiters ist bauherrenseitig weiterhin unbesetzt.	
<b>Termine</b>	
Das Projekt befindet sich zu Teilen in der Grundlagenermittlung bzw. in der LPh 2 - Variantenbetrachtung. Aufgrund des frühen Projektstands gibt es noch viele Ungenauigkeiten, welche sich aktuell in der Bewertung befinden und maßgeblich für den weiteren Projektlauf sind. Die Fertigstellung kann aufgrund dessen nur in einem Zeitraum von Herbst 2025 bis Ende 2026 angegeben werden.	
<b>Kosten</b>	
Das Projekt befindet sich zu Teilen in der Grundlagenermittlung bzw. in der LPh 2-Variantenbetrachtung. Aufgrund des frühen Projektstands gibt es noch viele Ungenauigkeiten, welche sich aktuell in der Bewertung befinden und maßgeblich für den weiteren Projektlauf sind. Ein erster Grobkostenrahmen wurde auf Basis der Machbarkeitsanalyse F&G von 2017 zzgl. neuer Erkenntnisse indiziert und mit der KSS abgestimmt. Der Kostenrahmen kann erst nach weiteren Festlegungen weiter verifiziert werden.	
<b>Planung</b>	
Die Planung befindet sich über alle Fachdisziplinen in der Grundlagenermittlung bzw. Bestandsuntersuchung sowie in der Variantenbetrachtung der LPh 2. Diese Überlegungen sind maßgeblich für die Ausrichtung des gesamten Projektes.	
<b>Baurecht</b>	
Derzeit gibt es diesbezüglich keine kritischen Belange. Mit konkretem Vorentwurf sollten weitere genehmigungsrechtliche Abstimmungen mit dem Bauamt erfolgen. Brandschutz?	
<b>Architekten- und Ingenieurverträge</b>	
Das Projektteam besteht derzeit aus Projektsteuerung, Architekt inkl. pädagogischer Beratung, Technische Gebäudeausstattung, Tragwerksplanung, Bauphysik, Brandschutz, Fachraumplanung sowie Fachplanung Schadstoffsanierung. Zur Beauftragung ausstehend ist die Freianlagenplanung.	
<b>Nutzerabstimmungen</b>	
Es haben Nutzerabstimmungen bezüglich des Raumprogramms, des Küchenkonzepts, der Freianlagen sowie der alternativen Ausführungsvariante b stattgefunden. Die Nutzer werden stets in die Planung mit eingebunden.	

### 3. Bericht

#### 3.1 Organisation

3.1.1 Projekthandbuch	Status
Das Projekthandbuch befindet sich in der Erstellung seitens HI. Derzeit läuft die zweite Abstimmungsrunde mit der Kreisstadt Siegburg.	
3.1.2 Schnittstellen	
Die Schnittstellen werden in einem ausführlichen Schnittstellenkatalog aufgeführt. Ein Vorentwurf wurde Farwick und Grote zur Abstimmung mit den weiteren Planungsbeteiligten zur Verfügung gestellt.	
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 können im Bedarfsfall einberufen werden.	
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 keine finale Lösung.	

#### 3.2 Termine

3.2.1 Rahmenterminplan	Status
<p>Aufgrund des frühen Projektstands gibt es derzeit noch viele Ungenauigkeiten, die sich aktuell in der Bewertung befinden. Das Kernplanungsteam um Architekt, TGA-Planer sowie Tragwerksplaner ist seit dem 07.09.20 vollständig (s. Punkt 3.6.2). Derzeit befindet sich das Projekt in der Grundlagenermittlung, der Bestandsuntersuchung sowie der Variantenbetrachtung der Umsetzbarkeit der Anforderungen.</p> <p>Hinsichtlich der Durchführung werden derzeit zwei verschiedene Möglichkeiten der Umsetzbarkeit mit Auswirkung auf den Terminplan untersucht.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Neubau und Komplettsanierung sowie Mensabau erfolgt zeitlich parallel</li> <li>2. Komplettsanierung erfolgt im Anschluss an den Neubau und Mensabau</li> </ol> <p>Zudem können sich in Abhängigkeit der gewählten Ausführungsvariante Zwischentermine verschieben, welche Anpassungen des Terminplans zur Folge haben.</p> <p>Der Rahmenterminplan wird mit Entscheidung für die Ausführungsvariante sowie mit abschließender Festlegung der Umsetzung fortgeschrieben. Die Gesamtfertigstellung wird aktuell im Zeitraum vom dritten Quartal 2025 bis Ende des Jahres 2026 erwartet.</p>	


<b>Meilensteine</b>	
Ende Q1 2021	Abschluss Vorplanung Architekt
Mitte Q2 2021	Abschluss Vorplanung der weiteren Fachplanungen
Ende Q3 2021	Abschluss Entwurfsplanung


<b>3.2.2 Nächste Schritte</b>		Status
Feb. 2021	Entscheidung Ausführungsvariante	●
Feb. 2021	Politische Rahmenbedingung Wärmeerzeugung	
Feb. 2021	Politische Rahmenbedingung Lüftung	
Q1 2021	Abschluss LPH 2	

<b>3.2.3 Bauausführung</b>		Status
Noch nicht relevant		


### 3.3 Kosten


<b>3.3.1 Kostenrahmen</b>		Status												
<p>Im ersten Schritt wurde der Kostenrahmen seitens HI auf Basis der Machbarkeitsanalyse Farwick + Grote 2017 auf heute und anschließend auf den Zeitpunkt der Vergaben indexiert. Hieraus ergibt sich eine Veränderung von 44,5 Mio. € auf 50 Mio. € bzw. 54. Mio. € brutto für die Sanierung sowie den Erweiterungsbau. Der Baukostenindex gem. statistischen Bundesamt beträgt 12,40 % (2017-2020).</p> <p>Hinzu kommen die Kosten für den Theaterschatz welche mit Indexierung der Festlegung aus dem Ratsbeschluss von 2019 im Jahr 2022 8,3 Mio. € brutto betragen.</p>		●												
<table border="1"> <tr> <td colspan="3"><b>Heute</b></td> </tr> <tr> <td>Sanierung &amp; Erweiterung Schule</td> <td></td> <td style="text-align: right;">50.000.000 €</td> </tr> <tr> <td>Sanierung &amp; Erweiterung Theaterschatz</td> <td></td> <td style="text-align: right;">7.740.000 €</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt (2020)</b></td> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>57.740.000 €</b></td> </tr> </table>			<b>Heute</b>			Sanierung & Erweiterung Schule		50.000.000 €	Sanierung & Erweiterung Theaterschatz		7.740.000 €	<b>Gesamt (2020)</b>		<b>57.740.000 €</b>
<b>Heute</b>														
Sanierung & Erweiterung Schule			50.000.000 €											
Sanierung & Erweiterung Theaterschatz			7.740.000 €											
<b>Gesamt (2020)</b>		<b>57.740.000 €</b>												
<table border="1"> <tr> <td><b>Vergabeschwerpunkt</b></td> <td><b>Kostenindex</b></td> <td><b>Kosten Gesamt</b></td> </tr> <tr> <td>Sanierung &amp; Erweiterung Schule</td> <td style="text-align: center;">1,071</td> <td style="text-align: right;">53.570.000 €</td> </tr> <tr> <td>Sanierung &amp; Erweiterung Theaterschatz</td> <td style="text-align: center;">1,071</td> <td style="text-align: right;">8.300.000 €</td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt (2022)</b></td> <td></td> <td style="text-align: right;"><b>61.870.000 €</b></td> </tr> </table>		<b>Vergabeschwerpunkt</b>	<b>Kostenindex</b>	<b>Kosten Gesamt</b>	Sanierung & Erweiterung Schule	1,071	53.570.000 €	Sanierung & Erweiterung Theaterschatz	1,071	8.300.000 €	<b>Gesamt (2022)</b>		<b>61.870.000 €</b>	
<b>Vergabeschwerpunkt</b>	<b>Kostenindex</b>	<b>Kosten Gesamt</b>												
Sanierung & Erweiterung Schule	1,071	53.570.000 €												
Sanierung & Erweiterung Theaterschatz	1,071	8.300.000 €												
<b>Gesamt (2022)</b>		<b>61.870.000 €</b>												
<p>Kosten für das Aufstellen von mobilen Unterrichtsräumen werden gesondert betrachtet.</p> <p>Die Kosten für die Ausstattung der Schule sind im Kostenrahmen noch nicht berücksichtigt. Derzeit erfolgt die Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt, ob die Anschaffung der Ausstattung über das Projektbudget erfolgt oder über einen separaten Budgettopf zur Verfügung gestellt wird.</p> <p>Die ausführliche Aufstellung des Kostenrahmens lässt sich der Anlage 1 zu diesem Bericht entnehmen.</p>														


<b>3.3.2 Kostenrelevante Erkenntnisse</b>	Status
<p>Im Hinblick auf die Gesamtkosten sind die nachfolgenden kostenrelevanten Erkenntnisse noch nicht abschließend bewertbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schlechter Baugrund</li> <li>- Schadstoffbelastung dem Baujahr entsprechend</li> <li>- Tragwerksproblematik bezüglich einer Aufstockung</li> <li>- TGA Qualitäts-Standard</li> <li>- Mögliche DGNB Zertifizierung</li> <li>- Kosten KG 600 - Ausstattung ggf. über das Projektbudget</li> </ul>	


<b>3.3.3 Kostenschätzung und Kostenberechnung</b>	Status
<p>Kostenschätzung mit Abschluss LP2 gem. Terminplan Ende Q1                  Kostenberechnung mit Abschluss LP3 gem. Terminplan Ende Q3</p>	

**3.4 Planungsbelange**


<b>3.4.1 Vorplanung (teilweise noch Grundlagenermittlung)</b>	Status
<p><b>ARCH:</b>                  F+G befindet sich derzeit in der Variantenbetrachtung. Im Rahmen des Bau- und Sanierungsausschusses am 03.12.2020 wurden zwei Ausführungsvarianten vorgestellt. Als erstes Konzept (Variante a) war der Erweiterungsbau mit zwei Geschossen vorgesehen. Um weitere Flächen zu generieren sollte zusätzlich eine Aufstockung des Bestandes um ein vollständiges zweites Geschoss erfolgen. Nach Durchsicht aller Bestandsunterlagen seitens der TWP wird eine Aufstockung aufgrund der zu geringen Bewehrung im Bestand jedoch als nicht wirtschaftlich betrachtet und dementsprechend nicht empfohlen.                  Seitens F+G wurde eine Variante b erarbeitet, durch welche eine Aufstockung des Bestandes vermieden werden kann. Alternativ dazu ist ein drittes Geschoss im Erweiterungsbau vorgesehen, sodass der Raumbedarf weiterhin gedeckt wird. Das daraus resultierende veränderte Raumkonzept wurde in einem Termin am 18.12.2020 mit den Vertretern der Schule abgestimmt. Die Nutzer stimmen der alternativen Ausführung zu.                  Um die Planung fortsetzen können ist eine Entscheidung für die zu verfolgende Variante erforderlich. Die Details zu beiden Ausführungsvarianten sind der Entscheidungsvorlage des Architekten zu entnehmen.</p> <p><b>TGA:</b>                  Seitens IPRO Consult wurden im Bau- und Sanierungsausschuss am 03.12.2020 die Möglichkeiten hinsichtlich der Wärmeerzeugung sowie der Lüftung vorgestellt. Diesbezüglich wurden für den anstehenden Bau- und Sanierungsausschuss am 03.02.2021 ausführliche Entscheidungsvorlagen erarbeitet, sodass hier eine Entscheidung getroffen werden kann.</p> <p><b>TWP:</b>                  Nach der Entscheidung für eine Ausführungsvariante wird F+E in Abstimmung mit F+G anhand des orientierenden Baugrundgutachtens sowie Rücksprache mit dem Gutachter ein erstes Tragwerkskonzept erarbeiten. Das Konzept wird an den Baugrundgutachter übermittelt, sodass eine gezielte Untersuchung entsprechend der voraussichtlichen Lasten stattfinden kann.</p>	

<b>3.4.2 Entwurfsplanung</b>	Status
Die Entwurfsplanung soll termingemäß im dritten Quartal 2021 erfolgen.	


<b>3.4.3 Nachhaltigkeitsstandards KSS</b>	Status
<p>Hinsichtlich der Nachhaltigkeitsstandards ist zu klären, welche Vorgaben seitens der Stadt Siegburg hier verfolgt werden sollen.</p> <p>Im Hinblick auf die verschiedenen Zertifizierungssysteme wurde seitens des Büros MNP ein Vergleich aufgestellt. Dieser dient als Grundlage für die Auswahl des für den BildungsCampus Neuenhof sinnvollsten Systems.</p> <p>Bezüglich der Gebäudeautomation ist zeitnah eine Entscheidung erforderlich, um die Thematik entsprechend in das Projekt einzubeziehen. Hier erfolgt derzeit die Klärung mit den Fachämtern.</p>	


<b>3.4.4 Entscheidungsmanagement</b>	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</td> <td></td> <td><i>ausstehend</i></td> </tr> <tr> <td>Lüftung</td> <td></td> <td><i>ausstehend</i></td> </tr> <tr> <td>Variante Vorplanung</td> <td></td> <td><i>ausstehend</i></td> </tr> <tr> <td></td> <td></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		<i>ausstehend</i>	Lüftung		<i>ausstehend</i>	Variante Vorplanung		<i>ausstehend</i>				
Beschreibung	Datum	Entscheidung																				
Projektdokumentationsplattform	20.05.20	PPM-Raum																				
Auslagerungskonzept	08.07.20	Neubau und Bestandssanierung in einem Zug																				
Wärmeerzeugung		<i>ausstehend</i>																				
Lüftung		<i>ausstehend</i>																				
Variante Vorplanung		<i>ausstehend</i>																				

**3.5 Baurecht**

<b>3.5.1 Rahmenbedingungen</b>	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**

<b>3.6.1 Ausschreibung</b>	Status
<p>Freianlagen – zwei Angebote vorliegend, Angebotsauswertung seitens Post-Welters &amp; HI</p> <p>Die Beauftragung ist im Rahmen des Bau- und Sanierungsausschusses auszusprechen.</p>	

<b>3.6.2 Beauftragungen</b>	Status
<p>Architekt (inkl. Pädagogische Beratung) – 03.04.20</p> <p>Projektsteuerung – 31.03.20</p> <p>TGA – 17.06.20</p> <p>Küchenkonzeptplanung – 07.08.20</p> <p>Freianlagen Konzept – 08.07.20</p> <p>Schadstoffgutachten – 29.07.20</p> <p>Tragwerksplanung – 07.09.20</p> <p>Orientierendes Baugrundgutachten – 24.09.20</p> <p>Bauphysik – 02.11.20</p> <p>Brandschutz – 09.11.20</p> <p>Fachraumplanung – 04.12.20</p> <p>Machbarkeitsstudie Mobilraumanlagen – 17.12.20</p>	



### 3.7 Nutzerabstimmungen

<b>3.7.1 Freianlagen Bedarf</b>	Status
Am 09.09.2020 hat ein Workshop „Phase Null Freiraum“ unter der Leitung von Farwick und Grote stattgefunden. Anwesend seitens der Nutzer waren Vertreter der Gesamtschule, der Realschule, des ev. Jugendwerks sowie des Theaterschatzes. Der Ergebnisbericht diente als Grundlage zur Ausschreibung des Freianlagenplaners.	
<b>3.7.2 Küchenkonzept Bedarf</b>	Status
Am 17.09.2020 hat ein Workshop zur Küchenkonzeptplanung unter der Leitung von Hr. Scherer (Ingenieurbüro Martin Scherer) stattgefunden. Nutzerseitig waren Vertreter der Gesamtschule, der Realschule, des ev. Jugendwerks sowie des Theaterschatzes zugegen. Der Ergebnisbericht diente als Grundlage für die Dimensionierung der Mensa und wird im Weiteren als Basis für die Küchenplanung verwendet.	
<b>3.7.3 Raumprogramm</b>	Status
Am 19.05.2020 hat ein Termin mit den Vertretern der Realschule, der Gesamtschule sowie des ev. Kinder- und Jugendreferats gegeben. Hier wurde der Zwischenstand der Planung präsentiert und das Raumprogramm auf Grundlage des Konzepts gem. Machbarkeitsstudie von Farwick und Grote abgestimmt.	
<b>3.7.4 Ausführungsvariante</b>	Status
Am 21.09.2020 wurde die Ausführungsvariante bei den Nutzern vorgestellt. Am 18.12.2020 hat eine weitere Nutzerabstimmung bezüglich der alternativen Ausführungsvariante b stattgefunden. Aufgrund der angepassten Planung in Variante b ergibt sich eine veränderte Raumaufteilung. Die Vertreter der Schulen sind mit der Variante einverstanden.	

### 3.8 Risiken

<b>3.8.1 Offene Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auswirkungen der Corona-Pandemie</li> <li>- Kostenrisiken (s. Punkt 3.3.2)</li> <li>- Förderung ISEK</li> <li>- KG 600 (Ausstattung) – derzeit in Abstimmung</li> </ul>

## 4. Anlagen

- **Anlage 1 Kostenrahmen**