

Projektstatusbericht Rathausanierung Siegburg

Berichtsperiode Februar bis März 2023



Kreisstadt Siegburg
Zentrale Dienste - Hauptamt

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

1. Kostenübersicht Stand 3.3.2023
2. Rahmenterminplan Stand 8.9.2022

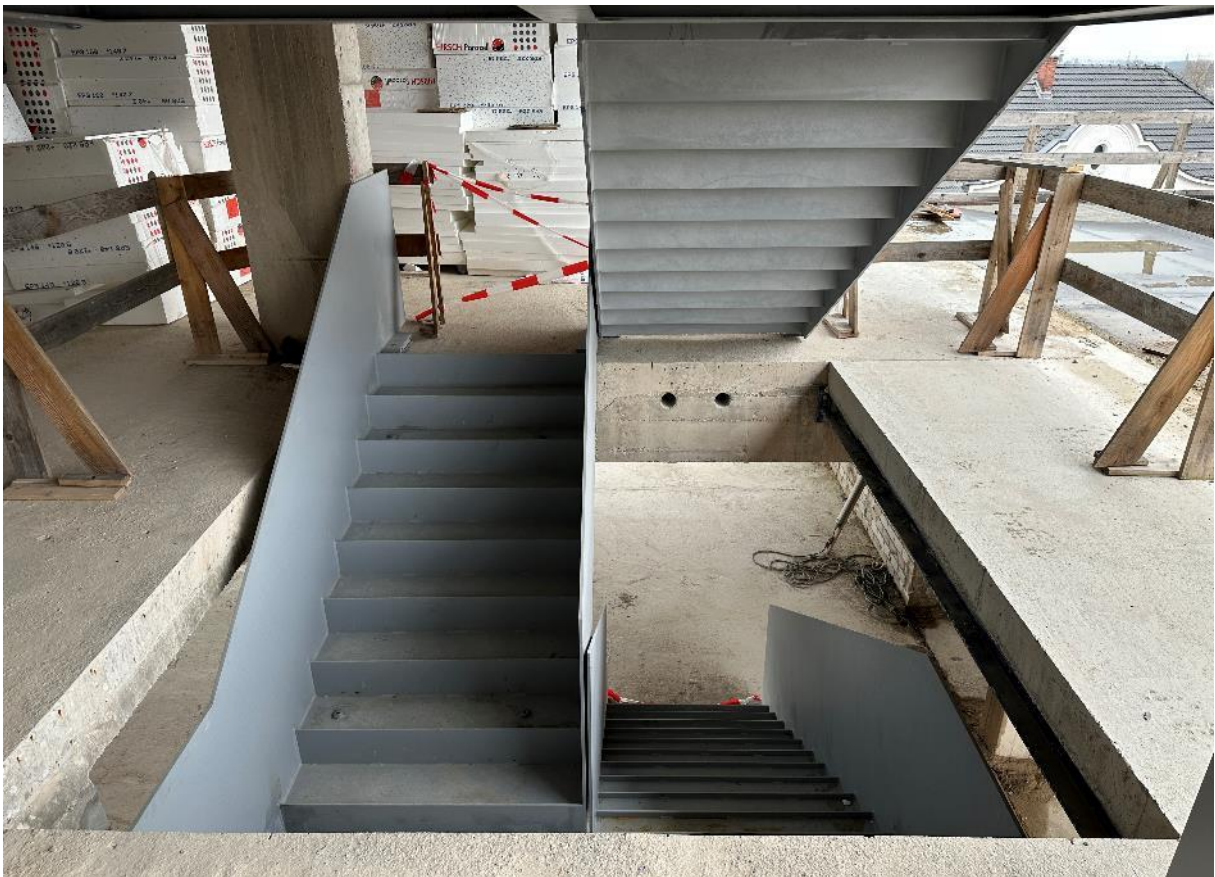
1. Planungs- und Ausführungsstand

In der Berichtsperiode wurden im Wesentlichen die Arbeiten am Rohbau abgeschlossen sowie an der Fassade fortgesetzt.

Die Errichtung der Fassadenkonstruktion im Erdgeschoss wurde fortgesetzt sowie im 1. Obergeschoss begonnen.



Im Inneren des Gebäudes wurde das neue Treppenhaus im Bauteil B (Bürotrakt) zwischen dem 3. und dem 5. Obergeschoss errichtet, welches den zweiten Rettungsweg aus diesem Bereich als Ersatz für das bislang außerhalb liegende Treppengerüst darstellt.



Im Außenbereich wurde die weitergehende Überprüfung des Untergrundes zur Bestätigung der Kampfmittelfreiheit durchgeführt. Das bei der ersten Untersuchung festgestellte Verdachtsmoment stellte sich als alter Blitzableiter in 4 Meter Tiefe dar.



Die übrigen Bohrlöcher, die im Rahmen der ersten Sondierbohrungen aufgrund diverser Störfelder nicht auswertbar waren, konnten durch die weitergehenden Überprüfungen ebenfalls freigegeben werden.

Parallel zur Kampfmitteluntersuchung wurde eine thermodynamische Simulation des Temperaturfeldes der geplanten geothermischen Anlage erstellt. Die Ergebnisse der Simulation liegen zwischenzeitlich der Genehmigungsbehörde (Rhein-Sieg-Kreis) vor. Die Genehmigung der geothermischen Anlage steht zum Zeitpunkt der Berichtserfassung noch aus.

2. Kosten

Projektkosten

Die Kostenberechnung vom 16.6.2021 wurde fortgeschrieben und als Bestandteil der Kostenübersicht als Anlage 1 beigefügt. Folgende Punkte wurden hierbei berücksichtigt:

- Aufgrund des zeitlichen Baufortschrittes wurde die bislang ausgewiesene Baupreisindexierung bis zur Mitte der Bauzeit (1.553.188,45 € brutto) aufgelöst und in die Ansätze übernommen.
- Der bislang ausgewiesene Ansatz für Unwägbarkeiten (3.087.699,09 € brutto) wurde aufgrund der aktuellen Entwicklungen der Baupreise (siehe auch Ziffer 5) und der Entwicklung der weltpolitischen Lage in den vergangenen Monaten ebenfalls weitestgehend aufgelöst und auf die Gewerke aufgeteilt.

Interimskosten

Im Jahr 2022 sind folgende Interimskosten entstanden:

Mietkosten	872.884,20
Maklerprovisionen und Kautionen	3.950,80
Handwerkerkosten/Umzugskosten/Entsorgungskosten	28.447,20
Anbindung an Netzinfrastruktur Stadtverwaltung (DSL/Glasfaser)	19.311,00
Einnahmeausfälle (Parkplatzvermietung Rathaus Innenhof)	12.800,00

(alle Angaben in Euro brutto)

Im Jahr 2023 sind bisher (Stand 3.3.2023) folgende Interimskosten entstanden:

Mietkosten	221.740,85
Maklerprovisionen und Kautionen	600,00
Handwerkerkosten/Umzugskosten/Entsorgungskosten	2.694,48
Anbindung an Netzinfrastruktur Stadtverwaltung (DSL/Glasfaser)	4.420,00
Einnahmeausfälle (Parkplatzvermietung Rathaus Innenhof)	1.880,00

(alle Angaben in Euro brutto)

Die Nebenkosten für die angemieteten Objekte betragen im Jahr 2022 insgesamt rd. 270.000 € brutto. Im Vergleich dazu ergaben sich für das alte Rathaus im Jahr 2020 Nebenkosten in Höhe von insgesamt rd. 223.000 € brutto. Angesichts der seitdem erfolgten Preissteigerungen ist davon auszugehen, dass in diesem Bereich durch die Interimslösungen keine Mehrkosten entstehen, auch wenn noch nicht alle Jahresendabrechnungen vorliegen.

3. Ausschreibungen

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

- | | |
|------------------------------------|------------------------------------|
| 1. Baustellenlogistik | 8. Brandschutzverkleidung Stahlbau |
| 2. Rückbau und Schadstoffsanierung | 9. Betonkernbohrarbeiten |
| 3. Stahlbau | 10. Stahltüren |
| 4. Rohbau | 11. Innenputz |
| 5. Fassade | 12. Geothermie |
| 6. Dachdeckerarbeiten | 13. Infrastruktur Tiefbau |
| 7. Betonsanierung | 14. Trockenbau |

In der kommenden Berichtsperiode (April bis Mai 2023) ist vorgesehen, weitere Ausschreibungen für die Gewerke des Grobausbaus zu veröffentlichen. Hierbei handelt es sich um die folgenden Gewerke:

- Estrich
- Fliesenarbeiten
- Parkettarbeiten
- Malerarbeiten

Des Weiteren werden die Ausschreibungen der nachfolgenden technischen Anlagen erfolgen:

- Aufzugsanlagen
- Elektrotechnik
- Lüftungsanlagen und Kälteanlagen

4. Termine

Das Projekt befindet sich insgesamt zum Stichtag im Terminplan. Der Terminplan, Stand 8.9.2022, ist als Anlage 2 beigefügt. 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.

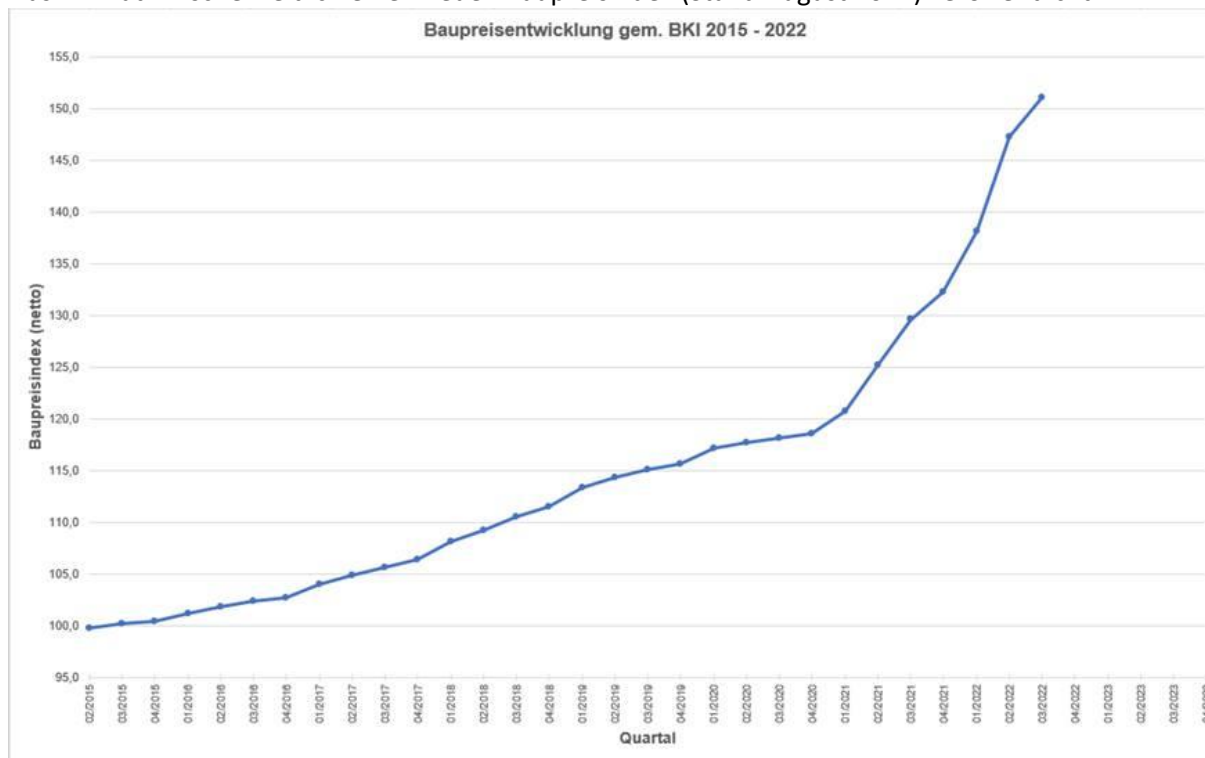
5. Risiken

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 weiterhin 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. Für die Gewerke Rohbau und Stahlbau wurden bislang Mehrkosten in Höhe von 42.000 € brutto (Rohbau) und 37.000 € brutto (Stahlbau) angemeldet.

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.

Rathausanierung Siegburg
 Kostenübersicht nach DIN 276 (2018-12) Stand 3.3.2023

(alle Angaben brutto)

Kostengruppe	Bezeichnung	Kostenb. 16.6.21	Kostenber. 16.1.23	LV bepreist	Aufträge	Enth. Nachträge	Rechnungsfreigaben
100	Grundstück						
200	Vorbereitende Maßnahmen	1.497.081,32 €	1.989.202,47 €	2.545.399,03 €	2.070.526,61 €	874.487,48 €	1.705.170,90 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	13.565.539,60 €	15.378.791,70 €	13.714.421,76 €	9.664.544,79 €	485.302,82 €	1.575.812,70 €
310	Baugrube/Erdbau	134.664,45 €	134.664,45 €	3.174,33 €	3.732,44 €		512,87 €
320	Gründung, Unterbau	319.171,96 €	319.171,97 €	69.251,39 €	105.661,65 €	41.540,09 €	73.132,74 €
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	6.580.158,19 €	6.680.623,95 €	6.961.398,47 €	6.210.568,17 €	53.324,89 €	147.215,95 €
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	1.956.248,89 €	2.340.193,45 €	1.069.543,46 €	693.375,25 €	75.845,66 €	334.287,03 €
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	1.793.224,98 €	1.807.485,94 €	3.334.359,10 €	222.179,76 €	58.431,98 €	207.603,43 €
360	Dächer	1.104.491,56 €	1.104.491,56 €	1.284.622,37 €	1.380.945,90 €	59.743,19 €	459.436,58 €
380	Baukonstruktive Einbauten	745.462,95 €	824.254,51 €	70.935,19 €			
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	932.116,62 €	2.167.905,87 €	921.137,45 €	1.048.081,62 €	196.417,02 €	353.624,10 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.519.870,23 €	7.774.546,94 €	7.794.782,89 €	16.060,41 €		
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	618.598,89 €	665.790,11 €	665.790,11 €			
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.358.460,37 €	1.501.517,05 €	1.501.517,05 €			
430	Raumluftechnische Anlagen	1.162.666,53 €	1.421.362,21 €	1.427.675,17 €	16.060,41 €		
440	Elektrische Anlagen	1.682.751,70 €	2.199.346,74 €	2.199.346,73 €			
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	785.447,60 €	991.973,05 €	991.973,05 €			
460	Förderanlagen	255.136,00 €	291.909,71 €	291.909,71 €			
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	3.540,25 €	3.540,25 €	3.540,25 €			
480	Gebäude- und Anlagenautomation	653.268,89 €	699.107,82 €	699.107,82 €			
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen			13.923,00 €			
500	Außenanlagen und Freiflächen	948.649,93 €	1.339.260,30 €	1.336.926,83 €			
530	Oberbau, Deckschichten	349.860,00 €	349.860,00 €	351.386,89 €			
540	Baukonstruktionen	598.789,93 €	989.400,30 €	985.539,94 €			
600	Ausstattung und Kunstwerke	650.776,03 €	650.776,03 €	850.776,03 €			
700	Baunebenkosten	7.695.073,75 €	7.695.073,75 €	7.695.073,75 €	7.695.073,75 €		4.878.676,76 €
Zwischensumme		30.876.990,86 €	34.827.651,19 €	33.937.380,29 €	19.446.205,56 €	1.359.790,30 €	8.159.660,36 €
900	Sonderkostenangaben	-4.394.740,96 €	-8.345.401,29 €	-8.345.401,29 €			
910	Baupreisindizierungen	1.553.188,45 €					
920	Photovoltaikanlagen	-172.728,50 €					
930	Unwägbarkeiten	3.087.699,09 €	517.498,71 €	517.498,71 €			
940	KfW-Förderung Sanierung	-8.586.250,00 €	-8.586.250,00 €	-8.586.250,00 €			
950	KfW-Förderung Neubau	-276.650,00 €	-276.650,00 €	-276.650,00 €			
Gesamtsumme		26.482.249,90 €	26.482.249,90 €	25.591.979,00 €	19.446.205,56 €	1.359.790,30 €	8.159.660,36 €

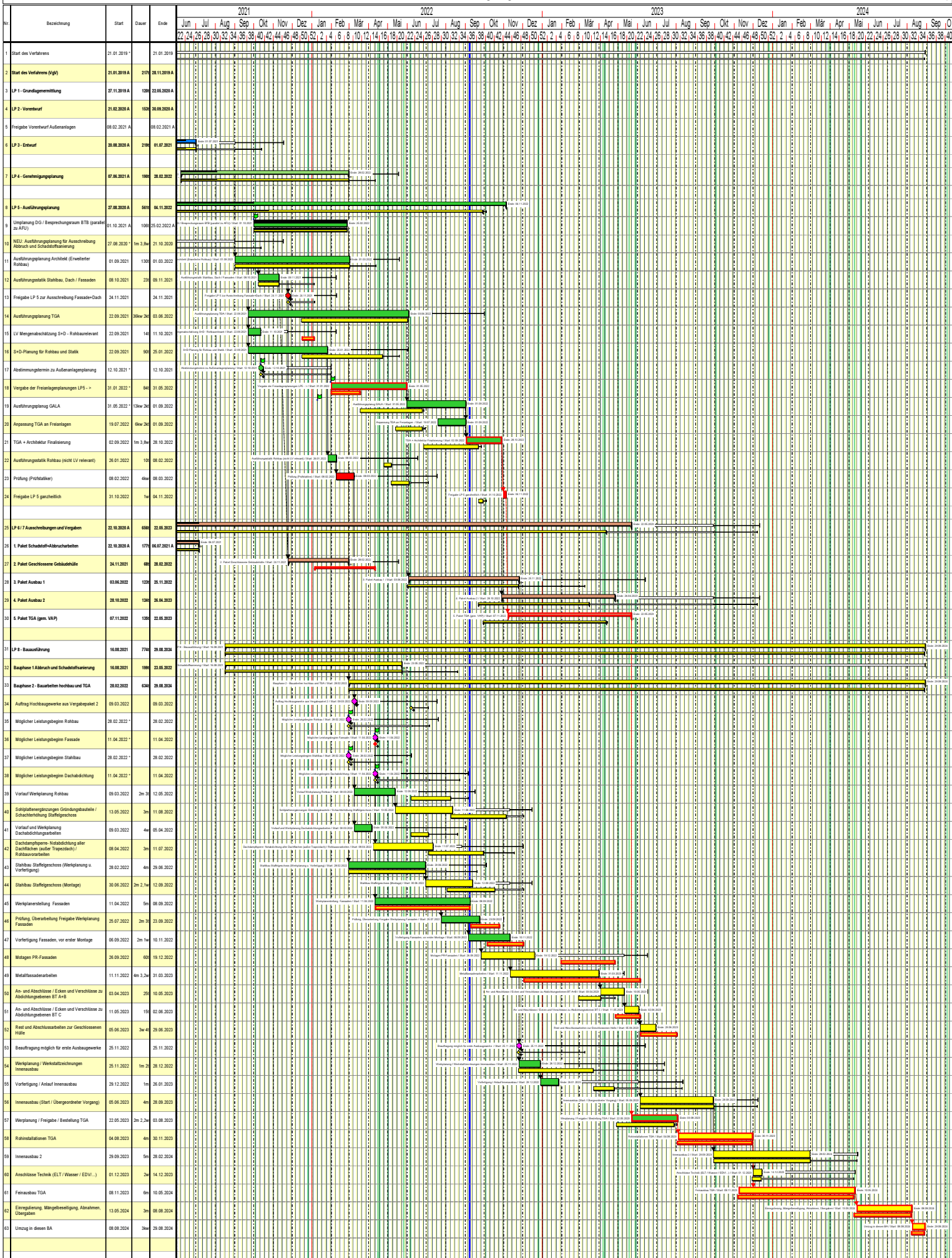
Sanierung Rathaus Rahmenterminplan

Sanierung Rathaus Rahmenterminplan

Stadt Siegburg

msp

08.09.2022



Leistungsphasen
■ LPH 2 - Vorplanung ■ LPH 3 - Entwurfsplanung ■ LPH 4 - Genehmigungsplanung ■ LPH 5 - Ausführungsplanung ■ Bauherrenscheidungen ■ LPH 6 - Vorbereitung der Vergabe ■ LPH 7 - Bauüberwachung ■ LPH 8 - Mitwirkung bei der Vergabe

Referenzen
■ Zu RFP 31/1/2022

Meilenstein-Formen
● Meilenstein

Projektdatei: T:\projekte\0-316 Siegburg_Rathaus.pp Asta Powerproject