

# Projektstatusbericht Rathausanierung Siegburg

Berichtsperiode September bis November 2022



Kreisstadt Siegburg  
Zentrale Dienste - Hauptamt

## **Inhaltsverzeichnis**

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

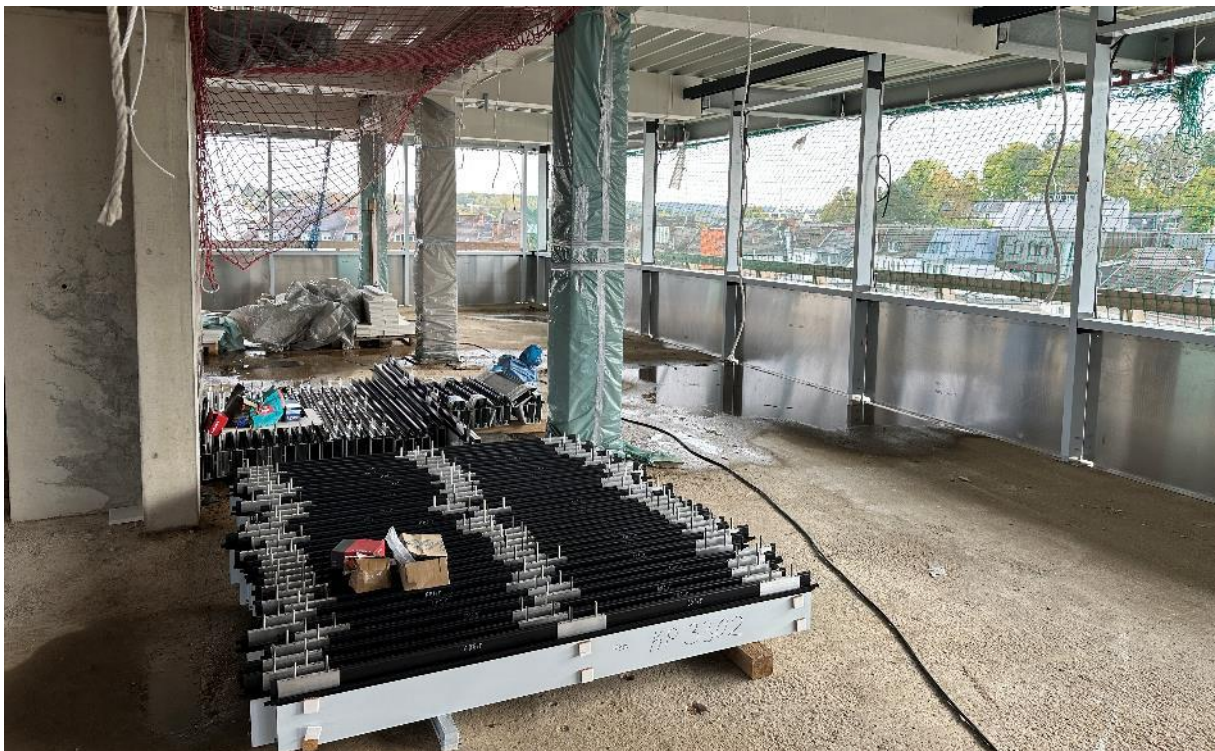
## **Anlagen**

1. Kostenberechnung Stand 16.6.2021
2. Rahmenterminplan Stand 8.9.2022

## 1. Planungs- und Ausführungsstand

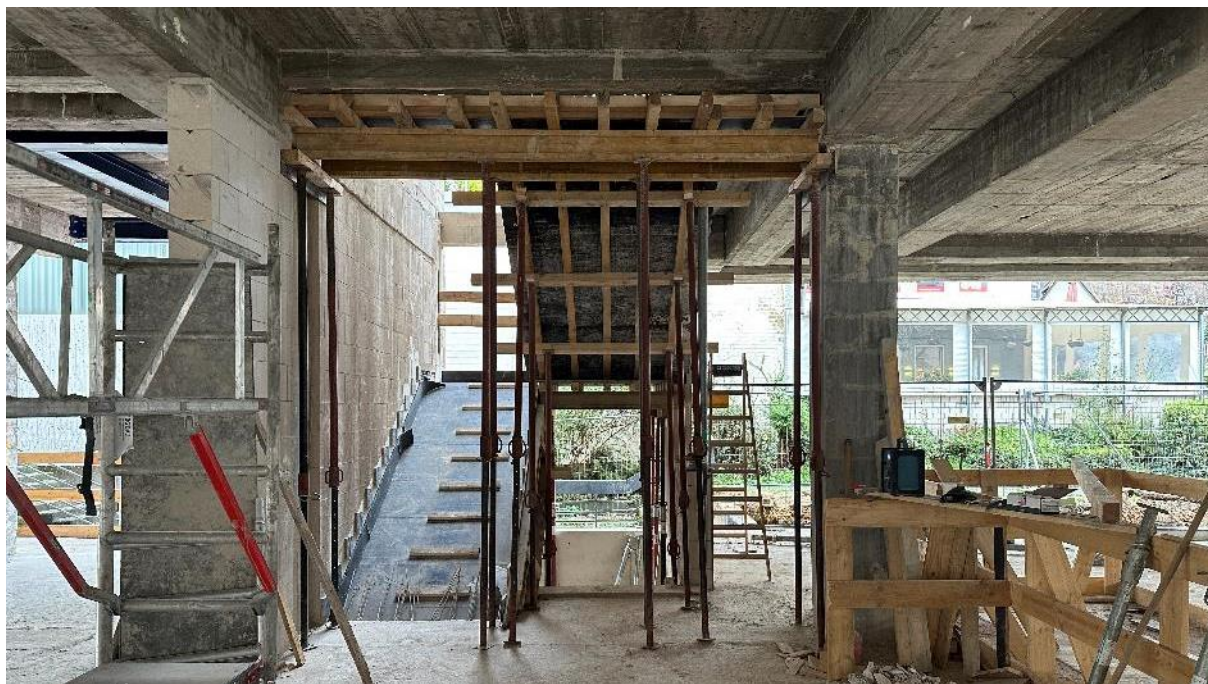
In der Berichtsperiode erfolgten im Wesentlichen Arbeiten am Staffelgeschoss und am Rohbau des Gebäudes.

Die Stahlkonstruktion inkl. des Dachaufbaus des Staffelgeschosses wurde errichtet und brandschutztechnisch verkleidet. Erste Elemente der Pfostenriegelfassade wurden angebracht.



Anfang des kommenden Jahres wird das erste Fertigelement der Fassade angebracht und das Gebäude nach und nach geschlossen. Der Abschluss der Arbeiten des Fassadenbauers ist für Anfang des zweiten Quartals 2023 vorgesehen.

Im Inneren des Bestandsgebäudes wurden die Betonsanierung und die Kernbohrarbeiten als Vorbereitung für die haustechnischen Gewerke fortgesetzt. Zudem wurde durch den Rohbauer mit der Errichtung eines neuen Treppenhauses im Bauteil C (Ratstrakt) begonnen, welches den zweiten Rettungsweg aus dem Ratssaal als Ersatz für das bislang außerhalb liegende Treppengerüst darstellt. Künftig kann dieses Treppenhaus zudem als direkter Zugang zum Ratssaal genutzt werden.



Im Außenbereich wurde mit der Wärmedämmung des Untergeschosses des Bauteils C begonnen. Die Arbeiten waren zunächst für September vorgesehen, wurden aufgrund einer Änderung der Bauabläufe nun aber auf November verschoben.

## 2. Kosten

### Projektkosten

Gliederung	Kostenberechnung	Beauftragt
100 Grundstück	-	
200 Vorbereitende Maßnahmen	1.497.081,32 €	1.953.939,68 €
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	13.565.539,60 €	9.205.272,05 €
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 €	6.421.094,97 €
<b>Gesamt</b>	<b>30.876.990,87 €</b>	<b>17.580.306,70 €</b>
Baupreisindexierung	1.553.188,45 €	
<b>Summe</b>	<b>32.430.179,32 €</b>	
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. Beispielhaft 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 5.11.2022 entstandenen Aufwendungen dargestellt:

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

Mietkosten inkl. Container Wahlbüro	800.114,37 €
Maklerprovisionen und -kautionen	3.950,80 €
Handwerkerkosten/Umzugskosten/Entsorgungskosten	23.007,14 €

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

Kommunikationskosten (Leitungsanbindungen DSL/Glasfaser)	15.708,00 €
--	-------------

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

Parkplatzvermietung Innenhof Rathaus Januar bis November 2022	11.860,00 €
---	-------------

## 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	441.490,10 €
Rohbau	643.897,75 €
Fassade	6.410.263,77 €

Dachdeckerarbeiten	976.059,77 €
Betonsanierung/Betoninstandsetzungsplanung	136.547,55 €
Brandschutzverkleidung Stahlbau	111.651,75 €
Betonkernbohrarbeiten	243.685,44 €
Stahltüren	67.701,48 €
<b>Gesamt</b>	<b>11.159.211,73 €</b>

Am 10.10.2022 fand die Submission der Ausschreibung für den Innenputz statt. Insgesamt ging ein Angebot ein, welches allerdings weit über dem Kostenanschlag lag. Unter Hinweis auf § 16d EU der VOB/A darf der Zuschlag auf einen unangemessen hohen Preis nicht erteilt werden, so dass die Ausschreibung aufgehoben wurde, verbunden mit einer Neuausschreibung durch eine freihändige Vergabe. Auf den Rahmenterminplan hat diese Verschiebung zunächst keine Auswirkungen.

Die Submission der Ausschreibung für die Geothermie fand am 2.11.2022 statt (siehe Vorlage zu TOP 19 der Sitzung des BSA am 23.11.2022).

In der kommenden Berichtsperiode ist vorgesehen, weitere Ausschreibungen für die Gewerke des Grobausbaus zu veröffentlichen. Hierbei handelt es sich um die folgenden Gewerke:

- Trockenbauarbeiten
- Wärmedämmverbundsysteme
- Betonwerkstein-, Fliesenarbeiten
- Schlosserarbeiten

Die Ausschreibungen der nachfolgenden technischen Anlagen erfolgen voraussichtlich im Dezember:

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

#### 4. Termine

Das Projekt befindet sich insgesamt zum Stichtag im Terminplan. Der als Anlage 2 beigefügte Terminplan wurde zwischenzeitlich fortgeschrieben (Stand 8.9.2022). Es ist weiterhin mit einer Fertigstellung im August 2024 zu rechnen.

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

#### 5. Risiken

Der Terminplan, Stand 8.9.2022, 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 Kriegereignisse 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 liegen die ersten Nachtragsangebote für die Gewerke Rohbau und Stahlbau vor. Die angemeldeten Mehrkosten belaufen sich hier auf 42.000 € brutto (Rohbau) und 37.000 € brutto (Stahlbau).

Das BKI hat zwischenzeitlich einen neuen Baupreisindex (Stand August 2022) veröffentlicht.



Die steile Kurve flacht etwas ab, seit Erstellung der Kostenberechnung im Juni 2021 ist jedoch eine Steigerung der Baupreise in Höhe von 19,2 % zu verzeichnen. Es bleibt abzuwarten, wie sich dies auf die konkreten Ausschreibungsergebnisse auswirkt.