

Projektbericht

Rathaussanierung Siegburg

Version 09

Erstellt von:
BOS Projektmanagement GmbH

Duisburg, 06.09.2021

Projektübersicht/Zusammenfassung

Projekttermine:

Vorgang	2019				2020				2021				2022				2023				2024				Fertigstellung		Risiko		
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	*SOLL	**PLAN			
Zuschlagserteilung Architekt und Fachplaner			■	■																							11/2019	11/2019	
Grundlagenermittlung u. Vorentwurf (Lph 1 +2)			■	■	■	■	■																				09/2020	09/2020	
Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung (Lph 3)							■	■	■	■	■																06/2021	07/2021	■
Genehmigungsplanung (Lph 4)									■	■	■	■															10/2021	11/2021	■
Ausführungsplanung (Lph 5)							■	■	■	■	■	■	■														01/2022	02/2022	■
Rückbau - Ausschreibung und Vergabe (Lph 6 + 7)									■	■	■	■															07/2021	07/2021	■
Rückbau - Bauausführung bis Übergabe (Lph 8)											■	■	■	■													07/2022	06/2022	■
Aufbau - Aus. u. Vergabe Gebäudehülle (Lph 6 + 7)											■	■	■	■													03/2022	07/2022	■
Aufbau - Ausschreibung u. Vergabe TGA (Lph 6 + 7)													■	■	■												08/2022	08/2022	■
Aufbau - Bauausführung bis Übergabe (Lph 8)															■	■	■	■	■	■	■	■					06/2024	06/2024	■

*SOLL: Plantermine gem. Terminplan Stand 13.04.2021

**PLAN: Termine gem. Rahmenterminplan Vorabzug Stand 09.08.2021

Projektkosten:

Gliederung	Kostenschätzung	Kostenberechnung	Beauftragt	nicht vergeben	Zahlungsstand	Leistungsstand	Risiko
100 - Grundstück	-	-	-	-	-	-	
200 - Herrichten und Erschließen	1.992.060,00 €	1.497.081,32 €	1.173.129,80 €	323.951,52 €	-	0 %	■
300 - Bauwerk (Baukonstruktion)	13.298.582,19 €	13.565.539,60 €	229.798,40 €	13.335.741,20 €	-	0 %	■
400 - Bauwerk (techn. Anlagen)	6.196.134,47 €	6.519.870,23 €	-	6.519.870,23 €	-	0 %	■
500 - Außenanlagen	750.811,54 €	948.649,93 €	-	948.649,93 €	-	0 %	■
600 - Ausstattung und Kunstwerke	554.178,36 €	650.776,03 €	-	650.776,03 €	-	0 %	■
700 - Baunebenkosten**	7.217.200,50 €	7.695.073,75 €	6.512.694,04 €	1.182.379,71 €	*1.636.179,52€	21,62 %	■
Gesamt exkl. BPI	30.008.967,07 €	30.876.990,86 €	7.915.622,24 €	23.537.056,75 €	1.636.179,62 €	5,30 %	
Baupreisindexierung BPI	2.033.531,15 €	1.553.188,45 €					
abzüglich PV-Anlage		-172.728,50 €					
Summe inkl. BPI exkl. Unwägb.	32.042.498,22 €	32.257.450,81 €					
Unwägbarkeiten	2.793.975,10 €	3.087.699,09 €					

* gem. Bauausgabebuch Stand 31.08.2021

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	6
3. Kosten	8
4. Finanzierung.....	13
5. Änderungs- und Entscheidungsmanagement	14
6. Ausblick	15
7. Risiken.....	15

Anlagen:

A Rahmenterminplan Vorabzug ppp Stand 09.08.2021

1. Planungs- und Ausführungsstand

1.1. Planungsstand

<p><u>Lph 1: Grundlagenermittlung</u></p>	
<p>Stand 31.08.2021 Die Grundlagenermittlung für alle Fachplanungsdisciplinen ist vollständig erbracht und freigegeben. Die Leistungsphase 1 ist abgeschlossen.</p>	
<p><u>Lph 2: Vorentwurfsplanung</u></p>	
<p>Stand 31.08.2021 Die Vorentwurfsplanung für alle Fachplanungsdisciplinen ist vollständig erbracht und freigegeben. Die Leistungsphase 2 ist abgeschlossen.</p>	
<p><u>Lph 3: Entwurfsplanung</u></p>	
<p><i>Stand 03.12.2020</i> <i>Die Entwurfsplanung ist durch die Fachplaner aufgenommen. Die Raumgeometrien sind überwiegend fixiert, die finalen Abstimmungen mit dem Baudezernat sowie der externen Brandschutzprüfung werden in der KW50 in 2020 erwartet.</i> <i>Die Beschlüsse BV 02 - BV 05 der Sanierungsausschuttsitzung vom 30.09.2020 (Spitzenkühlung, Geothermie, Regenwassernutzung, Photovoltaik) sind in der Entwurfsplanung aufgenommen, die Kosten sind in der aktuellen Kostenzusammenstellung (ANLAGE A) enthalten.</i> <i>Die Entwurfsplanung soll zur Bau- und Sanierungsausschuttsitzung (BSA) Mitte März 2021 vollumfänglich vorgelegt werden.</i></p> <p><i>Stand 12.01.2021</i> <i>Der geometrische Entwurf als Grundlage für die Entwurfsplanung ist mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt und durch den Bauherrn am 23.12.2020 grundsätzlich freigegeben.</i> <i>Durch die intensiven Abstimmungen mit den Genehmigungsbehörden, ist die Freigabe des geometrischen Entwurfs mit einem Terminverzug von 4 Wochen erfolgt. Das Projektteam versucht den Terminverzug innerhalb der Entwurfsplanung zu kompensieren und die Entwurfsplanung in der Bau- und Sanierungsausschuttsitzung (BSA) am 17.03.2021 vollumfänglich vorzulegen.</i></p> <p><i>Stand 15.02.2021</i> <i>Der eingetretene Terminverzug aufgrund der verspäteten Freigabe des geometrischen Entwurfs konnte nicht kompensiert werden. Die Entwurfsplanung wird durch das Fachplanerteam am 15.04.2021 vollumfänglich vorgelegt.</i></p> <p><i>Stand 16.06.2021</i> <i>Die Entwurfsplanung für alle Fachplanungsdisciplinen ist abgeschlossen, mit Ausnahme der Außenanlagenplanung. Die Dokumentation der Objekt-, TGA-, Tragwerks-, Bauphysik-, Brandschutz- sowie Infrastrukturplanung wurde vollumfänglich überreicht. Die Unterlagen werden derzeit durch die Projektsteuerung auf Plausibilität und Vollständigkeit überprüft, der Prüfbericht liegt zu Anfang Juli 2021 vor und wird entsprechend verteilt.</i></p>	

<p>Stand 31.08.2021</p> <p>Die Freigabe des Entwurfs erfolgte am 01.07.2021 schriftlich durch den Bauherrn im Anschluss an die letzte Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 30.06.2021. Die Leistungsphase 3 ist abgeschlossen.</p>	
<p><u>Lph 4: Genehmigungsplanung</u></p>	
<p>Stand 31.08.2021</p> <p>Der Bauantrag ist erstellt und wurde am 04.08.2021 der Stadt Siegburg übergeben. Der Bauantrag befindet sich derzeit in Prüfung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde.</p>	
<p><u>Lph 5: Ausführungsplanung</u></p>	
<p>Stand 31.08.2021</p> <p>Die Ausführungsplanung „Aufbau“ befindet sich derzeit in Bearbeitung gemäß Terminplan.</p>	
<p><u>Vorbereitende Maßnahmen</u></p>	
<p><u>Rückbau und Schadstoffsanierung</u></p> <p><i>Stand 03.12.2020</i></p> <p><i>Um die Terminziele einzuhalten, werden die Planungsleistungen sowie die Bauausführung zur Schadstoffsanierung und zum Rückbau vorgezogen. In diesem Paket sind alle Leistungen enthalten, die für die Entkernung des Rathauses im Bestand erforderlich sind. Die Ausschreibungsunterlagen zur Vergabe der Leistung an einen Bauunternehmer werden durch das Architekturbüro und den Schadstoffgutachter zu Anfang Dezember 2020 erstellt und die Ausschreibung soll Mitte Dez 2020 von der Vergabestelle veröffentlicht werden. Die Submission ist zu Anfang Februar 2021 geplant. In der Ratssitzung Mitte Feb 2021 soll dem Entscheidungsgremium ein Vergabevorschlag vorgelegt werden.</i></p> <p><i>Stand 12.01.2021</i></p> <p><i>Die Ausschreibungsunterlagen konnten durch das Fachplanerteam (Architekturplanung und Schadstoffgutachter) abweichend zum Terminplan am 18.12.2020 zur Verfügung gestellt werden. Nach Durchsicht und Prüfung durch Vergabestelle, Rechtsberatung und Projektsteuerung sowie der erforderlichen Nachbesserung wurde die Ausschreibung am 11.01.2021 EU-weit veröffentlicht. Die Submission ist auf den 16.02.2021 terminiert, die geplante Vergabe soll in der BSA-Sitzung am 17.03.2021 beschlossen werden. Abweichend zum Rahmenterminplan beginnt die Ausführungsfrist Ende April 2021 und endet am 31.01.2022. Der Bauzeitenplan wird nach Vergabe an das Bauunternehmen mit diesem abgestimmt und optimiert, ggf. können die Rückbaumaßnahmen vor der benannten Ausführungsfrist abgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Stand 15.02.2021</i></p> <p><i>Durch die Einhaltung der Förderrichtlinie BEG NWG kommt es zu Verschiebungen in den Bauvergaben. Die Fristen im laufenden Ausschreibungsverfahren Rückbau wurden angepasst, siehe Kapitel 2.2. Die Angebote sollen bis zum 10.03.2021 vorliegen, die Beauftragung ist für Anfang Juli 2021 geplant.</i></p> <p><i>Stand 16.06.2021</i></p>	

Nach Einreichung des Fördermittelantrags BEG NWG zum 01.07.21 und der Eingangsbestätigung durch den Fördermittelgeber, kann die Bauleistung beauftragt werden (Anforderung der Fördermittelrichtlinie). Der Start der Rückbaumaßnahmen ist für Ende Juli 2021 geplant.

Stand 31.08.2021

Der Fördermittelantrag BEG NWG wurde am 01.07.2021 eingereicht. Die Firmen AWR (Rückbau und Schadstoffsanierung) und KBS (Baulogistik) wurden am 09.07.2021 beauftragt. Die vorgenannten Unternehmen haben mit der Ausführung begonnen.

Auslagerung der Mittelspannungsanlagen

Stand 03.12.2020

Die Mittelspannungsstation, der Trafo und die niederspannungsseitigen Versorgungleitungen für die umgebenden Gebäude sollen dauerhaft aus dem Rathaus entfernt werden.

Das Angebot der Rhein-Sieg-Netz hierzu liegt vor und ist grundsätzlich durch die Kreisstadt Siegburg bestätigt, die Leistungserbringung ist derzeit in Abstimmung. Das Rathaus wird künftig über eine neue Kompaktstation, die im Innenhof aufgestellt wird, versorgt werden. Die Mittelspannungstrasse wird um den Rathauskomplex herumgeführt.

Stand 12.01.2021

Das Angebot der Rhein-Sieg-Netz ist noch nicht beauftragt, dies wird kurzfristig nach Abstimmung zwischen Bauherrn und der Rhein-Sieg-Netz erfolgen.

Stand 16.06.2021

Die elektrische Erschließung erfolgt in Eigenleistung durch den öffentlichen Versorger Rhein-Sieg Netz GmbH (RSN). Die neue Trafostation wird außerhalb des Baugrundstücks in der Ringstraße vor dem Parkhaus errichtet, siehe Variante 1 gem. Lageplan der RSN (ANLAGE E). Die Bauleistungen sind koordiniert und beginnen Ende Juni 2021 mit einer geplanten Bauzeit bis Ende September 2021. Folgende wesentliche Maßnahmen werden durch die RSN in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Siegburg ausgeführt:

Verlegung der Mittelspannungstrasse und FM/IT-Anlagen

- a) Tiefbauarbeiten Guardastraße bis Friedensplatz (Strom)*
- b) Tiefbauarbeiten Friedensplatz (Strom, Telekom, Vodafone, Stadtbetriebe)*
- c) Tiefbauarbeiten Friedensplatz bis Ringstr. 28 (Strom, Stadtbetriebe)*
- d) Verlegung Mittelspannungskabel Guardastraße bis Ringstraße 28 (Strom)*
- e) Lieferung und Aufstellung der Trafostation Ringstraße (C-Station)*
- f) Einbindungsarbeiten Mittel- und Niederspannungskabel*
- g) Bauanschluss / Vorabnetzanschluss für das Rathaus herstellen*
- h) Rückbau der alten Trafostation und Mittelspannungskabel*

Stand 31.08.2021

Die Planung, Ausschreibung und Vergabe der o.g. Leistungen sind abgeschlossen. Die Ausführung der Leistungen hat begonnen.

Geothermie - Geothermal-Response-Test

Stand 03.12.2020

Die zur Geothermienutzung benötigte Bohrung zur Bestimmung der thermodynamischen Parameter des Untergrunds ist bei den Genehmigungsbehörden beantragt/ angezeigt. Die

Bestätigung der Bezirksregierung Arnsberg liegt vor, die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde wird zu Anfang der KW 50 in 2020 erwartet.

Stand 12.01.2021

Die Genehmigung für den Geothermal-Response-Test liegt vollumfänglich vor, die Ausführung der Leistung ist aktuell in Abstimmung.

Stand 15.02.2021

Aufgrund technischer Schwierigkeiten der beauftragten Bohrfirma sind terminliche Verzögerungen eingetreten. Zudem muss vorab die Kampfmittelfreiheit für die Bohrstelle abschließend geklärt werden. Hierzu haben Gespräche mit der Bezirksregierung stattgefunden, der Auftrag für die notwendige Sondierbohrung wurde bereits erteilt. Die Beteiligten befinden sich in der konkreten Terminabsprache.

Stand 01.03.2021

Die Sondierbohrung zur Bestätigung der Kampfmittelfreiheit ist auf den 05.03.2021 terminiert. Die Bohrung für den Geothermal-Response-Test soll in der KW 10 (08.03-12.03.2021) durchgeführt werden.

Stand 16.06.2021

Die Sondier-/Pilotbohrung zum Geothermal-Response-Test wurde erfolgreich durchgeführt. Das Ergebnis zum Geothermal Response Test liegt in Berichtsform vor und ist verteilt. Die geothermische Ergiebigkeit ist nach dem Geologischen Dienst NRW mit der Klassifizierung 2b (gut) bewertet. Die Geothermie wird als Planungsgrundlage fortgesetzt und ist vollumfänglich in der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Stand 31.08.2021

Die Ergebnisse aus dem GR-Test werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

1.2. Ausführungsstand

Rückbau und Schadstoffsanierung

Nach Einreichung des Fördermittelantrags BEG NWG zum 01.07.21 und der Eingangsbestätigung durch den Fördermittelgeber wurde die Bauleistung beauftragt (Anforderung der Fördermittelrichtlinie). Der Start der Rückbaumaßnahmen erfolgte Anfang August 2021.

Aktueller Stand der Baumaßnahme:

Baulogistik:

- **Bauzaun: erledigt**
- **Baucontainer: erledigt**
- **Bauwasser: erledigt**
- **Baustrom: erledigt**

Abbruch/Sanierung:

- **Schutz der Treppen Bauteil A: erledigt**
- **Schutz der Treppen Bauteil B: zu 50% erledigt, in Arbeit**
- **Schutz der Treppen Bauteil C: erledigt**

- **Vorentkernung Bauteil A: erledigt**
- **Vorentkernung Bauteil B: zu 30% erledigt, in Arbeit**
- **Aufbau Schleusen Bauteil A: 3. OG erledigt**

Die o.g. Teilgewerke befinden sich im Wesentlichen im Soll.

2. Termine

2.1. Projektmeilensteine

Stand 31.08.2021

Paket Aufbau - Rohbau, Gebäudehülle, Ausbau, technische Gewerke

Vorgang / Leistungsphase (LP)	*SOLL	**PLAN	Risiko
LP3 - Vorlage der Entwurfsplanung (Architekten und Fachplaner)	02.06.2021	08.06.2021	
LP3 - Freigabe der Entwurfsplanung (Bauherr und Projektsteuerung)	16.06.2021	**01.07.2021	
LP4 - Einreichung der Baugenehmigung	26.07.2021	04.08.2021	
LP5 - Erstellung Ausführungsplanung	21.01.2022	01.02.2022	
LP6 - Start Erstellung der Ausschreibungen Gebäudehülle	01.11.2022	18.10.2021	
LP6 - Start Erstellung der Ausschreibungen TGA	31.01.2022	09.02.2022	
LP8 - Start der Baumaßnahmen zum Paket Aufbau	07.01.2022	14.03.2022	
LP8 - Abschluss der Baumaßnahmen zur Rathaussanierung	17.06.2024	27.06.2024	

*SOLL: Plantermine gem. Terminplan Stand 13.04.2021

**PLAN: Termine gem. Rahmenterminplan Vorabzug Stand 09.08.2021

Paket Rückbau - Schadstoffsanierung und Rückbaumaßnahmen

Vorgang / Leistungsphase (LP)	*SOLL	**PLAN	Risiko
LP6 - Veröffentlichung der Ausschreibung Rückbau und Schadstoffentsorgung	11.01.2021	11.01.2021	
LP8 - Start Bauausführung Rückbau und Schadstoffsanierung	06.07.2021	Aug 2021	
LP8 - Abschluss der Bauausführung Rückbau und Schadstoffsanierung	27.04.2022	Jun 2022	

*SOLL: Plantermine gem. Terminplan Stand 13.04.2021

**PLAN: Termine gem. Rahmenterminplan Vorabzug Stand 09.08.2021

2.2. Terminabweichungen

<u>Eingetretene Terminabweichungen</u>	
<p><u>Freigabe zum geometrischen Entwurf</u></p> <p><i>Stand 03.12.2020</i></p> <p><i>Die zu November 2020 geplante Freigabe zum geometrischen Entwurf konnte final aufgrund von Einschränkungen durch die Genehmigungsbehörde bzw. durch die externe Brandschutzprüfung noch nicht erfolgen. Das Planungsteam versucht, den daraus resultierenden Terminverzug bestmöglich zu kompensieren. Eine verbindliche Aussage kann erst nach finaler Freigabe der Raumgeometrien erfolgen.</i></p> <p><i>Stand 12.01.2021</i></p> <p><i>Der geometrische Entwurf wurde am 23.12.2020 freigegeben. Das Projektteam versucht den Terminverzug innerhalb der Entwurfsplanung zu kompensieren und die Entwurfsplanung in der Bau- und Sanierungsausschusssitzung (BSA) am 17.03.2021 vollumfänglich vorzulegen.</i></p> <p><i>Stand 15.02.2021</i></p> <p><i>Der eingetretene Terminverzug konnte durch das Fachplanerteam nicht kompensiert oder reduziert werden. Die Entwurfsplanung wird durch das Fachplanerteam am 15.04.2021 vollumfänglich vorgelegt.</i></p> <p><i>Stand 01.03.2021</i></p> <p><i>Kein neuer Sachstand</i></p> <p><i>Stand 16.06.2021</i></p> <p><i>Der Terminplan wurde auf Grundlage der Beschlüsse des BSA vom 17.03.21 überarbeitet. Die Auswirkungen aufgrund der neuen energetischen Anforderung „Effizienzgebäude 40 / KfW 40“ gem. Fördermittelrichtlinie BEG NWG wurden im BSA bestätigt.</i></p> <p>Stand 31.08.2021</p> <p>Kein neuer Sachstand, die Anforderung „Effizienzgebäude 40 / KfW 40“ gem. Fördermittelrichtlinie BEG NWG ist beschlossen und wurde im aktuell gültigen Terminplan berücksichtigt.</p>	
<p><u>Rückbau und Schadstoffsanierung</u></p> <p><i>Stand 16.06.2021</i></p> <p><i>Nach Einreichung des Fördermittelantrags BEG NWG zum 01.07.21 und der Eingangsbestätigung durch den Fördermittelgeber, kann die Bauleistung beauftragt werden (Anforderung der Fördermittelrichtlinie). Der Start der Rückbaumaßnahmen ist für Ende Juli 2021 geplant.</i></p> <p>Stand 31.08.2021</p> <p>Der Start der Rückbaumaßnahme hat wie geplant Anfang August mit der Einrichtung der Baustelle begonnen.</p>	
<p><u>Verschiebung der Bauvergaben</u></p> <p><i>Stand 15.02.2021</i></p> <p><i>Durch die Anwendung der neu veröffentlichten „Richtlinie zur Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude (BEG NWG)“ soll eine Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie erzielt werden soll. Um die Fördermittelrichtlinien</i></p>	

einzuhalten, dürfen Bauvergaben erst ab Juli 2021 vergeben werden. Der Bauherr ist hierzu direkt in Abstimmungen mit den beratenden Behörden.

Um die Fördermittelooptionen nicht zu gefährden, werden die Termine im Projekt entsprechend verschoben.

Stand 16.06.2021

Kein neuer Sachstand

Stand 31.08.2021

Die Fördermittelbescheide liegen vor. Die Anpassung auf die Abhängigkeit 01.07.2021 wurde in der Terminplanung berücksichtigt. Weitere Verschiebungen in der Vergabe von Bauleistungen sind zum Stichtag nicht erkennbar.

2.3. Terminrisiken

Bestehende Terminrisiken

Stand 16.06.2021

Der Terminplan Stand 13.04.2021 enthält keine Puffer für die Planungsphasen und ggf. eintretende Terminverschiebungen spiegeln sich eins zu eins auf die Planungstermine ab.

Stand 31.08.2021

- **Der Bauantrag ist eingereicht. Die Vorlage der Genehmigung ist für den 01.11.2021 geplant. Verzögerungen wirken sich auf die Ausschreibung und Vergabe sowie teilweise auf die Planung der Leistungsphase 5 aus.**
- **Der Terminplan Stand 09.08.2021 (Vorabzug) enthält keine Puffer für die Planungsphasen und ggf. eintretende Terminverschiebungen spiegeln sich eins zu eins auf die Planungstermine ab.**

3. Kosten

3.1. Aktueller Stand der Kostenberechnung

Stand 03.12.2020

Die Kostenschätzung wurde im August 2020 vorgelegt. Die Kostenschätzung wurde inhaltlich in der Sanierungsausschusssitzung am 09.09.2020 vorgestellt sowie durch Beschlussvorlagen (BV 02-05) ergänzt. Am 09.09.2020 wurden die Beschlüsse zur „BV 04 Regenwassernutzung“ und zur „BV 05 Photovoltaik“ entschieden. Daraufhin wurde die Kostenzusammenstellung mit Stand 16.09.2020 aktualisiert.

In der Sanierungsausschusssitzung am 30.09.2020 wurden die Beschlüsse zur „BV 02 Spitzenkühlung“ und „BV 03 Geothermie“ entschieden. Zudem wurden Kosten aufgrund der Fortschreibung der Planung angepasst.

Stand 15.02.2021

Anpassung der Baupreisindexierung aufgrund Berücksichtigung BEG NWG.

Stand 16.06.2021

Die Kostenberechnung für alle Fachplanungsdisziplinen wurde durch die Architekten und Fachplaner zu Mitte Juni 2021 vorgelegt, mit Ausnahme der Außenanlagenplanung, die dem

Planungsprozess nachläuft. Die Projektsteuerung hat die Berechnung der Baunebenkosten ergänzt und der Kostenberechnung zugefügt.

Kostengruppe / Gewerk	Kosten Stand 15.02.2021 [brutto]	Kosten Stand 16.06.2021 [brutto]
200 Vorbereitende Maßnahmen	1.992.060,00 €	1.497.081,32 €
210 Herrichten	1.731.450,00 €	1.388.710,94 €
220 Öffentliche Erschließung	260.610,00 €	113.670,38 €
300 Bauwerk- Baukonstruktion	13.298.582,19 €	13.565.539,60 €
310 Baugrube/ Erdbau	80.366,98 €	134.664,45 €
320 Gründung, Unterbau	632.275,27 €	319.171,96 €
330 Außenwände/ Vertikale Baukonstruktion außen	5.931.755,34 €	6.580.158,19 €
340 Innenwände/ Vertikale Baukonstruktion, innen	2.569.297,79 €	1.956.248,89 €
350 Decken/ Horizontale Baukonstruktion	2.274.999,76 €	1.793.224,98 €
360 Dächer	1.182.054,81 €	1.104.491,56 €
370 Infrastrukturanlagen	84.787,50 €	-
380 Baukonstruktive Einbauten	59.841,53 €	745.462,95 €
390 Sonstige Maßnahmen Baukonstruktion	483.203,21 €	932.116,62 €
400 Bauwerk- Technische Anlagen	6.196.134,47 €	6.519.870,23 €
410 Abwasser- Wasser-, Gasanlagen	719.396,23 €	618.598,89 €
420 Wärmeversorgungsanlagen	1.270.750,00 €	1.358.460,37 €
430 Raumluftechnische Anlagen	1.536.841,15 €	1.162.666,53 €
440 Elektrische Anlagen	1.583.563,64 €	1.682.751,70 €
450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	650.638,45 €	785.447,60 €
460 Förderanlagen	221.340,00 €	255.136,00 €
470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	52.360,00 €	3.540,25 €
480 Gebäude- und Anlagenautomatik	107.695,00 €	653.268,89 €
490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	53.550,00 €	-
500 Außenanlagen und Freiflächen	750.811,54 €	948.649,93 €
530 Oberbau, Deckschichten	349.860,00 €	349.860,00 €
540 Baukonstruktion	400.951,54 €	598.789,93 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	554.178,36 €	650.776,03 €
610 Allgemeine Ausstattung, Arbeitsplatz	554.178,36 €	550.776,03 €
610 Allgemeine Ausstattung, Allgemeinflächen	-	100.000,00 €
700 Baunebenkosten	7.217.200,50 €	7.695.073,75 €
Summe KGR 200-700 exkl. Indexierung	30.008.967,07 €	30.876.990,86 €
Indexierung auf Mitte der Bauzeit	2.033.531,15 €	1.532.858,30 €
Errichtung PV über BürgerEnergie Rhein-Sieg eG		-172.728,50 €

Summe 200-700 exkl. Unwägbarkeiten	32.042.498,22 €	32.257.450,81 €
Unwägbarkeiten	2.771.365,10 €	3.087.699,09 €

Nicht enthalten in der Kostenschätzung sind:

- a) *Umzugskosten/ Interimskosten*
- b) *Rechenzentrum (nur die elektrische Versorgung ist in der Kostenschätzung berücksichtigt)*

Hinweise:

- c) *Die Freianlagenplanung hat die Qualität einer Kostenschätzung, die Planungsdisziplin läuft im Planungsprozess nach. Der Kostenkennwert beruht auf der Annahme einer einfachen Wiederherstellung vorhandener Geh- und Fahrflächen inkl. Grünflächen in den zwingend erforderlichen Bereichen (Fläche von 2.100m² berücksichtigt)*
- d) *Die angegebenen Kosten für die zusätzlichen Möbel in „KGR 381 Allgemeine Einbauten“ beruhen auf Annahmen und haben die Qualität einer Kostenschätzung brutto*
- e) *Die angegebenen Kosten für die zusätzlichen Möbel in „KGR 610 Allgemeine Ausstattung“ beruhen auf Annahmen und haben die Qualität einer Kostenschätzung brutto*
- f) *alle Angaben in brutto inkl. 19% MwSt.*

Indexierung:

Die Indexierungen sind hergeleitet über die Preisindizes für die Bauwirtschaft, veröffentlicht durch das Statistische Bundesamt (Destatis). Die Baupreisindexierung wird auf die Mitte der Bauzeit gem. Rahmenterminplan vom 13.04.2021 über die Kostengruppen 200-600 mit insgesamt 6,7% bewertet.

Stand 31.08.2021

Die Kosten gemäß Kostenberechnung Stand 16.06.2021 wurden im BSA am 30.06.2021 freigegeben.

3.2. Erläuterung der Abweichung

Stand 15.02.2021

Durch den Terminverzug aufgrund der Berücksichtigung der „Richtlinie zur Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude (BEG NWG)“ ist im Bereich der Baupreisindexierung von Mehrkosten in Höhe von 207.914,40 € brutto auszugehen.

Stand 16.06.2021

Kostengruppe / Gewerk	Abweichung von Kostenschätzung zu Kostenberechnung	Erläuterung
200 Vorbereitende Maßnahmen	-494.978,68 €	
210 Herrichten	-348.039,06 €	Submissionsergebnis Rückbau und Schadstoffsanierung
220 Öffentliche Erschließung	-218.960,00 €	Leistung wird durch RSN erbracht
220 Öffentliche Erschließung	+5.300,00 €	Planungsspezifizierung der KoBe
230 Nichtöffentliche Erschließung	+66.720,38 €	Umplanung Standort Datenverteiler, Bestandteil Beschluss 17.03.2021
300 Bauwerk- Baukonstruktion	+266.957,41 €	
310 Baugrube/ Erdbau	+54.297,47 €	Planungspräzisierungen der KoBe
320 Gründung, Unterbau	-313.103,31 €	Planungspräzisierungen der KoBe
330 Außenwände/ Vertikale Baukonstruktion außen	+648.402,85 €	Planungspräzisierungen, energetische Sanierung gem. Anforderungen BEG (Bestandteil Beschluss 17.03.2021)
340 Innenwände/ Vertikale Baukonstruktion, innen	-613.048,90 €	Planungspräzisierungen, anteilige Verschiebungen in KGR 340 und 390
350 Decken/ Horizontale Baukonstruktion	-481.774,78 €	Planungspräzisierungen, anteilige Verschiebungen in KGR 390
360 Dächer	-77.563,25 €	Planungspräzisierungen
370 Infrastrukturanlagen	-84.787,50 €	in KGR 380 verschoben
380 Baukonstruktive Einbauten	+685.621,42 €	Übertrag der Leistungen aus KGR 340 und 370, Planungspräzisierungen, Aufnahme Stützenverkleidungen in Flexzonen, Empfangstresen, zusätzliche Teeküchen
390 Sonstige Maßnahmen Baukonstruktion	+448.913,41 €	Planungspräzisierungen, anteilige Übertrag aus KGR 340/350
400 Bauwerk- Technische Anlagen	+323.735,76 €	
410 Abwasser- Wasser-, Gasanlagen	-100.797,34 €	Planungspräzisierungen, RW-Nutzung in KGR 540/550 verschoben
420 Wärmeversorgungsanlagen	+87.710,37 €	anteilige Aufnahme der Kosten aus Beschluss Spitzenkühlung, Aufnahme der Kosten Geothermie, Planungspräzisierungen

430	Raumlufttechnische Anlagen	-374.174,62 €	anteilige Aufnahme der Kosten aus Beschluss Spitzenkühlung und anteilige Verschiebung dieser Kosten in KGR 420 und KGR 480
440	Elektrische Anlagen	+99.188,06 €	Planungsspezifizierungen
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	+134.809,15 €	Aufnahme der Kosten: livestream Ratssaal, EMA, Videoüberwachung
460	Förderanlagen	+33.796,00 €	Planungsspezifizierungen
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	-48.819,75 €	Entfall Löschwasseranlagen gem. BSK, Handfeuerlöscher berücksichtigt
480	Gebäude- und Anlagenautomatik	+545.573,89 €	anteilige Aufnahme Kosten Spitzenkühlung, Planungsspezifizierung
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	-53.550,00 €	in KGR 540/550 verschoben
500 Außenanlagen und Freiflächen		+197.838,39 €	
530	Oberbau, Deckschichten	/	
540	Baukonstruktion	+197.838,39 €	Planungspräzisierung und Verschiebungen aus KGR 410 und 490
600 Ausstattung und Kunstwerke		+96.597,67 €	
610	Allgemeine Ausstattung	-3.402,33 €	Planungspräzisierungen, standardmäßige Ausstattung eines Arbeitsplatzes
610	Allgemeine Ausstattung	+100.000,00 €	Aufnahme von loser Möblierung in Allgemeinflächen, bspw. Wartebereiche
700 Baunebenkosten		+477.873,25 €	zusätzliche Projektanforderungen, Wiederholungsleistungen Aufgrund Beschluss 17.03.21 „Effizienzgebäude 40“, gestiegene Baukosten
Summe KGR 200-700 exkl. Indexierung		+ 868.023,79 €	
	Indexierung auf Mitte der Bauzeit	-480.342,71 €	Anpassung aufgrund aktualisierter Preisindizes für die Bauwirtschaft STABUA, Fachserie 17 Reihe 4 (Nichtwohngebäude, Bürogebäude), Stand Februar 2021. Aktuell ist jedoch ein starker Preisanstieg für vereinzelte Bauprodukte festzustellen, daher sind zusätzlich Sicherheiten in den Unwägbarkeiten aufgenommen.
	Errichtung PV über BürgerEnergie Rhein-Sieg eG	-172.728,50 €	Die PV wird nicht aus dem Projektbudget errichtet
Summe 200-700 exkl. Unwägbarkeiten		+ 214.952,58 €	
	Unwägbarkeiten	+316.333,99 €	Aufgrund der Projektfortschreibung auf den Stand der Entwurfsplanung, kann der Ansatz der Unwägbarkeiten zwar auf 7% reduziert werden, aufgrund der aktuell drastisch steigenden Preise und Lieferengpässe für verschiedene Baustoffe (noch

		nicht in der Indexierung berücksichtigt) wird jedoch insgesamt weiterhin eine Rückstellung in Höhe von 10% für Unwägbarkeiten empfohlen.	
--	--	--	--

Die Kostenberechnung sowie der Abgleich von Kostenschätzung zu Kostenberechnung sind den Anlagen A bis C zu entnehmen.

Stand 31.08.2021

Zum Stichtag sind gegenüber der freigegeben Kostenberechnung Stand 16.06.2021 keine Abweichungen gegenständlich.

4. Finanzierung

4.1. Fördermittel

Stand 12.01.2021

Die Sanierung des Rathauses zu einem Energieeffizienzgebäude ist durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) förderfähig. Das Förderprogramm „IKK (Investitionskredit Kommunen) - Energieeffizient Bauen und Sanieren“ ermöglicht die verbilligte Aufnahme eines Darlehens inkl. eines Tilgungszuschusses. Im Rahmen der Sanierung des Rathauses ist die Aufnahme eines KfW-Kredites in Höhe von maximal 17,5 Millionen Euro möglich, der Tilgungszuschuss beträgt 27,5 %. Dies entspricht einer Ersparnis von Finanzmittel in Höhe von 4,812 Millionen Euro.

Aktuell werden die bisher bestehenden KfW-Förderprogramme in neue Programmformen überführt, die erstmals auch Zuschussskomponenten enthalten. Die Verwaltung befindet sich in Abstimmung mit dem Kämmerer über das weitere Vorgehen und wird hierzu in der Sitzung am 17.3.2021 berichten.

Darüber hinaus wird kontinuierlich geprüft, ob weitere Fördermöglichkeiten bestehen.

Stand 15.02.2021

Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) soll im Projekt Anwendung finden. Die „Richtlinie zur Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude (BEG NWG)“ tritt erst zum 01.07.2021 in Kraft, die anstehenden Bauvergaben werden im Projekt entsprechend verschoben.

Stand 01.03.2021

Die Richtlinie BEG NWG gliedert die möglichen prozentualen Fördersatzte anhand des erreichten energetischen Standards des sanierten Gebäudes. Die Fachplaner bestätigen gegenüber der Bauherrenschaft, dass der Standard „Effizienzgebäude 55“ durch die bisher berücksichtigten Planungsanforderungen erreicht werden kann.

In Folge der Sitzung des BSA vom 17.02.2021 werden die Fachplaner aufgefordert, in einer Stellungnahme darzustellen welche Auswirkungen für die Rathaussanierung aus den Anforderungen „Effizienzgebäude 40“ sowie „GEG Anforderung +25%“ resultieren. Die Stellungnahme soll die planerischen und baulichen Aufwände untersuchen sowie terminlichen Auswirkungen aufzeigen.

Stand 31.08.2021

Der Fördermittelantrag BEG NWG wurde am 01.07.2021 eingereicht. Der beantragte Zuschuss für den Neubauteil wurde in maximaler Höhe am 19.07.2021 bewilligt. Der beantragte Zuschuss für den Sanierungsteil wurde in maximaler Höhe am 27.07.2021 bewilligt.

5. Änderungs- und Entscheidungsmanagement

5.1. Ausstehende Entscheidungen

Stand 16.06.2021

Freigabe der Entwurfsplanung zum 30.06.2021.

Stand 31.08.2021

Derzeit keine Entscheidungen ausstehend.

5.2. Änderungswesen

Stand 03.12.2020

BV 01 Bauabschnittsweise Sanierung

BV 02 Varianten Spitzenkühlung

BV 03 Varianten Geothermie

BV 04 Varianten Regenwassernutzung

BV 05 Varianten Photovoltaik

Stand 31.08.2021

Derzeit keine Änderungen zur freigegebenen Entwurfsplanung.

6. Ausblick

In der kommenden Berichtsperiode (September 2021 – Dezember 2021) stehen folgende Leistungen im Projekt an:

- Erwartete Baugenehmigung (11/2021)
- Fortsetzung der Lph 5 Ausführungsplanung
- Beginn der Lph 6 (Vorbereitung der Vergabe) und Lph 7 (Mitwirkung bei der Vergabe) des Pakets 2 (geschlossene Gebäudehülle)
- Die Abbruch- und Rückbauarbeiten werden weiter fortgeführt.
- Bemusterungstermine Material:
 - o Erzeugung von Materialtafeln bis zur nächsten Sitzung des BSA, Vorstellung am 09.12.2021
 - o Errichtung des 1:1-Mockups bis zur 5. KW 2022
 - o Bestätigung im März 2022 erforderlich

7. Risiken

Nr.	Bezeichnung	Status
1	<p>Unvorhersehbare Entwicklung der Baupreise in der Bauwirtschaft</p> <p>In der Praxis lassen sich infolge der aktuell sehr gut ausgelasteten Bauwirtschaft und der COVID-19-Pandemie verstärkt deutliche Materialpreissteigerungen verzeichnen, die den üblichen Ansatz eines jährlichen Baupreisindex (rd. 3.1% p.a.) auf Grundlage der Angaben des statistischen Bundesamtes zurzeit bei Weitem übersteigen. Darüber hinaus sind verschiedene Baustoffe auf dem Markt zurzeit nur begrenzt verfügbar wodurch das Risiko eines gestörten Bauablaufs resultieren kann. Aufgrund der hohen Auslastung von bauausführenden Firmen besteht darüber hinaus ein erhöhtes Vergaberisiko, wodurch sich Auswirkungen auf Kosten, Termine und Qualitäten ergeben können.</p> <p>Die angespannte Marktsituation ist im Hinblick auf die geplante Bauausführung ab 03/2022 unter besondere Beobachtung zu stellen und Vergabestrategien zu entwickeln, z.B. die Berücksichtigung von Materialpreisgleitklauseln.</p>	
2	Kostensteigerungen durch Änderungen gegenüber dem bisher angenommenen Gebäudestandard.	
3	Terminverzug aufgrund der Berücksichtigung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), bspw. Durch Prüfzeiträume durch den Fördermittelgeber	
4	Möglicher Terminverzug und Kostensteigerung durch Berücksichtigung des „Effizienzgebäude 40“ Niveaus gem. Richtlinie BEG NWG.	

5	<p>Die Asbestbelastung der kompletten Bestandsdächer wurde am 24.08.2021 festgestellt.</p> <p>Die Dächer wurden zunächst nicht beprobt, um die Dachhülle nicht zu beschädigen. Kosten und terminliche Auswirkungen können zum Stichtag noch nicht benannt werden, es ist jedoch davon auszugehen, dass die Terminalschiene nicht beeinträchtigt wird, die Asbestbelastung der Dächer hat voraussichtlich Einfluss auf die Entsorgungskosten.</p> <p>Die Thematik befindet sich derzeit in Bearbeitung durch den Schadstoffgutachter.</p>	
6	<p>Entgegen der ursprünglichen Planung den Bodenbelag in den Verkehrsflächen auszubauen, einzulagern und wieder einzubauen ist eine Erneuerung des Bodenbelages notwendig. Etwaige Kostenauswirkungen werden derzeit durch die Planer untersucht.</p>	
7	<p>Änderungen in der Raumgeometrie im Dachgeschoss Bauteil B</p> <p>Auf Wunsch des Bauherrn wird derzeit die Raumgeometrie im Dachgeschoss im großen Besprechungsraum angepasst. Diese planerischen Änderungen werden voraussichtlich zu Terminverschiebungen führen.</p>	
8	<p>Änderungen des Brandschutzes im Erdgeschoss des Bauteils C</p> <p>Änderungen des Brandschutzes im Erdgeschoss des Bauteils C werden voraussichtlich zu Terminverschiebungen führen.</p>	

Sanierung Rathaus Rahmenterminplan

Sanierung Rathaus Rahmenterminplan

Stadt Siegburg

mSP

09.08.2021

