

Projektbericht

Rathaussanierung Siegburg

Version 10

Erstellt von:
BOS Projektmanagement GmbH

Duisburg, 24.11.2021

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	erl.
Grundlagenermittlung u. Vorentwurf (Lph 1 +2)				■	■	■	■																				09/2020	09/2020	erl.
Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung (Lph 3)						■	■	■	■	■	■																07/2021	07/2021	erl.
Genehmigungsplanung (Lph 4)									■	■	■	■	■														11/2021	01/2022	
Ausführungsplanung (Lph 5)							■	■	■	■	■	■	■	■													02/2022	04/2022	
Rückbau - Ausschreibung und Vergabe (Lph 6 + 7)									■	■	■	■															07/2021	07/2021	erl.
Rückbau - Bauausführung (Lph 8)										■	■	■	■	■													06/2022	06/2022	
Aufbau - Aus. u. Vergabe Gebäudehülle (Lph 6 + 7)											■	■	■	■													07/2022	04/2022	
Aufbau - Ausschreibung u. Vergabe TGA (Lph 6 + 7)													■	■	■	■											08/2022	11/2022	
Aufbau - Bauausführung bis Übergabe (Lph 8)																	■	■	■	■	■	■	■	■			06/2024	08/2024	

*SOLL: Plantermine gem. Terminplan Stand 09.08.2021

**PLAN: Termine gem. Rahmenterminplan Vorababzug Stand 22.11.2021

Projektkosten:

Gliederung	Kostenberechnung	Beauftragt	nicht vergeben	Zahlungsstand	Leistungsstand	Prognose	Risiko
100 - Grundstück		-	-	-	-		
200 - Herrichten und Erschließen	1.497.081,32 €	1.173.129,80 €	108.370,38 €	-	-	1.755.912,19	
300 - Bauwerk (Baukonstruktion)	13.565.539,60 €	229.798,40 €	13.248.922,90 €	77.083,65	1%	13.521.143,96	
400 - Bauwerk (techn. Anlagen)	6.519.870,23 €	-	6.519.870,23 €	-	-	6.519.870,23	
500 - Außenanlagen	948.649,93 €	-	948.649,93 €	-	-	948.649,94	
600 - Ausstattung und Kunstwerke	650.776,03 €	-	650.776,03 €	-	-	650.776,03	
700 - Baunebenkosten	7.695.073,75 €	6.512.694,04 €	1.498.276,03 €	2.143.690,04 €	28%	7.744.645,33	
Gesamt exkl. BPI	30.876.990,86 €	7.915.622,24 €	22.974.865,50 €	2.220.773,69 €	5,30%	31.140.997,68	
Baupreisindexierung BPI	1.553.188,45 €					1.553.188,45 €	
abzüglich PV-Anlage	-172.728,50 €					-172.728,50 €	
Σ inkl. BPI exkl. Unwägbarkeiten	32.257.450,81 €					32.521.457,63 €	
Unwägbarkeiten	3.087.699,09 €					2.828.868,22 €	

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. Darauf folgend 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	6
4. Änderungs- und Entscheidungsmanagement.....	8
5. Ausblick	10
6. Risiken.....	10

Anlagen:

A Rahmenterminplan Vorababzug ppp Stand 22.11.2021

1. Planungs- und Ausführungsstand

1.1. Planungsstand

<u>Lph 1: Grundlagenermittlung</u>	
Stand 31.08.2021 Die Grundlagenermittlung für alle Fachplanungsdisziplinen ist vollständig erbracht und freigegeben. Die Leistungsphase 1 ist abgeschlossen.	
<u>Lph 2: Vorentwurfsplanung</u>	
Stand 31.08.2021 Die Vorentwurfsplanung für alle Fachplanungsdisziplinen ist vollständig erbracht und freigegeben. Die Leistungsphase 2 ist abgeschlossen.	
<u>Lph 3: Entwurfsplanung</u>	
Stand 31.08.2021 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.	
<u>Lph 4: Genehmigungsplanung</u>	
Stand 31.08.2021 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.	
Stand 22.11.2021 Der Bauantrag befindet sich derzeit in Prüfung bei der zuständigen Genehmigungsbehörde.	
<u>Lph 5: Ausführungsplanung</u>	
Stand 31.08.2021 Die Ausführungsplanung „Aufbau“ befindet sich derzeit in Bearbeitung gemäß Terminplan.	
Stand 22.11.2021 Die Ausführungsplanung „Aufbau“ ist zu ca. 35% fertig gestellt.	

1.2. Ausschreibung und Vergabe (Lph 6+7)

<u>Stand 22.11.2021</u> Im Zuge der Leistungsphase 6 ist ein detaillierter Vergabeterminplan erstellt worden. Insgesamt sind für die Bauleistungen 51 Einzelvergaben geplant.			
Der aktuelle Stand der Ausschreibungen und Vergaben stellt sich zum Stichtag wie folgt dar:			
Vergabeeinheit	veröffentlicht	Submission	beauftragt
01 -Abbruch / Schadstoffsanierung	X	X	X
02- Baustellenlogistik	X	X	X
03- Stahlbau	X	17.12.2021	
04- Rohbau	X	16.12.2021	

1.3. Ausführungsstand (Lph 8)

<u>Stand 22.11.2021</u> Derzeit werden die Abbruch- und Sanierungsarbeiten durchgeführt. Der Ausführungsstand stellt sich wie folgt dar: In <u>Bauteil A</u> wurde im inneren die Vorentkernung und Schadstoffsanierung fertiggestellt. Auf der Seite Innenhof wurde ein Teil der Fassade bereits zurückgebaut. In <u>Bauteil B</u> ist die Vorentkernung im Bereich EG bis 4.OG fertiggestellt. Die Schadstoffsanierung ist im 4.OG und 3.OG erfolgt. Die Schadstoffsanierung 1. OG und 2. OG wird voraussichtlich bis Weihnachten abgeschlossen sein. Ab Januar beginnt die Sanierung EG und UG. In <u>Bauteil C</u> wird die Vorentkernung bis Weihnachten abgeschlossen. Beginn der Schadstoffsanierung ist für Januar geplant. (siehe auch Vorlage zu TOP 5.1.2 / BSA 09.12.2021)
--

2. Termine

2.1. Projektmeilensteine

Stand 22.11.2021

Paket Aufbau - Rohbau, Gebäudehülle, Ausbau, technische Gewerke

Vorgang / Leistungsphase (LP)	*SOLL	**PLAN	Risiko
LP3 - Vorlage der Entwurfsplanung (Architekten und Fachplaner)	08.06.2021	08.06.2021	erledigt
LP3 - Freigabe der Entwurfsplanung (Bauherr und Projektsteuerung)	**01.07.2021	**01.07.2021	erledigt
LP4 - Einreichung des Bauantrages	04.08.2021	04.08.2021	erledigt
Lp 4 – 1. Nachtrag zum Bauantrag	-	01.10.2021	erledigt
LP5 - Erstellung Ausführungsplanung	01.02.2022	25.04.2022	
LP6 - Start Erstellung der Ausschreibungen Gebäudehülle	18.10.2021	10.11.2021	
LP6 - Start Erstellung der Ausschreibungen TGA	09.02.2022	26.04.2022	
LP8 - Start der Baumaßnahmen zum Paket Aufbau	14.03.2022	24.05.2022	
LP8 - Abschluss der Baumaßnahmen zur Rathausanierung	27.06 2024	15.08 2024	

*SOLL: Plantermine gem. Terminplan Stand 09.08.2021

**PLAN: Termine gem. Rahmenterminplan Vorabzug Stand 22.11.2021

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	Aug 2021	Aug 2021	
LP8 - Abschluss der Bauausführung Rückbau und Schadstoffsanierung	Jun 2022	Jun 2022	

*SOLL: Plantermine gem. Terminplan Stand 09.08.2021

**PLAN: Termine gem. Rahmenterminplan Vorabzug Stand 22.11.2021

2.2. Terminabweichungen

<u>Eingetretene Terminabweichungen</u>	
<p><u>Rückbau und Schadstoffsanierung</u></p> <p>Stand 16.06.2021</p> <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.</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>Stand 22.11.2021</p> <p>Aktuell ist der Abschluss der Abbruch- und Schadstoffsanierungsarbeiten Ende Juni 2022 geplant. Aufgrund von zusätzlichen Schadstoffen, die im Zuge der Entkernungsarbeiten vorgefunden wurden, verlängert sich die Ausführungsdauer um ca. 3 Wochen. Eine Verschiebung der Folgegewerke ist davon allerdings nicht betroffen.</p>	
<p><u>Verschiebung der Bauvergaben</u></p> <p>Stand 31.08.2021</p> <p>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.</p> <p>Stand 22.11.2021</p> <p>Die Ausschreibungen Rohbau und Stahlbau sind ca. 4 Wochen nach dem Planungsstand 31.08.2021 veröffentlicht worden, die Verschiebung ist jedoch unkritisch.</p>	
<p><u>Ausführung</u></p> <p>Stand 22.11.2021</p> <p>Derzeit wird von einer baulichen Fertigstellung zum 15.08.2024 aufgegangen. D.h. ca. 6 Wochen nach dem Planungsstand zum 31.08.2021.</p>	

2.3. Terminrisiken

<u>Bestehende Terminrisiken</u>	
<p><i>Stand 16.06.2021</i></p> <p><i>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.</i></p>	
<p>Stand 31.08.2021</p> <ul style="list-style-type: none">- Der Bauantrag ist eingereicht. Die Vorlage der Genehmigung ist für den 01.11.2021 geplant.- 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.	
<p>Stand 22.11.2021</p> <ul style="list-style-type: none">- In der Bauablaufplanung ist eine Detaillierung der Vorgänge „Erdaushub für Dämmarbeiten“ und „Demontage der Fassade“ notwendig. Die Arbeiten befinden sich auf dem kritischen Pfad, da diese nicht parallel ausgeführt werden können.	

3. Kosten

3.1. Kostenberechnung

Stand 31.08.2021

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

Kostengruppe / Gewerk	Kosten Stand 16.06.2021 [brutto]
200 Vorbereitende Maßnahmen	1.497.081,32 €
300 Bauwerk- Baukonstruktion	13.565.539,60 €
400 Bauwerk- Technische Anlagen	6.519.870,23 €
500 Außenanlagen und Freiflächen	948.649,93 €
600 Ausstattung und Kunstwerke	650.776,03 €
700 Baunebenkosten	7.695.073,75 €
Summe KGR 200-700	30.876.990,86 €
Indexierung auf Mitte der Bauzeit	1.532.858,30 €
<i>Errichtung PV über BürgerEnergie Rhein-Sieg eG</i>	-172.728,50 €
Summe 200-700 exkl. Unwägbarkeiten	32.257.450,81 €
Unwägbarkeiten	3.087.699,09 €

3.2. Projektkostenübersicht

Gliederung	Kostenberechnung	Beauftragt	nicht vergeben	Zahlungsstand	Mehrung / Minderung	Prognose gesamt
100 - Grundstück	-	-	-	-	-	-
200 - Herrichten und Erschließen	1.497.081,32	1.173.129,80	108.370,38		258.830,87	1.755.912,19
300 - Bauwerk (Baukonstruktion)	13.565.539,60	229.798,40	13.248.922,90	77.083,65	-44.395,64	13.521.143,96
400 - Bauwerk (techn. Anlagen)	6.519.870,23	-	6.519.870,23			6.519.870,23
500 - Außenanlagen	948.649,93	-	948.649,94			948.649,94
600 - Ausstattung und Kunstwerke	650.776,03	-	650.776,03			650.776,03
700 - Baunebenkosten	7.695.073,75	5.507.481,74	1.498.276,03	2.143.690,04	49.571,57	7.744.645,33
Gesamt exkl. BPI	30.876.990,86	6.910.409,94	22.974.865,51	2.220.773,69	264.006,80	31.140.997,68
Baupreisindexierung BPI	1.553.188,45					1.553.188,45
abzüglich PV-Anlage	-172.728,50					-172.728,50
Summe inkl. BPI exkl. Unwägb.	32.257.450,81					32.521.457,63
Unwägbarkeiten	3.087.699,09				-258.830,87	2.828.868,22

3.3. Erläuterung der Abweichungen

Stand 31.08.2021

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

Stand 22.11.2021

Abbruch- und Schadstoffsanierung:

Das Budget auf Basis der Kostenberechnung beträgt 1.388.710 €. Der Hauptauftrag ist für 1.173.129 € vergeben. Zum Stichtag werden Zusatzleistungen i.H.v. 474.412 € prognostiziert. Das eingestellte Budget wird somit um 258.831 € überschritten. Die Zusatzleistungen sind im Wesentlichen durch unvorhergesehene notwendige Schadstoffsanierungen begründet. In der Gesamtkostenverfolgung wird die v.g. Summe aus dem eingestellten Budget für Unwägbarkeiten entnommen.

(siehe auch Vorlage zu TOP 5.1.2 / BSA 09.12.2021)

3.4. Finanzierung

Prognostizierte Gesamtkosten, brutto (einschl. Indexierung)	32.521.457,63 €
Unwägbarkeiten, brutto	2.828.868,22 €
zu erwartende Förderung für Sanierung gemäß Förderbescheid, brutto	8.586.250,00 €
zu erwartende Förderung für Neubau gemäß Förderbescheid, brutto	276.650,00 €

4. Änderungs- und Entscheidungsmanagement

4.1. Ausstehende Entscheidungen

Stand 31.08.2021

Derzeit keine Entscheidungen ausstehend.

Stand 18.11.2021

Derzeit keine Entscheidungen ausstehend.

4.2. Änderungswesen

Stand 31.08.2021

Derzeit keine Änderungen zur freigegebenen Entwurfsplanung.

Stand 18.11.2021

Derzeit keine Entscheidungen ausstehend.

5. Ausblick

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

- Erwartete Baugenehmigung (01/2022)
- Fortsetzung der Lph 5 Ausführungsplanung
- Vergabe der Rohbau und Stahlbau
- Die Abbruch- und Rückbauarbeiten werden weiter fortgeführt.

6. 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	<p>Schäden / Sanierung der Stahlbetonkonstruktion</p> <p>Es wurden offensichtliche Schäden, wie Abplatzungen an Betonteilen und freiliegende Bewehrungen an der Stahlbetonkonstruktion festgestellt. Außerdem wurden exemplarische Betondeckungsmessungen durchgeführt, deren Ergebnisse im Weiteren im Hinblick auf den konstruktiven Brandschutz bewertet werden müssen. Ein Sanierungskonzept wird derzeit zwischen den Fachplanern abgestimmt. Zum Stichtag sind etwaige terminliche und budgetrelevante Auswirkungen nicht benennbar. Die Statik des Gebäudes ist davon nicht beeinträchtigt.</p>	

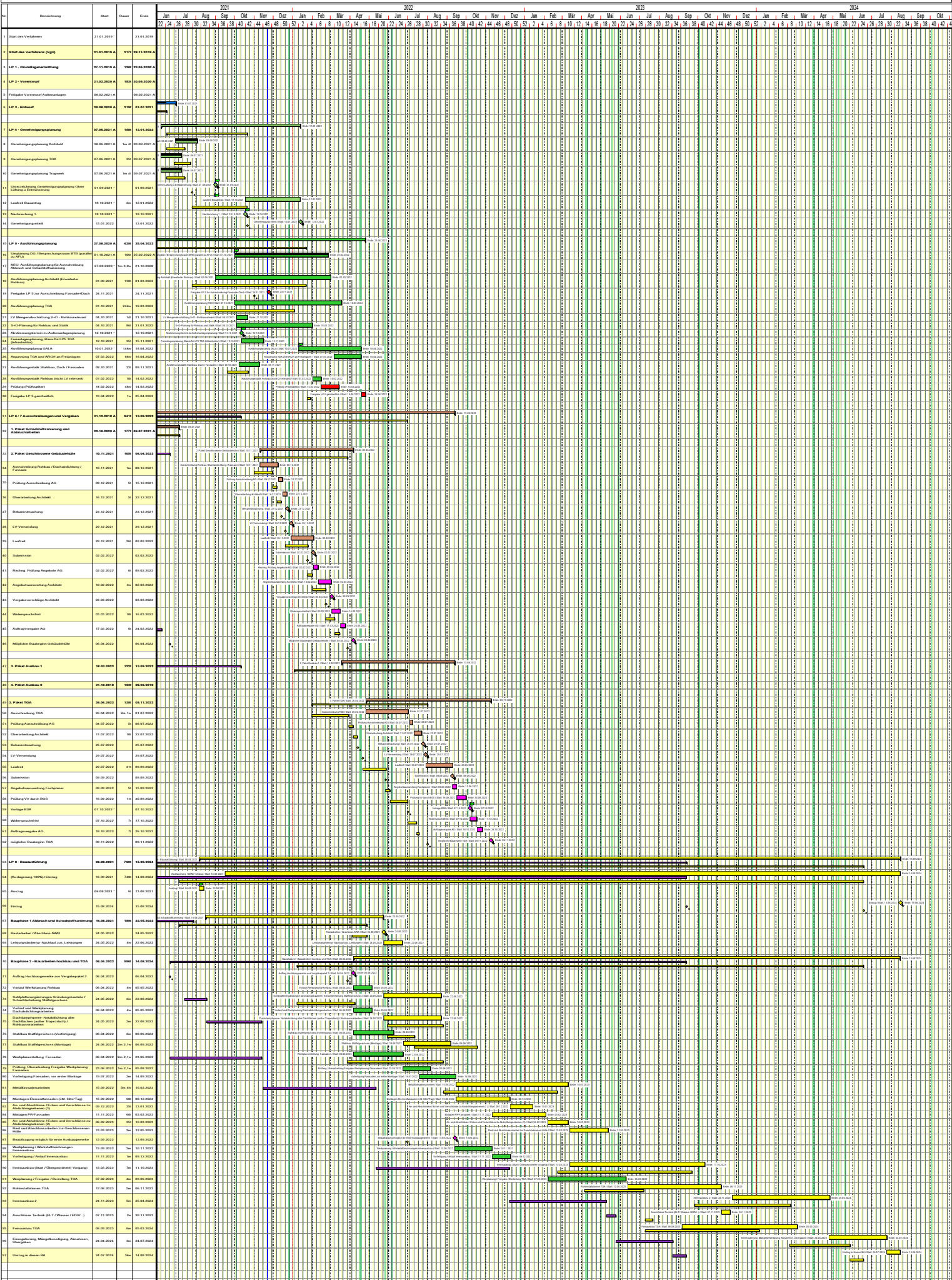
Sanierung Rathaus Rahmenterminplan

Sanierung Rathaus Rahmenterminplan

Stadt Siegburg

mSP

22.11.2021



Projektziele: T:\projekte\3-316 Siegburg_Rathaus.pp