

# **Projektbericht**

## Rathausanierung Siegburg

Version 12

Erstellt von:  
Kreisstadt Siegburg  
Hauptamt

Siegburg, 29. April 2022

## Projektübersicht/Zusammenfassung

### Projekttermine:

Vorgang	2019				2020				2021				2022				2023				2024				Fertigstellung		Status		
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	PLAN	IST			
Zuschlagserteilung Architekt und Fachplaner			■	■																							11/2019	11/2019	erl.
Grundlagenermittlung u. Vorentwurf (LP 1+2)				■	■	■	■																				09/2020	09/2020	erl.
Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung (LP 3)							■	■	■	■																	07/2021	07/2021	erl.
Genehmigungsplanung (LP 4)											■	■	■	■													01/2022	03/2022	erl.
Ausführungsplanung (LP 5)								■	■	■	■	■	■	■													04/2022	09/2022	
Rückbau - Ausschreibung und Vergabe (LP 6+7)								■	■	■	■																07/2021	07/2021	erl.
Rückbau - Bauausführung (LP 8)											■	■	■	■													06/2022	06/2022	
Aufbau - Auss. u. Vergabe Gebäudehülle (LP 6+7)													■	■													04/2022	04/2022	erl.
Aufbau - Ausschreibung u. Vergabe TGA (LP 6+7)														■	■	■	■	■									11/2022	04/2023	
Aufbau - Bauausführung bis Übergabe (LP 8)															■	■	■	■	■	■	■	■					08/2024	08/2024	

Plantermine gem. Terminplan Stand 31.1.2022

### Projektkosten:

Gliederung	Kostenberechnung	Beauftragt	Mehrung/Minderung	Prognose
100 - Grundstück	-	-	-	-
200 - Herrichten und Erschließen	1.497.081,32 €	1.817.392,13 €	320.310,81 €	1.817.392,13 €
300 - Bauwerk (Baukonstruktion)	13.565.539,60 €	8.669.881,42 €	-	13.565.539,60 €
400 - Bauwerk (techn. Anlagen)	6.519.870,23 €	-	-	6.519.870,23 €
500 - Außenanlagen	948.649,93 €	-	-	948.649,94 €
600 - Ausstattung und Kunstwerke	650.776,03 €	-	-	650.776,03 €
700 - Baunebenkosten	7.695.073,75 €	6.225.033,00 €	-	7.695.073,75 €
<b>Gesamt exkl. BPI</b>	<b>30.876.990,86 €</b>	<b>16.712.306,55 €</b>	<b>320.310,81 €</b>	<b>31.197.301,68 €</b>
Baupreisindexierung BPI	1.553.188,45 €			1.553.188,45 €
abzüglich PV-Anlage	-172.728,50 €			-172.728,50 €
<b>Summe inkl. BPI exkl. Unwägb.</b>	<b>32.257.450,81 €</b>			<b>32.577.761,63 €</b>
Unwägbarkeiten	<b>3.087.699,09 €</b>			<b>3.087.699,09 €</b>

### Voraussichtliche Fördersumme:

zu erwartende Förderung für Sanierung gemäß Förderbescheid	8.586.250,00 €
zu erwartende Förderung für Neubau gemäß Förderbescheid	276.650,00 €

## Legende

### Bedeutung:

### Zeichen:

Im Soll



Abweichung vom Soll, jedoch unkritisch



Abweichung vom Soll, kritisch



### 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 .....	2
Legende.....	3
1. Planungs- und Ausführungsstand .....	5
2. Termine.....	6
3. Kosten.....	8
4. Änderungs- und Entscheidungsmanagement .....	10
5. Ausblick .....	11
6. Risiken .....	11
7. Kostenübersicht Interim.....	12

### Anlagen:

- A Rahmenterminplan Stand 31.1.2022
- B Kostenberechnung Stand 16.6.2021

## 1. Planungs- und Ausführungsstand

### 1.1. Planungsstand

<p><b><u>LP 1 Grundlagenermittlung</u></b>          Die Grundlagenermittlung für alle Fachplanungsdisziplinen ist vollständig erbracht und freigegeben. Die Leistungsphase 1 ist abgeschlossen.</p>	
<p><b><u>LP 2 Vorentwurfsplanung</u></b>          Die Vorentwurfsplanung für alle Fachplanungsdisziplinen ist vollständig erbracht und freigegeben. Die Leistungsphase 2 ist abgeschlossen.</p>	
<p><b><u>LP 3 Entwurfsplanung</u></b>          Die Freigabe des Entwurfs erfolgte am 1.7.2021 schriftlich durch den Bauherrn im Anschluss an die letzte Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses vom 30.6.2021. Die Leistungsphase 3 ist abgeschlossen.</p>	
<p><b><u>LP 4 Genehmigungsplanung</u></b>  <b>Stand 29.4.2022</b>  <b>Die Baugenehmigung liegt vor.</b></p> <p><b>Die darin enthaltenen Auflagen werden vom Architekten geprüft und in der weiteren Planung berücksichtigt. Die neu zu errichtenden Stahlbauelemente für das Staffelgeschoss sind hier-nach brandschutztechnisch zu verkleiden. Die Kostenschätzung beläuft sich auf 128.755,62 Euro brutto.</b></p>	
<p><b><u>LP 5 Ausführungsplanung</u></b>  <b>Stand 29.4.2022</b>  <b>Die Ausführungsplanung ist zu ca. 60 % fertig gestellt. Der Abschluss der LP 5 ist für September 2022 vorgesehen.</b></p>	

### 1.2. Ausschreibung und Vergabe (LP 6+7)

<p><b>Im Zuge der Leistungsphase 6 ist ein detaillierter Vergabeterminplan erstellt worden. Insgesamt sind für die Bauleistungen 51 Einzelvergaben geplant.</b></p>																															
<p><b><u>Ausschreibungen der ausführenden Gewerke</u></b></p> <p><b>Der aktuelle Stand der Ausschreibungen stellt sich zum Stichtag wie folgt dar:</b></p>																															
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Vergabeeinheit</th> <th>veröffentlicht</th> <th>Submission</th> <th>beauftragt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01 Abbruch / Schadstoffsanierung</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>02 Baustellenlogistik</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>03 Stahlbau</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>04 Rohbau</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>05 Fassadenbau</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> <tr> <td>06 Dachabdichtung</td> <td>X</td> <td>X</td> <td>X</td> </tr> </tbody> </table>	Vergabeeinheit	veröffentlicht	Submission	beauftragt	01 Abbruch / Schadstoffsanierung	X	X	X	02 Baustellenlogistik	X	X	X	03 Stahlbau	X	X	X	04 Rohbau	X	X	X	05 Fassadenbau	X	X	X	06 Dachabdichtung	X	X	X			
Vergabeeinheit	veröffentlicht	Submission	beauftragt																												
01 Abbruch / Schadstoffsanierung	X	X	X																												
02 Baustellenlogistik	X	X	X																												
03 Stahlbau	X	X	X																												
04 Rohbau	X	X	X																												
05 Fassadenbau	X	X	X																												
06 Dachabdichtung	X	X	X																												

	<p><b>Die Ausschreibungen und Vergaben der ausführenden Gewerke befinden sich im Hinblick auf den Vergabeterminplan und den Gesamtterminplan im Soll.</b></p>
	<p><b><u>Ausschreibung und Vergabe Planung Freianlagen</u></b> Stand 31.1.2022 Die Planungsleistung wurde in einem offenen Verfahren ausgeschrieben. Zur Abgabefrist 26.1.2022 sind keine Angebote eingegangen. Für die Neuausschreibung wird derzeit ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb vorbereitet. Aufgrund der ausbleibenden Angebote lässt das Vergaberecht jetzt eine direkte Angebotsaufforderung zu.</p> <p><b>Stand 29.4.2022</b> <b>Die Neuausschreibung der Planungsleistungen für die Freianlagen konnte erfolgreich abgeschlossen werden. Aktuell läuft das Verfahren für die brandschutztechnische Verkleidung der Stahlbauelemente des Staffelgeschosses.</b></p> <p><b>Die Ausschreibungen der Betonsanierung sowie der Photovoltaikanlage befinden sich in der Vorbereitung. Mitte des Jahres wird mit den Vorbereitungen für die ersten Ausbaugewerke, wie beispielsweise Innenputz, Trockenbauarbeiten etc., begonnen. Die Ausschreibungen der technischen Anlagen erfolgen im Dezember 2022.</b></p>

### 1.3. Ausführungsstand (LP 8)

	<p><b>Stand 29.4.2022</b> <b>Die Abbruch- und Sanierungsarbeiten sind weitestgehend abgeschlossen. Aktuell erfolgen die Restentkernungsarbeiten. Voraussichtlich ab Mitte Mai wird mit den Arbeiten zur Durchführung der Perimeterdämmung des Kellers begonnen.</b></p> <p><b>Der Umschluss der Trafostation durch die Rhein-Sieg-Netz ist erfolgt, die neue Trafostation in der Ringstraße wurde in Betrieb genommen.</b></p> <p><b>Die Arbeiten der Telekom/Vodafone zur Versetzung der Verteilerkästen dauern an. Die neuen Verteilerkästen wurden bereits aufgebaut, der Umschluss der Leitungen erfolgt voraussichtlich im Mai.</b></p>
--	--

## 2. Termine

### 2.1. Projektmeilensteine

#### Paket Aufbau - Rohbau, Gebäudehülle, Ausbau, technische Gewerke

Vorgang / Leistungsphase (LP)	PLAN	IST	Risiko
LP 3 Vorlage der Entwurfsplanung	8.6.2021	8.6.2021	erl.
LP 3 Freigabe der Entwurfsplanung	1.7.2021	1.7.2021	erl.
LP 4 Einreichung des Bauantrages	4.8.2021	4.8.2021	erl.
LP 4 1. Nachtrag zum Bauantrag	1.10.2021	1.10.2021	erl.
LP 5 Erstellung Ausführungsplanung	25.4.2022	28.9.2022	
LP 6 Start Erstellung Ausschreibungen Gebäudehülle	10.11.2021	5.1.2022	erl.
LP 6 Start Erstellung Ausschreibungen TGA	26.4.2022	29.9.2022	
LP 8 Start der Baumaßnahmen zum Paket Aufbau	24.5.2022	5.7.2022	
LP 8 Abschluss der Baumaßnahme	15.8.2024	28.8.2024	

PLAN: Plantermine gem. Terminplan Stand 22.11.2021

IST: Aktuelle Termine gem. Terminplan Stand 31.1.2022

**Paket Rückbau - Schadstoffsanierung und Rückbaumaßnahmen**

Vorgang / Leistungsphase (LP)	PLAN	IST	Risiko
LP 6 Veröffentlichung der Ausschreibung	11.1.2021	11.1.2021	erl.
LP 8 Start Bauausführung	Aug 2021	Aug 2021	erl.
LP 8 Abschluss der Bauausführung	Jun 2022	Jun 2022	

PLAN: Plantermine gem. Terminplan Stand 22.11.2021

IST: Aktuelle Termine gem. Terminplan Stand 31.1.2022

**Die Schadstoffsanierung und Rückbaumaßnahmen befinden sich zum Stichtag im Terminplan.**

**2.2. Terminabweichungen**

<p><u>Rückbau und Schadstoffsanierung</u>          Stand 16.6.2021          Nach Einreichung des Fördermittelanspruchs BEG NWG zum 1.7.2021 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 31.8.2021          Der Start der Rückbaumaßnahme hat wie geplant Anfang August mit der Einrichtung der Baustelle begonnen.          Stand 22.11.2021          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.          Stand 31.1.2022          In der aktuellen Berichtsperiode sind keine Terminabweichungen im Bereich der Schadstoffsanierung erkennbar.  <b>Stand 29.4.2022</b>  <b>Kein neuer Sachstand.</b></p>	
<p><u>Verschiebung der Bauvergaben</u>          Stand 31.8.2021          Die Fördermittelbescheide liegen vor. Die Anpassung auf die Abhängigkeit 1.7.2021 wurde in der Terminplanung berücksichtigt. Weitere Verschiebungen in der Vergabe von Bauleistungen sind zum Stichtag nicht erkennbar.          Stand 22.11.2021          Die Ausschreibungen Rohbau und Stahlbau sind ca. 4 Wochen nach dem Planungsstand 31.8.2021 veröffentlicht worden, die Verschiebung ist jedoch unkritisch.          Stand 31.1.2022          Die Ausschreibungen und Vergaben sind auf die Ausführungstermine der Einzelgewerke angepasst.  <b>Stand 29.4.2022</b>  <b>Kein neuer Sachstand.</b></p>	
<p><u>Ausführung</u>          Stand 22.11.2021          Derzeit wird von einer baulichen Fertigstellung zum 15.8.2024 aufgegangen, d.h. ca. 6 Wochen nach dem Planungsstand zum 31.8.2021.          Stand 31.1.2022          Der Fertigstellungstermin verschiebt sich geringfügig auf den 28.8.2024 (vormals 14.8.2024).  <b>Stand 29.4.2022</b>  <b>Kein neuer Sachstand.</b></p>	

### 2.3. Terminrisiken

Stand 31.1.2022  
 Der Terminplan Stand 31.1.2022 enthält keine Puffer für die Planungsphasen und ggfs. eintretende Terminverschiebungen spiegeln sich eins zu eins auf die Planungs- und Ausführungstermine wider.  
**Stand 29.4.2022**  
**Kein neuer Sachstand.**

## 3. Kosten

### 3.1. Kostenberechnung

Die Kosten gemäß Kostenberechnung Stand 16.6.2021 wurden im BSA am 30.6.2021 freigegeben.

Kostengruppe / Gewerk	Kosten Stand 16.6.2021 [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 €
<b>Summe KGR 200-700</b>	<b>30.876.990,86 €</b>
Indexierung auf Mitte der Bauzeit	1.532.858,30 €
<i>Errichtung PV über BürgerEnergie Rhein-Sieg eG</i>	-172.728,50 €
<b>Summe 200-700 exkl. Unwägbarkeiten</b>	<b>32.257.450,81 €</b>
Unwägbarkeiten	3.087.699,09 €

Die Kostenberechnung Stand 16.6.2021 nach DIN 276 bis in die 2. Ebene kann der Anlage B entnommen werden.



### 3.2. Projektkostenübersicht

Stand 29.4.2022

Gliederung	Kostenberechnung	Beauftragt	Mehrung/Minderung	Prognose
100 - Grundstück	-	-	-	-
200 - Herrichten und Erschließen	1.497.081,32 €	1.817.392,13 €	320.310,81 €	1.817.392,13 €
300 - Bauwerk (Baukonstruktion)	13.565.539,60 €	8.669.881,42 €	-	13.565.539,60 €
400 - Bauwerk (techn. Anlagen)	6.519.870,23 €	-	-	6.519.870,23 €
500 - Außenanlagen	948.649,93 €	-	-	948.649,94 €
600 - Ausstattung und Kunstwerke	650.776,03 €	-	-	650.776,03 €
700 - Baunebenkosten	7.695.073,75 €	6.225.033,00 €	-	7.695.073,75 €
<b>Gesamt exkl. BPI</b>	<b>30.876.990,86 €</b>	<b>16.712.306,55 €</b>	<b>320.310,81 €</b>	<b>31.197.301,68 €</b>
Baupreisindexierung BPI	1.553.188,45 €			1.553.188,45 €
abzüglich PV-Anlage	-172.728,50 €			-172.728,50 €
<b>Summe inkl. BPI exkl. Unwägb.</b>	<b>32.257.450,81 €</b>			<b>32.577.761,63 €</b>
Unwägbarkeiten	<b>3.087.699,09 €</b>			<b>3.087.699,09 €</b>

### 3.3. Erläuterung der Abweichungen

**Stand 29.4.2022**

**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. 644.262,33 € prognostiziert. Das eingestellte Budget wird somit um 428.682,13 € überschritten. Die Zusatzleistungen sind im Wesentlichen durch unvorhergesehene notwendige Schadstoffsanierungen begründet.

**Ausschreibung und Vergaben:**

In der aktuellen Berichtsperiode wurden die Ausschreibungen für die Gewerke Fassade und Dachdecker durchgeführt. Die Submissionsergebnisse liegen vor. Im Abgleich mit den Teilbudgets gem. Kostenberechnung stellen sich die Submissionsergebnisse wie folgt dar.

Gewerk	Budget (Kostenberechnung)	Submissionsergebnis	Mehr-/Minderkosten
Rohbau	468.330,00 €	643.897,75 €	175.567,75 €
Stahlbau	406.597,53 €	367.439,07 €	-39.158,46 €
Dachdecker	906.116,52 €	976.059,77 €	69.943,25 €
Fassade	6.580.158,19 €	6.410.263,77 €	-169.894,42 €

Die Submissionsergebnisse der o.g. Ausschreibungen weisen insgesamt Mehrkosten i.H.v. 36.458,12 € brutto im Abgleich zu den Teilbudgets gem. Kostenberechnung aus.

### 3.4. Finanzierung

Prognostizierte Gesamtkosten, brutto (einschl. Indexierung)	32.577.761,63 €
Unwägbarkeiten, brutto	3.087.699,09 €
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 29.4.2022**  
**Derzeit keine Entscheidungen ausstehend.**

### 4.2. Änderungswesen

**Stand 29.4.2022**  
**Derzeit keine Entscheidungen ausstehend.**

## 5. Ausblick

In der kommenden Berichtsperiode (Mai 2022 – August 2022) stehen folgende Leistungen im Projekt an:

- **Abschluss der Abbruch- und Rückbauarbeiten**
- **Beginn der Roh- und Stahlbauarbeiten**
- **Fortsetzung der Leistungsphase 5 Ausführungsplanung**
- **Vergabe der Brandschutzverkleidung Stahlbau**
- **Vergabe der Betonsanierungsarbeiten**
- **Vergabe der Photovoltaikanlage**
- **Vorbereitung der Vergaben der ersten Ausbaugewerke**

## 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 Materialpreiserhöhungen verzeichnen, die den vormals 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. Mit der neuesten Veröffentlichung der „Preisindizes für die Bauwirtschaft“ des Statistischen Bundesamtes vom 10. Januar 2022 bestätigt sich eine ungünstige Preisentwicklung im Baugewerbe. Der Trend aus dem 3. Quartal 2021 setzt sich fort, was erneut zu einem deutlichen Anstieg der Baupreise auch im 4. Quartal 2021 führt. Bereinigt um die temporäre Mehrwertsteuersenkung im 3. und 4. Quartal 2020 hat sich der Preisindex für Nichtwohngebäude von zuletzt 9,7 % p.a. auf nun 12,1 % im Vergleich zum entsprechenden Quartal des Vorjahres erhöht. Inwieweit die Preisentwicklung auch für die Folgequartale Bestand hat, lässt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht ableiten. (Preisindizes für die Bauwirtschaft, Fachserie 17 Reihe 4, November 2021 - 4. Vierteljahresausgabe, erschienen am 10. Januar 2022)</p> <p>Die angespannte Marktsituation ist im Hinblick auf die geplante Bauausführung ab 05/2022 unter besondere Beobachtung zu stellen und Vergabestrategien zu entwickeln, z.B. die Berücksichtigung von Materialpreisgleitklauseln.</p> <p><b>Stand 29.4.2022</b></p> <p><b>Die Auswirkungen der Lieferengpässe und Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien als Folge der Kriegereignisse in der Ukraine sind derzeit noch nicht absehbar. Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat hierzu mit Datum vom 25.3.2022 einen entsprechenden Erlass veröffentlicht, wie mit den Auswirkungen bei laufenden Baumaßnahmen auf die betroffenen Produktgruppen umzugehen ist. Seitens des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen bestehen keine Bedenken, den Bundeserlass mit den befristeten Sonderregelungen auch im kommunalen Bereich anzuwenden.</b></p> <p><b>Für das Projekt Rathaussanierung bedeutet dies, dass die Mehrkosten für die betroffenen Materialien über Nachträge zu den bestehenden Aufträgen mit den Firmen abgewickelt werden müssen. Für das Gewerk Stahlbau fallen beispielsweise Mehrkosten in Höhe von ca. 36.000 Euro an, für das Gewerk Rohbau Mehrkosten in Höhe von ca. 28.000 Euro. Zum Stichtag sind konkretere terminliche und budgetrelevante Auswirkungen noch nicht benennbar.</b></p>	

2	<p>Schäden / Sanierung der Stahlbetonkonstruktion</p> <p>In den entkernten Bereichen hat eine Begutachtung der vorliegenden Schäden an der Stahlbetonkonstruktion stattgefunden. Es wurden offensichtlich Schäden, wie Abplatzungen an Betonteilen und freiliegende Bewehrungen festgestellt. Außerdem wurden exemplarische Betondeckungsmessungen durchgeführt, deren Ergebnisse im Weiteren im Hinblick auf den konstruktiven Brandschutz bewertet werden müssen. Der Sachverständige hat eine Handlungsempfehlung ausgesprochen, wonach die vorgenommenen exemplarischen Beprobungen auszuweiten sind und Untersuchungen, insbesondere unter den Aspekten konstruktiver Brandschutz und Änderungen der Flächen- und Verkehrslasten vorgenommen werden sollten.</p> <p>Der Empfehlung wurde gefolgt. Die detaillierten Untersuchungen wurden in KW 3/2022 vorgenommen. Die Messergebnisse werden aktuell von dem Planungsbüro ausgewertet. Zum Stichtag sind etwaige terminliche und budgetrelevante Auswirkungen nicht benennbar.</p> <p><b>Stand 29.4.2022</b> <b>Die Ausschreibung der Betonsanierung befindet sich in der Vorbereitung. Die Kostenschätzung für die Arbeiten beläuft sich auf ca. 100.000 Euro.</b></p>	
---	---	--

## 7. Kostenübersicht Interim

Nachstehend sind zum Stichtag 29.4.2022 die im Jahr 2022 für die Rathaussanierung entstandenen Aufwendungen dargestellt.

Es handelt sich insbesondere um Mietkosten für die Interimslösungen sowie damit verbundene Aufwendungen.

Mietkosten	281.248,38 Euro
Maklerprovisionen und-kautionen	3.950,80 Euro
Ersteinrichtungs- und Handwerkerkosten	10.530,45 Euro
Umzugskosten	332,20 Euro
Entrümpelungs-/Entsorgungskosten	-
Containerlösung Wahlbüro	6.692,56 Euro

Die dezentralen Standorte erfordern die Anbindung an die Netzinfrastruktur der Stadtverwaltung, hier mussten entsprechende Kommunikationsleitungen angemietet bzw. realisiert werden:

Kommunikationskosten (Leitungsanbindungen DSL/Glasfaser)	6.732,80 Euro
---	---------------

Die hierfür erforderlichen technischen Komponenten werden später im sanierten Rathaus bzw. an anderen Standorten (Schulen) weiterverwendet und werden daher nicht mit aufgeführt. Dies gilt grundsätzlich für alle Maßnahmen und Investitionen im IT-Bereich, die nicht ursächlich durch das Interim begründet, sondern normale Ersatzbeschaffungen sind bzw. später im sanierten Rathaus weiterverwendet werden können.

Durch die Rathaussanierung resultieren weiterhin Einnahmeausfälle, die entsprechend dargestellt werden:

Parkplatzvermietung Innenhof Rathaus Januar bis April 2022	4.200 Euro
Wegfall der Parkplätze Friedensplatz und teilweise Elisabethstraße	Es wird davon ausgegangen, dass im Gesamtkonzern Siegburg keine Einnahmeausfälle entstehen, da andere Parkmöglichkeiten genutzt werden.

Es bleibt abzuwarten, ob der logistische Mehraufwand (Botendienste, Hausverwaltung, Fuhrpark) mit dem vorhandenen Personal abgedeckt werden kann oder ob hier temporär eine Verstärkung erforderlich ist.



PROJEKT: Rathausanierung Siegburg

THEMA: Kostenzusammenstellung (Basis Kostenberechnung der Fachplaner Juni 2021)

STAND: 16.06.2021



Kostengruppe	Kostenschätzung Stand 16.09.2020	Kostenschätzung Stand 13.11.2020	Kostenschätzung Stand 15.02.2021 zzgl. Terminverzug (BEG NWG)	Kostenberechnung 16.06.2021	Erläuterung zur Kostenschätzung
<b>200 Vorbereitende Maßnahmen</b>	<b>2.183.650,00 €</b>	<b>1.992.060,00 €</b>	<b>1.992.060,00 €</b>	<b>1.497.081,32 €</b>	
210 Herrichten	1.731.450,00 €	1.731.450,00 €		1.388.710,94 €	Submission Rückbau und Schadstoffsanierung
230 Nichtöffentliche Erschließung	226.100,00 €	218.960,00 €		5.300,00 €	
230 Nichtöffentliche Erschließung	226.100,00 €	260.610,00 €		108.370,38 €	Fortschreibung durch Angebot Energieversorger
<b>300 Bauwerk- Baukonstruktion</b>	<b>13.298.582,19 €</b>	<b>13.298.582,19 €</b>	<b>13.298.582,19 €</b>	<b>13.565.539,60 €</b>	
310 Baugrube/ Erdbau	80.366,98 €	80.366,98 €		134.664,45 €	
320 Gründung, Unterbau	632.275,27 €	632.275,27 €		319.171,96 €	
330 Außenwände/ Vertikale Baukonstruktionen außen	5.931.755,34 €	5.931.755,34 €		6.580.158,19 €	
340 Innenwände/ Vertikale Baukonstruktionen, innen	2.569.297,79 €	2.569.297,79 €		1.956.248,89 €	
350 Decken/ Horizontale Baukonstruktionen	2.274.999,76 €	2.274.999,76 €		1.793.224,98 €	
360 Dächer	1.182.054,81 €	1.182.054,81 €		1.104.491,56 €	
370 Infrastrukturanlagen	84.787,50 €	84.787,50 €		- €	
380 Baukonstruktive Einbauten	59.841,53 €	59.841,53 €		745.462,95 €	
390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	483.203,21 €	483.203,21 €		932.116,62 €	
<b>400 Bauwerk- Technische Anlagen</b>	<b>4.920.388,24 €</b>	<b>6.196.134,47 €</b>	<b>6.196.134,47 €</b>	<b>6.519.870,23 €</b>	
410 Abwasser- Wasser-, Gasanlagen	750.550,00 €	719.396,23 €		618.598,89 €	Fortschreibung durch Kostenschätzung Infrastruktur (Anpassung Leistung Regenwassernutzung)
420 Wärmeversorgungsanlagen	1.100.750,00 €	1.270.750,00 €		1.358.460,37 €	Fortschreibung durch Beschluss Geothermie
430 Raumluftechnische Anlagen	429.691,15 €	1.536.841,15 €		1.162.666,53 €	Fortschreibung durch Beschluss Spitzenkühlung und Lüftung Archiv
440 Elektrische Anlagen	1.583.563,64 €	1.583.563,64 €		1.682.751,70 €	
450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	650.638,45 €	650.638,45 €		785.447,60 €	
460 Förderanlagen	191.590,00 €	221.340,00 €		255.136,00 €	Fortschreibung durch Konzept Barrierefreiheit (Hublift)
470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anl.	52.360,00 €	52.360,00 €		3.540,25 €	
480 Gebäude- und Anlagenautomatik	107.695,00 €	107.695,00 €		653.268,89 €	
490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	53.550,00 €	53.550,00 €		- €	

<b>500 Außenanlagen und Freiflächen</b>	<b>349.860,00 €</b>	<b>750.811,54 €</b>	<b>750.811,54 €</b>	<b>948.649,93 €</b>	
530 Oberbau, Deckschichten	349.860,00 €	349.860,00 €		349.860,00 €	Hinweis: Niedriger Standard berücksichtigt
540 Baukonstruktion		400.951,54 €		598.789,93 €	Fortschreibung durch Kostenschätzung Infrastruktur (Leistung zuvor separat als Risiko mit 535.500 € ausgewiesen)
<b>600 Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>554.178,36 €</b>	<b>554.178,36 €</b>	<b>554.178,36 €</b>	<b>650.776,03 €</b>	Kennwert übernommen aus Budgetaufstellung 2018 und indexiert auf Mitte der Bauzeit
<b>700 Baunebenkosten</b>	<b>6.633.092,17 €</b>	<b>7.217.200,50 €</b>	<b>7.217.200,50 €</b>	<b>7.695.073,75 €</b>	Fortschreibung durch Beschlüsse Spitzenkühlung, Geothermie, Regenwassernutzung, PV sowie Flächenerhöhung und höheren energetischen Standard
<b>Summe KGR 200-700 exkl. Indexierung</b>	<b>27.939.750,96 €</b>	<b>30.008.967,07 €</b>	<b>30.008.967,07 €</b>	<b>30.876.990,86 €</b>	<b>Kostenschätzung in brutto inkl. 19% MwSt. exkl. Baupreisindexierung</b>
Indexierung	1.722.207,99 €	1.825.616,75 €	2.033.531,15 €	1.553.188,45 €	Fortschreibung aufgrund Terminverzug aufgrund Berücksichtigung Förderrichtlinie BEG NWG
abzüglich PV-Anlage			-	172.728,50 €	Fortschreibung aufgrund Terminverzug aufgrund Berücksichtigung Förderrichtlinie BEG NWG
<b>Summe KGR 200-700 exkl. Unwägbarkeiten</b>	<b>29.661.958,95 €</b>	<b>31.834.583,82 €</b>	<b>32.042.498,22 €</b>	<b>32.257.450,81 €</b>	<b>Kostenschätzung in brutto inkl. 19% MwSt. inkl. prognostizierter Baupreisentwicklung</b>
Unwägbarkeiten	2.771.365,10 €	2.771.365,10 €	2.771.365,10 €	3.087.699,09 €	Rückstellung für Risiken und Unvorhersehbares
<p><b>Nicht enthalten in der Kostenschätzung sind:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Umzugskosten/ Interimskosten</li> <li>2. Rechenzentrum (nur die elektrische Versorgung ist in der Kostenschätzung berücksichtigt)</li> <li>3. Die Freianlagenplanung hat die Qualität einer Kostenschätzung.</li> <li>4. Die zusätzliche Möbel in „KGR 381 Allgemeine Einbauten“ haben die Qualität einer Kostenschätzung</li> <li>5. Die losen Möbel sind in „KGR 610 Allgemeine Ausstattung“ haben die Qualität einer Kostenschätzung</li> </ol> <p><b>Hinweis:</b> Alle Angaben in brutto inkl. 19% MwSt.</p>					