
Statusbericht (09/2022)

Umbau und Erweiterung der Ruderakademie in Ratzeburg

Bearbeitung

Tewis Projektmanagement GmbH
Harburger Schloßstraße 30
21079 Hamburg

Auftraggeber

Stadt Ratzeburg
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung, Bauen und
Liegenschaften
Unter den Linden 1
23909 Ratzeburg

Bearbeiter

Dipl.-Ing. Christoph Tewis, M.Sc.
Kristina Lehmann, M.Sc.

Berichtsstand

09. Mai 2022



Inhalt

1. Projektstatus.....	4
1.1 Stand der Planungen.....	4
1.2 Ausschreibung und Vergabe	4
1.3 Aktueller Bautenstand	4
2. Kosten.....	4
2.1 Fördermittel	4
2.2 Budget.....	5
3. Terminplan.....	5
4. Nächster Bericht	6
5. Anlage (Bilder/ Pläne/ Eindrücke)	7

Abkürzungen und Zeichenerklärung

Projektteam

Abkürzung	Institution	Funktion
Stadt	Stadt Ratzeburg	Bauherr
RA	Ruderakademie Ratzeburg	Nutzer
DRV	Deutscher Ruderverband e.V.	Nutzer
TePM	Tewis Projektmanagement GmbH	Projektsteuerung
SG	Streich Grage Architekten	Generalplaner

Risikobewertung

Risiko / Handlungsempfehlung
! Geringes Risiko, Handlungsbedarf ist absehbar
!! Erhebliches Risiko, kurzfristiger Handlungsbedarf
!!! Hohes Risiko, sofortiger Handlungsbedarf

1. Projektstatus

1.1 Stand der Planungen

Die Entwässerungsgenehmigung liegt seit dem 28.04.2022 vor. In dieser sind Auflagen und Hinweise dargestellt, die im Rahmen der Ausführungsplanung noch berücksichtigt werden. Vor der Bauausführung sind die Planunterlagen noch einmal der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Mit dem Nutzer der Ruderakademie hat am 29.04.2022 ein technisches Abstimmungsgespräch stattgefunden, in dem die planungstechnischen und nutzungstechnischen Anforderungen abgeglichen wurden. Dabei sind einige Punkte aufgekommen, die im Rahmen der Ausführungsplanung weiter verifiziert werden müssen.

Die Fassadenplanung ist mit der Festlegung der Farbe für die Streckmetallfassade nunmehr abgeschlossen.

1.2 Ausschreibung und Vergabe

In Summe sind Ende April ca. 77% der Bauhauptleistungen (gemessen an der Gesamtsumme) vergeben. Die Anzahl der tatsächlichen vergebenen Aufträge (in Stück) beträgt 20 von 32. Derzeitig läuft die Angebotsfrist für den Trockenbau. Die Vergaben Trockenbau, Kleingüteraufzug und Metallbau III (Sektionaltor) werden im kommenden Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschlossen.

1.3 Aktueller Bautenstand

Im Ostflügel ist der Umbau der Mensa bereits bis zu 75 % fertiggestellt. Am 09.05.2022 beginnen die Stahlbauarbeiten der Baustelleneinrichtung an der Straße Domhof für die Erdarbeiten am Rudermessbecken.

Im Bereich des Rudermessbeckens wurde die Rohbau-Decke des Erdgeschosses fertiggestellt.

Fotos des Baufortschrittes können dem Abschnitt 5 entnommen werden.

Gemäß aktuellen Bauzeitenplan soll das Gebäude im August 2022 dicht sein. Die Stadt Ratzeburg regt an, ein Richtfest zu diesem Anlass zu feiern. Die Organisation erfolgt durch die Projektsteuerung.

2. Kosten

2.1 Fördermittel

Durch das Projektteam erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an die Zuwendungsgeber, um über den Fortschritt der Planung und auch der kommenden Baumaßnahmen zu berichten.

Zudem erfolgt parallel die Veröffentlichung wesentlicher Projektinformationen und Projektfortschritte auf der Homepage der Stadt Ratzeburg, damit alle Interessierten am Projektfortschritt teilhaben können.

<https://www.ratzeburg.de/Leben/-b-Stadtentwicklung-Bauen-b-/Umbau-und-Erweiterung-der-Ruderakademie-Ratzeburg-/?&La=1>

Die am 25.03.2022 an die Fördermittelgeber übermittelte Mehrkostenanzeige (siehe auch vorheriger Statusbericht) wird weiterhin durch die zuständigen Fachstellen geprüft. Eine finale Rückmeldung zum möglichen Förderumfang der nicht vorhersehbaren Kosten steht noch aus.

2.2 Budget

Wie oben erwähnt, rechnet das Projektteam derzeit mit Mehrkosten in Höhe von bis zu 1,5 Mio. €. Bedingt durch die Baukonjunktur und die Baustoffpreise, fallen die Angebotssummen derzeit auch weiterhin höher als erwartet aus. In Bezug auf die Gesamtsituation sind die Kostensteigerungen aber „im Rahmen“, was auf eine gute Kostenberechnung beim ursprünglichen Budget schließen lässt. Die bereits erfassten Kostensteigerungen bergen ein Kostenrisiko hinsichtlich der geplanten Gesamtbaukosten.

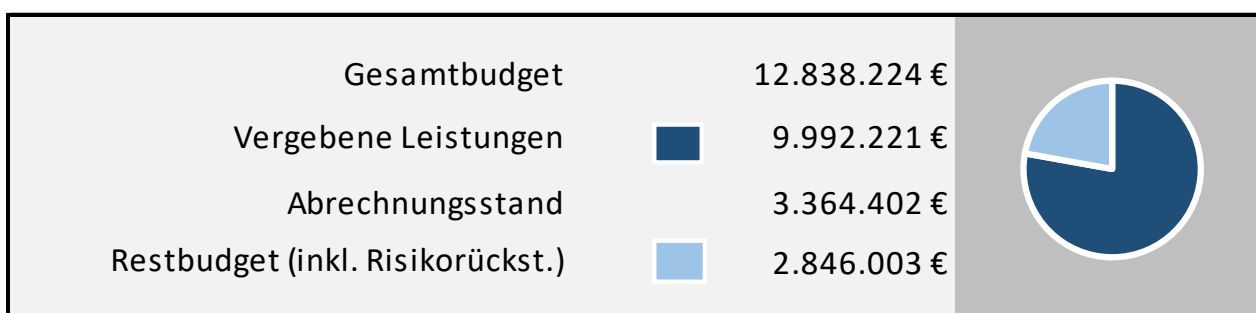


Abbildung 1: Übersicht Projektbudget einschließlich Risikorückstellungen (Stand, 09.05.2022)

Voraussichtlich wird bereits im Sommer 2022 das gesamte bisherige Budget in Aufträgen gebunden sein. Das Budget für die beantragten Mehrkosten in Höhe von 1,5 Mio. € soll für das Jahr 2023 im Nachtragshaushalt der Stadt Ratzeburg eingeworben werden. Erst mit vorliegendem Beschluss wird das Gesamtbudget auch hier im Bericht angepasst.

Einige bauausführende Firmen geben an, dass die ursprünglich angebotenen Preise bereits nach kurzer Zeit nicht mehr aktuell sind. Es wird vereinbart, dass die Firmen eine Vergleichsrechnung am Ende der Arbeiten aufstellen und der Stadt Ratzeburg unterbreiten, wie viel Mehrkosten durch die erhöhten Baustoffpreise angefallen sind. Im Anschluss soll bewertet werden, welche Mehrkosten ggf. vergütet werden können und welche Kosten durch ggf. anfallende Minderleistungen kompensiert werden können. Dieses Vorgehen entspricht auch den Festlegungen für öffentliche Auftraggeber mit Erlass des Bundesministeriums des Inneren.

Risiko / Handlungsempfehlung	Zuständig
<p>Überschreitung der geplanten Baukosten durch erhöhte Baupreise</p> <p>!!! → Eine Budgetüberschreitung ist absehbar. Das Projektteam versucht bauliche Optimierungen vorzunehmen und parallel zusätzliches Budget der Stadt/Land/Bund einzuwerben. Für 2023 ist eine Budgetanpassung des Projekthaushaltes erforderlich.</p>	Projektteam

3. Terminplan

Nach Voranschreiten der Gründung und des Hochbaus wird ersichtlich, dass der ursprünglich geplante Projektabschluss zum Winter 2022 nicht mehr eingehalten werden kann. Aktuell wird die Fertigstellung für Frühjahr 2023 anvisiert. Die Verzögerung im Projektablauf ist auf Schwierigkeiten in der Herstellung der Gründung, der Ausführung während des laufenden Betriebs im Altbau sowie auf diverse der Corona-Pandemie geschuldeten Ausfällen auf der Baustelle zurückzuführen. Weiterhin bestehen hohe Risiken im Bauablauf hinsichtlich der Personal-, Material-, Werk- und Transportkapazitäten.

Das Projektteam versucht weiterhin den prognostizierten Fertigstellungstermin einzuhalten und die Verzögerung so gering wie möglich zu halten. Der grundsätzliche Projektabwicklungsplan hat weiterhin seine Gültigkeit.

Die aktuelle weltpolitische Lage macht es weiterhin schwierig vorzusehen, ob alle Leistungen wie geplant umgesetzt werden können. Insbesondere beim Thema der Materiallieferungen berichten nahezu alle Firmen von erheblichen Engpässen. Daher besteht bei nachfolgender Übersicht der Vorbehalt einer erneuten Evaluierung.

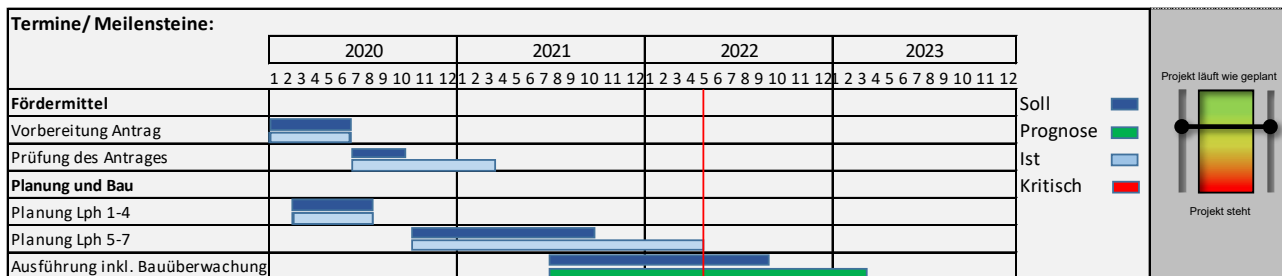


Abbildung 2: Rahmenterminplan (Stand 09.05.2022)

Risiko / Handlungsempfehlung	Zuständig
<p>Nicht-Einhaltung des Terminplans, aufgrund der aktuellen Weltpolitischen Situation</p> <p>!! → Das Projektteam prüft kostenneutrale Beschleunigungsmaßnahmen und versucht parallel den Bauprozess soweit wie möglich zu stabilisieren. Eine regelmäßige Soll-Ist Verfolgung aller Prozesse soll dies unterstützen.</p>	Stadt / TePM

4. Nächster Bericht

Der nächste Statusbericht wird voraussichtlich im Juli 2022 erstellt und verteilt.

Hamburg, 09.05.2022

Tewis Projektmanagement GmbH

5. Anlage (Bilder/ Pläne/ Eindrücke)

In diesem Abschnitt werden regelmäßig Bilder und Eindrücke aus der Planung bzw. dem Bauvorhaben festgehalten. Nachfolgend wird der Baufortschritt nach den Abbrucharbeiten dargestellt:



Abbildung 1: Neubau Wohntrakt



Abbildung 2: Neubau Wohntrakt