

BCN – Sanierung und Erweiterung Schulzentrum Neuenhof „Bildungscampus Neuenhof“

STATUSBERICHT



Verteiler:

Kreisstadt Siegburg

Aufgestellt:

Köln, den 03.02.2021

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	7
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	8
3.7.1 Freianlagen Bedarf	8
3.7.2 Küchenkonzept Bedarf.....	9
3.7.3 Raumprogramm	9
3.7.4 Ausführungsvariante	9
3.7.5 Theaterschatz	9
3.7.6 BürgerEnergie Rhein-Sieg.....	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
<p>Organisation</p>	
<p>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.</p>	●
<p>Termine</p>	
<p>Das Projekt befindet sich zu Teilen in der Grundlagenermittlung bzw. in der LP 2 - Variantenbetrachtung. Aufgrund des derzeitigen Projektstands gibt es noch einige Ungenauigkeiten, welche sich aktuell in der Bewertung befinden und maßgeblich für den weiteren Projektablauf sind. Die Fertigstellung kann aufgrund dessen nur in einem Zeitraum von Herbst 2025 bis Ende 2026 angegeben werden.</p>	●
<p>Kosten</p>	
<p>Das Projekt befindet sich zu Teilen in der Grundlagenermittlung bzw. in der LP 2-Variantenbetrachtung. Aufgrund des derzeitigen Projektstands gibt es noch einige Ungenauigkeiten, welche sich aktuell in der Bewertung befinden und maßgeblich für den weiteren Projektablauf sind. Ein erster Grobkostenrahmen wurde auf Basis der Machbarkeitsanalyse F&G von 2017 zzgl. neuer Erkenntnisse indexiert und mit der KSS abgestimmt. Die Kostenschätzung, welche chronologisch auf den Kostenrahmen nach Abschluss LP 2 folgt, soll Ende Q1 / 2021 an das Projektteam verteilt werden.</p>	●
<p>Planung</p>	
<p>Die Planung befindet sich über alle Fachdisziplinen in der Grundlagenermittlung bzw. Bestandsuntersuchung sowie in der Variantenbetrachtung der LP 2. Diese Überlegungen sind maßgeblich für die Ausrichtung des gesamten Projektes. Im Rahmen des vergangenen Bau- und Sanierungsausschusses wurde die Entscheidung für die Ausführungsvariante b getroffen. Derzeit erfolgt die Untersuchung zur Erreichung der geforderten energetischen Ziele um die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) in Anspruch nehmen zu können.</p>	●
<p>Baurecht</p>	
<p>Derzeit gibt es diesbezüglich keine kritischen Belange. Mit konkreten Vorentwurf sollten weitere genehmigungsrechtliche Abstimmungen mit dem Bauamt erfolgen.</p>	●
<p>Architekten- und Ingenieurverträge</p>	
<p>Das Projektteam besteht derzeit aus Projektsteuerung, Architekt inkl. pädagogischer Beratung, Technische Gebäudeausstattung, Tragwerksplanung, Bauphysik, Brandschutz, Fachraumplanung, Freianlagenplanung sowie Fachplanung Schadstoffsanierung.</p>	●
<p>Nutzerabstimmungen</p>	
<p>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. Ein erster Termin mit der BürgerEnergie Rhein-Sieg sowie eine Planungsvorstellung mit dem Theaterschatz soll noch im März stattfinden.</p>	●

3. Bericht

3.1 Organisation

3.1.1 Projekthandbuch	Status
Das Projekthandbuch befindet sich in der Erstellung seitens HI. Derzeit läuft die dritte 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, aber keine finale Lösung.	

3.2 Termine

3.2.1 Rahmenterminplan	Status
<p>Aufgrund des derzeitigen Projektstands bestehen noch einige 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. Der Freianlagenplaner wurde kürzlich beauftragt und startet mit der Projekteinarbeitung.</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"> 1. Neubau und Komplettsanierung sowie Mensabau erfolgt zeitlich parallel 2. Komplettsanierung erfolgt im Anschluss an den Neubau und Mensabau <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>	

Nach Entscheidung für die Ausführungsvariante b ist im Weiteren die Umsetzung (Möglichkeit 1 oder 2) festzulegen und der Rahmenterminplan erneut zu überarbeiten. Die vorgenannte Grundkonzeption bleibt auch für die Variante b bestehen.	
Meilensteine	
Ende Q1 2021	Abschluss Vorplanung Architekt
Mitte Q2 2021	Abschluss Vorplanung der weiteren Fachplanungen
Ende Q3 2021	Abschluss Entwurfsplanung


3.2.2 Nächste Schritte	Status
März 2021	Untersuchung KfW 55/40 Standard durch Fachplaner
März 2021	Abschluss LP 2 Architektur
April 21	Prüfung Vorplanung und Kostenschätzung durch Projektteam


3.2.3 Bauausführung	Status
Noch nicht relevant	

3.3 Kosten


3.3.1 Kostenrahmen	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 49,5 Mio. € bzw. 53. 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">Heute</td> </tr> <tr> <td>Sanierung & Erweiterung Schule</td> <td></td> <td>49.500.000 €</td> </tr> <tr> <td>Sanierung & Erweiterung Theaterschatz</td> <td></td> <td>7.740.000 €</td> </tr> <tr> <td>Gesamt (2020)</td> <td></td> <td>57.240.000 €</td> </tr> </table>		Heute			Sanierung & Erweiterung Schule		49.500.000 €	Sanierung & Erweiterung Theaterschatz		7.740.000 €	Gesamt (2020)		57.240.000 €
Heute													
Sanierung & Erweiterung Schule		49.500.000 €											
Sanierung & Erweiterung Theaterschatz		7.740.000 €											
Gesamt (2020)		57.240.000 €											
<table border="1"> <tr> <td>Vergabeschwerpunkt</td> <td>Kostenindex</td> <td>Kosten Gesamt</td> </tr> <tr> <td>Sanierung & Erweiterung Schule</td> <td>1,071</td> <td>53.030.000 €</td> </tr> <tr> <td>Sanierung & Erweiterung Theaterschatz</td> <td>1,071</td> <td>8.300.000 €</td> </tr> <tr> <td>Gesamt (2022)</td> <td></td> <td>61.330.000 €</td> </tr> </table>		Vergabeschwerpunkt	Kostenindex	Kosten Gesamt	Sanierung & Erweiterung Schule	1,071	53.030.000 €	Sanierung & Erweiterung Theaterschatz	1,071	8.300.000 €	Gesamt (2022)		61.330.000 €
Vergabeschwerpunkt	Kostenindex	Kosten Gesamt											
Sanierung & Erweiterung Schule	1,071	53.030.000 €											
Sanierung & Erweiterung Theaterschatz	1,071	8.300.000 €											
Gesamt (2022)		61.330.000 €											
<p>Kosten für das Aufstellen von mobilen Unterrichtsräumen werden gesondert betrachtet.</p> <p>Die Kosten für die konkrete Ausstattung der Schulen 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>													



Bezüglich des Kostenrahmens hat es keine Änderungen zum Projektstatusbericht vom 11.02.2021 gegeben. Mit der Erstellung der Kostenschätzung Ende März 2021 liegen detaillierte Informationen bezüglich der Kosten vor. Eine Plausibilisierung durch das Projektteam erfolgt im Zuge der Prüfung.	
--	--

3.3.2 Kostenrelevante Erkenntnisse	Status
<p>Im Hinblick auf die Gesamtkosten sind die nachfolgenden kostenrelevanten Erkenntnisse noch nicht abschließend bewertbar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schlechter Baugrund - Schadstoffbelastung dem Baujahr entsprechend - TGA Qualitäts-Standard - Anforderungen bzw. Maßnahmen KfW 55/40 Standard/ mögliche DGNB Zertifizierung - Kosten KG 600 - Ausstattung ggf. über das Projektbudget 	


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

3.4 Planungsbelange


3.4.1 Vorplanung (teilweise noch Grundlagenermittlung)	Status
<p>ARCH: Im Rahmen des vergangenen Bau- und Sanierungsausschusses vom 17.02.2021 wurde die Entscheidung für die Ausführungsvariante b getroffen. Diese wird entsprechend seitens F+G in der Planung weiter verfolgt. Die vollständige Erarbeitung der LP 2 erfolgt Ende März.</p> <p>TGA: Die seitens des Projektteams empfohlene Variante der Lüftung - zentrale mechanische Lüftung für innenliegende Bereiche kombiniert mit einer dezentralen mechanischen Lüftung für Räume mit Außenwandbezug – wurde im Bau- und Sanierungsausschuss vom 17.02.2021 beschlossen. Ebenso wurde die Wärmeerzeugung der Mensa gemäß der Empfehlung beschlossen – Wärmepumpe (in Kombination mit einer PV-Anlage).</p> <p>TWP: 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>	

3.4.2 Entwurfsplanung	Status
Die Entwurfsplanung soll termingemäß im dritten Quartal 2021 erfolgen.	
3.4.3 Nachhaltigkeitsstandards KSS	Status
Im vergangenen Bau- und Sanierungsausschuss wurde der Prüfauftrag erteilt, zu untersuchen inwieweit ein KfW 55 Standard sowie der darüber hinausgehende KfW 40 Standard erreicht werden kann. Außerdem wurde im Rat beschlossen, dass für alle Bauvorhaben der Kreisstadt Siegburg nun als Mindestanforderung eine Unterschreitung des GEG von 25 % gilt. Diese Anforderung wurde an das Planer-Team weitergetragen.	


Der Ergebnisbericht des DGNB Pre-Checks wurde zur Verfügung gestellt. Im Rahmen des BSA am 17.03.21 soll entschieden werden, ob es zu einer DGNB-Zertifizierung kommt. Durch einen KfW 55 Standard wäre bereits ein mit einer DGNB Gold-Zertifizierung vergleichbarer Standard erreicht.	
--	--


3.4.4 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	

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
Anstehend ist die Ausschreibung der Kamerabefahrung der Grundleitungen.	


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 – 02.2021	


3.7 Nutzerabstimmungen


3.7.1 Freianlagen Bedarf	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.	
--	---

3.7.2 Küchenkonzept Bedarf	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.	

3.7.3 Raumprogramm	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.	

3.7.4 Ausführungsvariante	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.	

3.7.5 Theaterschatz	Status
Ein Termin zur Planungsvorstellung mit dem Theaterschatz findet am 19.03.21 statt.	

3.7.6 BürgerEnergie Rhein-Sieg	Status
Ein Termin mit der BürgerEnergie Rhein-Sieg zur Abstimmung einer etwaigen Installation einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Schulzentrums soll noch im März erfolgen.	

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 - KG 600 (Ausstattung) – derzeit in Abstimmung

4. Anlagen

- **Keine Anlagen zum Statusbericht**