

Projektbericht

Sporthalle Gymnasium Siegburg Alleestraße (GSA)

Version 02

Erstellt von:
BOS Projektmanagement GmbH

Hannover, den 20.01.2021

Projektübersicht/Zusammenfassung

Projekttermine*:

Vorgang	2020				2021				2022				2023				Fertigstellung		Risiko		
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	*SOLL	**IST			
Auftragserteilung Generalplaner			◆																07/2020	07/2020	
Grundlagenermittlung u. Vorentwurf (Lph 1 +2)			■	■															12/2020	02/2021	■
Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung (Lph 3)				■															03/2021	03/2021	■
Genehmigungsplanung (Lph 4)						■	■												04/2021	04/2021	■
Erteilung Baugenehmigung							◆												07/2021	07/2021	■
Ausschreibungsplanung (anteilige Lph 5)						■	■												05/2021	05/2021	■
GU Vergabe (Lph 6 + 7)						■	■												08/2021	08/2021	■
Auftragserteilung GU							◆												08/2021	08/2021	■
GU Ausführungsplanung Abbruch und Schadstoffsanierung						■	■												10/2021	10/2021	■
GU Ausführungsplanung Rohbau Neubau						■	■	■											01/2022	01/2022	■
GU Ausführungsplanung Ausbau Neubau						■	■	■	■										03/2022	03/2022	■
Baubeginn							◆												10/2021	10/2021	■
Ausbau - Bauausführung bis Übergabe (Lph 8)						■	■	■	■	■	■	■							01/2023	01/2023	■
Planung + Neuerrichtung Trafohaus							◆												11/2021	10/2021	■
Fertigstellung Gesamtmaßnahme													◆						01/2023	01/2023	■

Hinweis: *SOLL: Termine gem. abgestimmten und freigegebenen Terminplan vom 11.11.2020

**IST: Plantermine Stand 13.01.2021

Projektkosten:

Gliederung	Kostenschätzung	Beauftragt	nicht vergeben	Risiko
100 - Grundstück	-	-	-	
200 - Herrichten und Erschließen	133.280,00 €	-	133.280,00 €	■
300 - Bauwerk (Baukonstruktion)	3.197.220,60 €	-	3.197.220,60 €	■
400 - Bauwerk (techn. Anlagen)	1.767.090,50 €	-	1.767.090,50 €	■
500 - Außenanlagen	107.100 €	-	107.100 €	■
600 - Ausstattung und Kunstwerke	100.037,35 €	-	100.037,35 €	■
700 - Baunebenkosten*	1.194.072,78 €	864.118 €	329.954,78 €	■
GU - Zuschlag	764.206,58 €			
GU - Planungsanteil	220.061,90 €			
Indexierung	199.905,05 €			
Gesamt	7.682.974,75 €			

Optionale Ausführungen, Rückstellung, sind Kapitel 3 zu entnehmen

Legende

Bedeutung:

Im Soll

Abweichung vom Soll, jedoch unkritisch

Abweichung vom Soll, kritisch

Zeichen:



Erläuterungen:

Punkte aus vorangegangenen Berichten, die offen sind oder bei denen zum Zeitpunkt des letzten Berichtes das Ergebnis offen war, werden kursiv dargestellt. Darauffolgend wird der neue Sachstand beschrieben.

Punkte aus vorangegangenen Berichten, die bereits beim letzten Bericht erledigt waren und somit keine Veränderungen des Sachstandes eintreten, entfallen.

Neue Punkte werden unter die alten Punkte geschrieben.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Projektübersicht/Zusammenfassung	I
Legende	II
1. Planungs- und Ausführungsstand	1
2. Termine	3
3. Kosten	5
4. Finanzierung.....	6
5. Änderungs- und Entscheidungsmanagement.....	7
6. Risiken.....	8

Anlagen:

- A Kostenzusammenstellung Stand 13.01.2021
- B Rahmenterminplan Stand 11.11.2020

1. Planungs- und Ausführungsstand

1.1. Planungsstand

<u>Lph 1: Grundlagenermittlung</u>	
<i>Stand 23.11.2020</i> <i>Die Grundlagenermittlung ist abgeschlossen, die Dokumentation wurde im Paket mit der Vorentwurfsplanung zu Ende November 2020 übergeben. Die Unterlagen werden durch die Projektsteuerung geprüft und bewertet, fehlende Unterlagen werden nachgefordert.</i>	
Stand 20.01.2021 Die Grundlagenermittlung für die Planungsdisziplinen Architektur und Technische Gebäudeausrüstung ist vollständig erbracht. Die Planungsdisziplinen Tragwerk, Brandschutz und Bauphysik laufen im Planungsprozess nach und sind noch nicht nachgewiesen. Die Freianlagenplanung ist nicht im Leistungsumfang des Generalplaners und wird separat voraussichtlich im Feb 2021 beauftragt.	
<u>Lph 2: Vorplanung</u>	
<i>Stand 23.11.2020</i> <i>Das Konzept der Vorentwurfsplanung wird im Sanierungsausschuss am 03.12.2020 vorgestellt. Die Unterlagen zur Objekt-, TGA,- Tragwerks-, Bauphysik- und Brandschutzplanung wurden übergeben. Diese werden durch die Projektsteuerung geprüft und bewertet, fehlende Unterlagen werden nachgefordert.</i> <i>Die finale Entscheidung zur Ausführung der Fassadenkonstruktion wird in Abstimmung mit den Projektbeteiligten in die Leistungsphase 3 geschoben.</i> <i>Folgende Varianten der technischen Gebäudeausrüstung sind zum Start der LP 3 durch den Bauherrn festzulegen:</i> <ul style="list-style-type: none">- Ausführung der Wärmeversorgung gem. Varianten aus Vorentwurfsplanung SIC- Ausführung der Raumluftechnik gem. Varianten aus Vorentwurfsplanung SIC <i>Folgende Optionalpositionen sind zum Start der LP 3 durch den Bauherrn festzulegen:</i> <ul style="list-style-type: none">- Obere Hallenhöhe auf 7 m- Stahlfluchttreppe <i>Eine seitens der Schule gewünschte Kletterwand an der Fassade zum Schulhof wird weiterhin optional vorgesehen. Eine Entscheidung hierzu kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.</i> <i>In direkter Abhängigkeit zur Planung der Sporthalle steht die Neuerrichtung der Trafostation. Dieses wird nach Beauftragung durch den Energieversorger Rhein-Sieg-Netz GmbH geplant und ausgeführt. Das Angebot des Versorgers liegt zum 03.12.2020 vor und muss zur Einhaltung der Terminziele zeitnah beauftragt werden. Der finale Standort des Trafogebäudes ist aktuell mit den entsprechenden Genehmigungsbehörden in Abstimmung.</i>	

Um ein Umschalten der Altanlage gewährleisten zu können, muss die Neuerrichtung vor Abbruch der Altanlage erfolgen. Dies ist im Bauablauf durch Architektur und Projektsteuerung berücksichtigt und wird im Rahmen der Ausführung entsprechend koordiniert.

Stand 20.01.2021

Die Vorentwurfsplanung für die Planungsdisziplin Architektur und der Technischen Gebäudeausrüstung ist aktuell in Prüfung. Nach aktuellem Stand ist die Leistung der Architektur im Wesentlichen erbracht und nachgewiesen. Für die Fachplanung der Technischen Gebäudeausrüstung sind vereinzelt Unterlagen nachzureichen. Eine Freigabe der Leistungsphase 2 kann in Abhängigkeit zu den unten aufgeführten Beschlussvorlagen nach der Sanierungsausschusssitzung am 03.02.2021 erfolgen.

Die wesentlichen Abstimmungen der Planungsdisziplinen Tragwerk, Brandschutz und Bauphysik sind erfolgt. Die Grundleistungen laufen im Planungsprozess nach und sind noch nicht nachgewiesen, die Dokumentation wird im Rahmen der Entwurfsplanung durch den Generalplaner zusammengestellt und entsprechend nachgereicht.

Zum Start der Entwurfsplanung sind folgende Entscheidungen durch den Bauherrn zu treffen

- **BV 01 - Bestätigung der Planungsvariante 3 gem. der Konzeptvorstellung durch SIC vom 03.12.2020**
- **BV 02 - Realisierung des 2. baulichen Rettungswegs mittels Stahlterasse außerhalb des Gebäudes zur Generierung von dringend benötigten Nutzflächen innerhalb des Gebäudes**
- **BV 03 - Auch die obere Halle wird in einer lichten Höhe von 7m ausgeführt (synchron der unteren Halle) anstatt der bisher berücksichtigten Hallenhöhe von 5,50m**
- **BV 04 - Variantenentscheidung zur Wärmeerzeugung gem. Vorentwurfsplanung durch SIC**
- **BV 05 - Variantenentscheidung zur Lüftungstechnik gem. Vorentwurfsplanung durch SIC**
- **BV 06 - Variantenentscheidung zur Photovoltaik**

Weiterhin werden folgende Leistungen zum Start der Entwurfsplanung benötigt (bereits beauftragt):

- **Baugrundgutachten**
- **Schadstoffgutachten**

Abstimmungen über Fassadengestaltung/ Konstruktion werden aktuell zwischen Planer, Bauherr und der Genehmigungsbehörde geführt.

Die seitens der Schule gewünschte Kletterwand an der Fassade zum Schulhof wird weiterhin optional vorgesehen.

2. Termine

2.1. Projektmeilensteine

Stand 20.01.2021

Vorgang / Leistungsphase (LP)	*SOLL	**IST/PLAN	Risiko
Auftragserteilung Generalplaner	07/2020	07/2020	
Grundlagenermittlung u. Vorentwurf (Lph 1 +2)	12/2020	02/2020	
Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung (Lph 3)	03/2021	03/2021	
Genehmigungsplanung (Lph 4)	04/2021	04/2021	
Erteilung Baugenehmigung	07/2021	07/2021	
Ausschreibungsplanung (anteilige Lph 5)	05/2021	05/2021	
GU Vergabe (Lph 6 + 7)	08/2021	08/2021	
Auftragserteilung GU	08/2021	08/2021	
GU Ausführungsplanung Abbruch und Schadstoffsanierung	10/2021	10/2021	
GU Ausführungsplanung Rohbau Neubau	01/2022	01/2022	
GU Ausführungsplanung Ausbau Neubau	03/2022	03/2022	
Baubeginn	10/2021	10/2021	
Ausbau - Bauausführung bis Übergabe (Lph 8)	01/2023	01/2023	
Planung + Neuerrichtung Trafohaus	11/2021	10/2021	
Fertigstellung Gesamtmaßnahme	01/2023	01/2023	

Hinweis: * SOLL: Termine gem. abgestimmten und freigegebenen Terminplan vom 11.11.2020
 **IST: Plantermine Stand 13.01.2021

2.2. Terminabweichungen

<u>Eingetretene Terminabweichungen</u>	
<p>Stand 30.11.2020</p> <p>Zum aktuellen Terminplan vom 11.11.2020 sind keine wesentlichen Terminabweichung bekannt.</p>	
<p>Stand 20.01.2021</p> <p><u>Vorentwurfsplanung</u></p> <p>Die Planungsdisziplinen Tragwerk, Bauphysik und Brandschutz laufen im Planungsprozess nach und die Vorentwurfsplanung ist noch nicht vollumfänglich nachgewiesen. Die Leistungen und Dokumentationen können im Rahmen der Entwurfsplanung nachgereicht werden und der eingetretene Terminverzug kann im Rahmen Planungsphase bis Sommer 2021 kompensiert werden.</p>	

Neuerrichtung Trafostation

Die Beauftragung zur Neuerrichtung der Trafostation beim Energieversorger Rhein-Sieg-Netz GmbH ist noch nicht erfolgt. Zur Einhaltung der Terminziele muss die Leistung kurzfristig beauftragt werden, dies wird kurzfristig nach Abstimmung zwischen Bauherrn und der Rhein-Sieg-Netz erfolgen. Um ein Umschalten der Altanlage gewährleisten zu können, muss die Neuerrichtung vor Abbruch der Altanlage erfolgen.

Terminrisiken

Stand 30.11.2020

Der Terminplan Stand 11.11.2020 enthält keine Puffer und ggf. eintretende Terminverschiebungen spiegeln sich eins zu eins auf die Fertigstellungstermine ab.

Um das Terminziel für die Gesamtfertigstellung zu halten, werden Leistungsphasen parallel bearbeitet. Hierzu ist das Konzept der Vorentwurfsplanung (Planungsvariante 3a gem. Vorentwurfsplanung) als Grundlage für den Start der Entwurfsplanung durch den Bauherrn zu bestätigen. Die Freigabe der Vorentwurfsplanung erfolgt im Nachgang nach abschließender Prüfung durch die Projektsteuerung, Nachreichung der ausstehenden Planungsunterlagen durch SIC und finaler Bestätigung durch den Bau- und Sanierungsausschuss.

Weiterhin sind die Optionalpositionen „Obere Hallenhöhe auf 7 m“ und „Ausführung Stahlfluchttreppe“ für den Start der Entwurfsplanung festzulegen.

Zudem ist das Angebot des Energieversorgers für die Errichtung der Trafostation schnellstmöglich zu beauftragen.

Stand 20.01.2021

In der Sitzung des BSA am 03.02.2021 müssen Beschlüsse zu den BV 01 – 06 erfolgen. Ohne die entsprechenden Festlegungen kann die Entwurfsplanung nicht erfolgen und hierdurch würde ein Terminverzug eintreten.

Weiterhin werden folgende Leistungen zum Start der Entwurfsplanung benötigt (bereits beauftragt):

- Baugrundgutachten
- Schadstoffgutachten

Abstimmungen über Fassadengestaltung/ Konstruktion werden aktuell zwischen Planer, Bauherr und der Genehmigungsbehörde geführt.

Die Beauftragung der RSN ist ausstehend und ist ebenfalls dringend mit dem Projektablauf übereinzubringen.

3. Kosten

3.1. Aktueller Stand der Kostenschätzung

Stand 15.01.2021

Keine Anpassungen zur Kostenschätzung Stand 30.11.2020

KGR	Kostenrahmen Stand 08/2018	Kostenschätzung 11.11.2020	Kostenberechnung März 2021
200 Vorbereitende Maßnahmen	136.850,00 €	133.280,00 €	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	3.028.550,00 €	3.197.220,60 €	
400 Bauwerk - Techn. Anlagen	963.900,000 €	1.767.090,50 €	
500 Außenanlagen und Freiflächen	107.100,00	107.100 €	
600 Ausstattung und Kunstwerke	-	100.037,35 €	
700 Baunebenkosten	985.320,00	1.194.072,78 €	
GU - Zuschlag	-	764.206,58 €	
GU - Planungsanteil	-	220.061,90 €	
Indexierung	-	199.905,05 €	
Gesamt	5.221.720,00 €	7.682.974,75 €	
300 OPTION: Obere Hallenhöhe auf 7m	-	178.500 €	
300 OPTION: Stahlfluchttreppe	-	47.600 €	
600 OPTION: Kletteranlage	-	54.740 €	
Unwägbarkeiten	-	597.036 €	
Summe		8.560.851,14 €	

Hinweise

- 1) Für die Gründung sind lediglich Grobkosten mit einem pauschalen Ansatz berücksichtigt, ein erstes Baugrundgutachten (Fächenanteil Schulhof) wird Ende 2020 erstellt.
- 2) Für die Schadstoffsanierung sind lediglich Grobkosten mit einem pauschalen Ansatz berücksichtigt, ein Schadstoffkataster wird Ende 2020 vorliegen.

3.2. Erläuterung der Abweichung (Kostenschätzung zu Kostenrahmen)

<p><i>Stand 30.11.2020</i></p> <p><i>Das ursprüngliche Projektbudget wurde im auf Grundlage einer Projektentwicklung durch Römer Partner Architekten aus Sep 2017 aufgestellt und beträgt für die Maßnahme 5.221.720,00 € brutto.</i></p> <p><u><i>KGR 200</i></u></p> <p><i>Keine wesentlichen Abweichungen zur Budgetermittlung.</i></p> <p><u><i>KGR 300</i></u></p> <p><i>Abweichungen zum Kostenrahmen aufgrund Anpassung der lichten Hallenhöhe der unteren Sporthalle, Vergrößerung des BRI insgesamt um 1.000 m³</i></p> <p><u><i>KGR 400</i></u></p> <p><i>Abweichungen zum Kostenrahmen aufgrund von Baupreissteigerungen, der erforderlichen Versetzung der Trafostation, gestiegenen Anforderungen an die Raumluftechnik etc.</i></p> <p><u><i>KGR 500</i></u></p> <p><i>Der Kostenansatz für Außenanlagen und Freiflächen wurde aus dem Kostenrahmen übernommen und inhaltlich nicht bewertet</i></p> <p><u><i>KGR 600</i></u></p> <p><i>Die Ausstattung wurde inhaltlich nicht in dem Kostenrahmen berücksichtigt. Pauschaler Ansatz über BKI in mittlerem Standard mit 43€/m² BGF</i></p> <p><u><i>KGR 700</i></u></p> <p><i>Abweichung aufgrund gestiegener Projektkosten und gestiegenem Leistungsumfang</i></p>	
<p>Stand 20.01.2021</p> <p>Keine Anpassungen zur Kostenschätzung Stand 30.11.2020.</p>	

4. Finanzierung

4.1. Fördermittel

<p><i>Wird im Rahmen der Leistungsphase 3 geprüft</i></p>	
---	--

5. Änderungs- und Entscheidungsmanagement

5.1. Ausstehende Entscheidungen

<p><i>Stand 30.11.2020</i></p> <ul style="list-style-type: none">▪ 01 Obere Hallehöhe auf 7m▪ 02 Stahlfluchttreppe▪ 03 Kletterwand	
<p>Stand 20.01.2021</p> <ul style="list-style-type: none">▪ BV 01 - Bestätigung der Planungsvariante 3 gem. der Konzeptvorstellung durch SIC vom 03.12.2020▪ BV 02 - Realisierung des 2. baulichen Rettungswegs mittels Stahltreppe außerhalb des Gebäudes zur Generierung von dringend benötigten Nutzflächen innerhalb des Gebäudes▪ BV 03 - Auch die obere Halle wird in einer lichten Höhe von 7m ausgeführt (synchron der unteren Halle) anstatt der bisher berücksichtigten Hallenhöhe von 5,50m▪ BV 04 - Variantenentscheidung zur Wärmeerzeugung gem. Vorentwurfsplanung durch SIC▪ BV 05 - Variantenentscheidung zur Lüftungstechnik gem. Vorentwurfsplanung durch SIC▪ BV 06 - Variantenentscheidung zur Photovoltaik	

5.2. Änderungswesen

<p>Stand 20.01.2021 Keine Änderung</p>	
--	--

6. Risiken

Nr.	Bezeichnung	Status
1	<p>Im Rahmen der Vorentwurfsplanung erfolgen die Vorabstimmungen mit den Genehmigungsbehörden (Denkmalbehörden, Wasserbehörde, Baudezernat). Mit der Unteren Wasserbehörde sowie dem Baudezernat ist ein grundsätzlicher Konsens zum Vorentwurf erreicht.</p> <p>Der Vorentwurf ist derzeit noch in Abstimmung mit Denkmalbehörden.</p>	
2	<p>Die Ergebnisse aus dem Baugrund-/ Gründungsgutachten liegen derzeit noch nicht vor, ggf. werden durch die Erkenntnisse die Maßnahmen bei der Gründung umfangreicher als bisher berücksichtigt.</p>	
3	<p>Parallele Bearbeitung der Leistungsphasen 2, 3 und 4 durch den Generalplaner.</p>	
4	<p>Kostensteigerungen durch Änderungen gegenüber dem bisher angenommenen Gebäudestandard.</p>	
5	<p>Planung und Ausführung der Trafostation durch die Rhein Sieg Netz.</p>	
6	<p>Unvorhersehbare Entwicklung der Baupreise in der Bauwirtschaft</p>	