

Projektstatusbericht Rathausanierung Siegburg

Berichtsperiode Mai bis August 2022



Kreisstadt Siegburg
Zentrale Dienste - Hauptamt

Inhaltsverzeichnis

1. Planungs- und Ausführungsstand
2. Kosten
3. Ausschreibungen
4. Termine
5. Risiken

Anlagen

1. Kostenberechnung Stand 16.6.2021
2. Rahmenterminplan Stand 31.1.2022

1. Planungs- und Ausführungsstand

Die Schadstoffsanierung und der Rückbau des Gebäudes sind mittlerweile abgeschlossen. Kleinere Stellen des Stahlbetonskelettes müssen nun noch ertüchtigt werden, so dass in Kürze der Rohbauzustand eines vergleichbaren Neubaus erreicht sein wird.

Die Wärmedämmung des Untergeschosses des Bauteils A und des Bauteils B mit einer Perimeterdämmung ist bereits erfolgt, die Dämmung der Kellerwände des Bauteils C erfolgt bis Mitte September.



Unabhängig davon haben der Rohbauer, der Stahlbauer und der Dachdecker bereits mit dem Wiederaufbau des Gebäudes gestartet.

Die Aufstockung des Treppenhauses sowie des Aufzugsschachtes im Bauteil B als vorbereitende Maßnahme für die Aufstockung des Gebäudes ist bereits fertig gestellt, so dass mit den Arbeiten an der neu zu errichtenden Stahlkonstruktion begonnen werden konnte.



Nach Errichtung der Stahlkonstruktion, voraussichtlich Anfang September, wird diese brandschutz-technisch verkleidet. Sodann wird mit der Herstellung des Trapezblechdaches durch den Stahlbauer begonnen.

Die notwendigen Deckenlöcher für die neu zu errichtenden Treppenanlagen im Gebäude sowie für die Lichtkuppel im Ratssaal wurden geschnitten.



Die Mauerarbeiten im Kellergeschoss sowie im Erdgeschoss sind weitestgehend abgeschlossen.



Im Außenbereich des Rathauses ist die Versetzung der Verteilerkästen an der Ecke Friedensplatz/No-genter Platz durch die Telekom und Vodafone erfolgt.

Ende September wird mit den Arbeiten an der Fassade begonnen. Im zweiten Quartal 2023 werden die Arbeiten abgeschlossen sein, so dass die Außenhaut des Gebäudes zu diesem Zeitpunkt wieder geschlossen sein wird.

Parallel zu den Arbeiten an der Fassade werden die Kernbohrungen als Vorbereitung für die haustechnischen Gewerke durchgeführt.

2. Kosten

Projektkosten

Gliederung	Kostenberechnung	Beauftragt
100 Grundstück	-	
200 Vorbereitende Maßnahmen	1.497.081,32 €	1.910.002,54 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	13.565.539,60 €	8.819.834,10 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	6.519.870,23 €	-
500 Außenanlagen und Freiflächen	948.649,94 €	-
600 Ausstattung und Kunstwerke	650.776,03 €	-
700 Baunebenkosten	7.695.073,75 €	6.225.033,00 €
Gesamt	30.876.990,87 €	16.954.869,64 €
Baupreisindexierung	1.553.188,45 €	
Summe	32.430.179,32 €	
Unwägbarkeiten	3.087.699,09 €	

Die Kostenberechnung vom 16.6.2021 nach DIN 276 bis in die 2. Ebene kann der Anlage 1 entnommen werden.

Erläuterung der Abweichungen

Die Kostenmehrung des Rückbaus und der Schadstoffsanierung ist insbesondere durch Auftragserweiterungen und den Fund zusätzlicher Schadstoffe im Gebäude begründet, die aus den vorherigen Beprobungen nicht ersichtlich waren und sich erst im Laufe des Rückbaus ergeben haben. Beispielfhaft ist der Fund eines abweichenden Dachaufbaus zu nennen. Im laufenden Betrieb des Rathauses war es vor Beginn des Rückbaus nicht möglich, den Dachaufbau detailliert zu beproben, weil dies durch die damit verbundene Schädigung unmittelbare Auswirkungen auf den laufenden Betrieb gehabt hätte. Als Auftragserweiterung ist beispielhaft die Wärmedämmung des Kellergeschosses zu nennen, die zur Erreichung des KFW 40 Standards erforderlich wurde.

Des Weiteren wurde nach erfolgtem Rückbau des Gebäudes festgestellt, dass Teile des Betons saniert werden mussten. Die Beschädigungen wurden erst nach dem Rückbau sichtbar.

Voraussichtliche Fördersumme gemäß Fördermittelbescheid

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

Interimskosten

Die Verwaltung hatte zugesagt, in den Sitzungen des Bau- und Sanierungsausschusses über die Entwicklung der Interimskosten zu berichten. Nachstehend sind die bis zum 15.8.2022 entstandenen Aufwendungen dargestellt:

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

Mietkosten inkl. Container Wahlbüro	577.726,76 €
Maklerprovisionen und-kautionen	3.950,80 €
Handwerkerkosten	5.411,38 €
Umzugskosten/Entsorgungskosten	8.452,90 €

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

Kommunikationskosten (Leitungsanbindungen DSL/Glasfaser)	11.424,00 €
--	-------------

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.

- c. Durch die Rathausanierung resultieren weiterhin Einnahmeausfälle, die entsprechend dargestellt werden:

Parkplatzvermietung Innenhof Rathaus Januar bis August 2022	8.640,00 €
---	------------

3. Ausschreibungen

Die Ausschreibungen der nachfolgenden ausführenden Gewerke sind abgeschlossen, die Beauftragungen sind entsprechend erfolgt:

Gewerk	Auftragssumme (brutto)
Rückbau und Schadstoffsanierung	1.817.392,13 €
Baustellenlogistik	310.521,99 €
Stahlbau	367.439,07 €
Rohbau	643.897,75 €
Fassade	6.410.263,77 €
Dachdeckerarbeiten	976.059,77 €
Betonsanierung/Betoninstandsetzungsplanung	92.610,41 €
Brandschutzverkleidung Stahlbau	111.651,75 €
Gesamt	10.729.836,64 €

Am 16.8.2022 findet die Submission der Ausschreibung für die Kernbohrungen statt.

In der kommenden Berichtsperiode (September bis November 2022) ist vorgesehen, die ersten Ausschreibungen für die Gewerke des Grobausbaus zu veröffentlichen. Hierbei handelt es sich um die folgenden Gewerke:

- Innenputz
- Trockenbauarbeiten
- Wärmedämmverbundsysteme
- Innentüren Metall
- Betonwerkstein-, Fliesenarbeiten
- Schlosserarbeiten

Die Ausschreibungen der nachfolgenden technischen Anlagen erfolgen voraussichtlich im Dezember:

- Heizungsanlagen
- Sanitäranlagen
- Elektrotechnik
- Gebäudeautomation
- Lüftungsanlagen und Kälteanlagen
- Fernmeldetechnische Anlagen
- Geothermie
- Technische Dämmungen
- Aufzugsanlagen
- Infrastruktur Außenanlagen

4. Termine

Das Projekt befindet sich insgesamt zum Stichtag im Terminplan. Der als Anlage 2 beigefügte Terminplan vom 31.1.2022 hat weiterhin Bestand, so dass mit einer Fertigstellung im August 2024 zu rechnen ist.

Die Ausschreibungen und Vergaben der ausführenden Gewerke befinden sich im Hinblick auf den Vergabeterminplan und den Gesamtterminplan im Soll.

Zwischenzeitlich aufgetretene Verzögerungen konnten durch Optimierungen der Abläufe sowie parallele Arbeiten kompensiert werden.

5. Risiken

Der Terminplan, Stand 31.1.2022, enthält keine Puffer für Planungsphasen. Ggfs. eintretende Terminverschiebungen spiegeln sich eins zu eins auf die Planungs- und Ausführungstermine wider.

Die Auswirkungen der Lieferengpässe und Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien als Folge der Kriegseignisse in der Ukraine sind derzeit noch nicht vollständig 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.

Für das Projekt Rathausanierung bedeutet dies, dass die Mehrkosten für die betroffenen Materialien über Nachträge zu den bestehenden Aufträgen mit den Firmen abgewickelt werden müssen. Zwischenzeitlich liegt das erste Nachtragsangebot für das Gewerk Rohbau vor. Die angemeldeten Mehrkosten belaufen sich hier auf 42.000 € brutto.

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
200 Vorbereitende Maßnahmen	2.183.650,00 €	1.992.060,00 €	1.992.060,00 €	1.497.081,32 €	
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
300 Bauwerk- Baukonstruktion	13.298.582,19 €	13.298.582,19 €	13.298.582,19 €	13.565.539,60 €	
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 €	
400 Bauwerk- Technische Anlagen	4.920.388,24 €	6.196.134,47 €	6.196.134,47 €	6.519.870,23 €	
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 €		- €	

500 Außenanlagen und Freiflächen	349.860,00 €	750.811,54 €	750.811,54 €	948.649,93 €	
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)
600 Ausstattung und Kunstwerke	554.178,36 €	554.178,36 €	554.178,36 €	650.776,03 €	Kennwert übernommen aus Budgetaufstellung 2018 und indexiert auf Mitte der Bauzeit
700 Baunebenkosten	6.633.092,17 €	7.217.200,50 €	7.217.200,50 €	7.695.073,75 €	Fortschreibung durch Beschlüsse Spitzenkühlung, Geothermie, Regenwassernutzung, PV sowie Flächenerhöhung und höheren energetischen Standard
Summe KGR 200-700 exkl. Indexierung	27.939.750,96 €	30.008.967,07 €	30.008.967,07 €	30.876.990,86 €	Kostenschätzung in brutto inkl. 19% MwSt. exkl. Baupreisindexierung
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
Summe KGR 200-700 exkl. Unwägbarkeiten	29.661.958,95 €	31.834.583,82 €	32.042.498,22 €	32.257.450,81 €	Kostenschätzung in brutto inkl. 19% MwSt. inkl. prognostizierter Baupreisentwicklung
Unwägbarkeiten	2.771.365,10 €	2.771.365,10 €	2.771.365,10 €	3.087.699,09 €	Rückstellung für Risiken und Unvorhersehbares
<p>Nicht enthalten in der Kostenschätzung sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Umzugskosten/ Interimskosten 2. Rechenzentrum (nur die elektrische Versorgung ist in der Kostenschätzung berücksichtigt) 3. Die Freianlagenplanung hat die Qualität einer Kostenschätzung. 4. Die zusätzliche Möbel in „KGR 381 Allgemeine Einbauten“ haben die Qualität einer Kostenschätzung 5. Die losen Möbel sind in „KGR 610 Allgemeine Ausstattung“ haben die Qualität einer Kostenschätzung <p>Hinweis: Alle Angaben in brutto inkl. 19% MwSt.</p>					

