

---

# Statusbericht (01/2023)

## 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

16. Januar 2023

Foto: HGH

---

## 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 Werkplanung der Fassade verläuft weiterhin nicht optimal. Zuletzt wurde der Auftragnehmer nach einem Aufklärungsgespräch dazu aufgefordert, einen verlässlichen Terminplan für die Werkplanung und Ausführung aufzustellen. Weitere Fristsetzung zur Fertigstellung der Planung ließ die beauftragte Fachfirma verstreichen. Mit einem Inverzugsetzungsschreiben wurde die Fachfirma nun dazu erneut aufgefordert, den Terminplan zu übermitteln und mit den vertragsgemäßen Leistungen zu beginnen.

Mittlerweile hat die Fachfirma Gebotherm zugesichert, erste Materialien zum Baubeginn am 12.01.2023 zu liefern. Wie die genaue Zeitplanung für den Fassadenbau aussieht, bleibt weiterhin unklar.

### 1.2 Ausschreibung und Vergabe

In Summe sind bis Anfang Oktober ca. 90 % der Bauhauptleistungen (gemessen an der Gesamtsumme) vergeben. Die Anzahl der tatsächlichen vergebenen Aufträge (in Stück) beträgt 34 von 40. Das Rudermessbecken sowie die dazugehörige Messtechnik wurden zum Ende des Jahres 2022 an FES und B&S Kunststoffe vergeben. Der Metallbau V (Hängegestelle im Bootslager) wurde ebenfalls beauftragt. Als weitere zwei Fachlose sind der Kraftsportboden sowie die Tischlerarbeiten II (Wand- und Deckenverkleidung) dazugekommen. Diese befinden sich aktuell im Vergabeprozess und sollen am 30.01.2023 im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss beschlossen werden.

In Kürze sollen zudem die Wohneinbaumöbel sowie auch das lose Mobiliar ausgeschrieben werden. Hierfür werden derzeit die Ausschreibungsunterlagen und die technischen Anforderungen finalisiert. Diese sollen vrs. im Planungs-, Bau- und Umweltausschuss am 28.02.2023 beschlossen werden.

### 1.3 Aktueller Bautenstand

Die Heizungsarbeiten dauern noch an. Der Rohbau ist so gut wie abgeschlossen. Aktuell wird der Estrich verlegt.

Die Lüftungstechnik liegt vor Ort bereit zum Einbau. Probleme bereitet derzeit das Zentralgerät für die Küchenlüftung auf dem Dach. Das Gerät soll erst Ende März 2023 geliefert werden, vorher kann die neue Küche nicht in Betrieb gehen. Bis dahin muss die alte Küche in Betrieb bleiben.

Die Firma Gebotherm wird Mitte Januar 2023 die Materialien für den Fassadenbau an der Mensa auf die Baustelle liefern. Die Werk- und Montageplanung ist jedoch noch nicht abgeschlossen. Diese muss auch noch durch den Prüfstatiker geprüft werden.

Die Technische Anbindung des Westflügels soll ebenfalls kurzfristig erfolgen, dafür werden Leitungsrillen hergestellt und das vorhandene Gerüst zurückgebaut.

Alle anderen Ausbaugewerke laufen soweit nach Plan.

## 2. Kosten

### 2.1 Fördermittel

Die Veröffentlichung wesentlicher Projektinformationen und Projektfortschritte erfolgt auch 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>

Das Projektteam hat die Übersicht der gewünschten Ausstattungselemente aktualisiert (siehe auch letzter Statusbericht) und mit den Fördermittelstellen die Förderfähigkeit dieser überprüft. Nach erster Rückmeldung sind auch die Änderungen grundsätzlich förderfähig und auch die Mehrkosten können zur Förderung beantragt werden.

## 2.2 Budget

Das im letzten Statusbericht dargestellte angepasste Budget wird nach derzeitigem Stand voraussichtlich nicht mehr eingehalten. Alle noch ausstehenden Vergaben müssten genau im Budget liegen und es dürften keine Nachträge mehr eingehen. Da dies unter Berücksichtigung der Baupreientwicklung nicht als realistisch bewertet wird, werden zusätzliche Mittel erforderlich. Diese sollen im Finanzausschuss am 21.02.2023 beantragt werden.

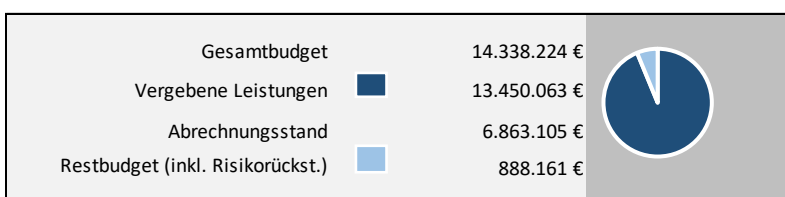


Abbildung 1: Übersicht Projektbudget einschließlich Risikorückstellungen (Stand, 16.01.2023)

Risiko / Handlungsempfehlung	Zuständig
<p>Überschreitung der geplanten Baukosten durch erhöhte Baupreise</p> <p><b>!!!</b> → Das Projektteam wird die erwarteten Kosten erfassen und zur Bestätigung durch die Politik und Fördermittelgeber aufarbeiten.</p>	Projektteam

## 3. Terminplan

Wie in den letzten Statusbericht dargestellt, wird eine verlängerte Bauzeit mit einer Gesamtfertigstellung in 2023 prognostiziert.

Wie bereits unter Punkt 1.3 beschrieben, verzögert das Lüftungsgerät für die Küche die Inbetriebnahme der neuen Küche, die Lieferzeiten der Materialien können jedoch nicht beschleunigt werden.

Kritisch sind nach wie vor die Fassadenarbeiten einzuordnen. Das an die Firma Gebotherm übermittelte Inverzugsetzungsschreiben hat nur wenig Erfolg gebracht; zwar beginnt die Firma nunmehr mit den Arbeiten vor Ort auf der Baustelle, jedoch sind weiterhin noch Leistungen wie die Werk- und Montageplanung ausstehend, sodass weiterhin keine Terminalsicherheit bei den Leistungen der Fassadenarbeiten besteht.

Anfang Februar 2023 wird eine weitere Planungsbesprechung stattfinden, bei welcher Raum für Raum evaluiert wird, welcher Fertigstellungstermin realistisch ist. Im Juni/ Juli sowie im August 2023 wird es in der Ruderakademie zwei große Lehrgänge geben, für welche es maßgeblich sein wird, dass Meilensteine, wie der Einbau der Wohnmöbel erreicht werden. Das Projektteam beschließt, sich tagesaktuell über Engpässe zu informieren.

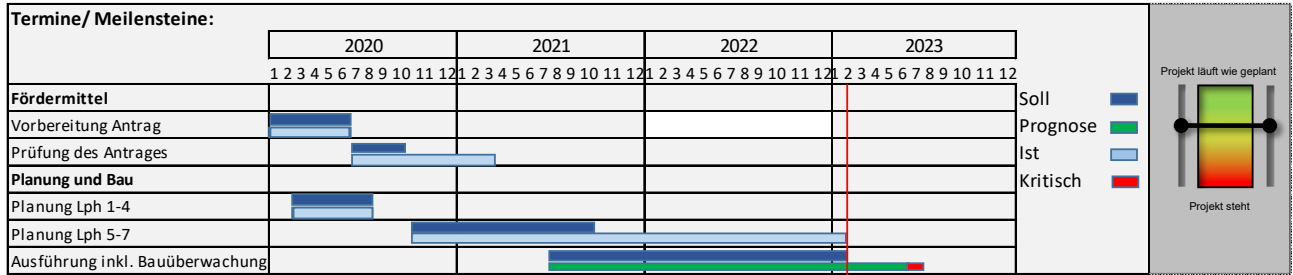


Abbildung 2: Rahmenterminplan (Stand 16.01.2023)

Risiko / Handlungsempfehlung	Zuständig
<p>Nicht-Einhaltung des Terminplans, aufgrund der aktuellen Weltpolitischen Situation</p> <p><b>!!</b> → Das Projektteam prüft kostenneutrale Beschleunigungsmaßnahmen und versucht parallel den Bauprozess so weit 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 März 2023 erstellt und verteilt.

Hamburg, 17.01.2023

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: Fliesenarbeiten



Abbildung 2: Innenbereich Sporttrakt





Abbildung 3: Übergang Sporttrakt und Außenbereich Mensa



Abbildung 4: Innenausbau



Abbildung 5: Übergang Sporttrakt