

Projektstatusbericht Rathausanierung Siegburg

Berichtsperiode April bis Mai 2023



Kreisstadt Siegburg
Zentrale Dienste - Hauptamt

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

1. Kostenübersicht Stand 03.05.2023
2. Rahmenterminplan Stand 08.09.2022

1. Planungs- und Ausführungsstand

Planung

In Abstimmung mit dem Urheber und den Planungsbeteiligten wurde die Planung der Photovoltaikanlage auf den drei Dächern des Rathauses optimiert. Durch Änderung der Ausrichtung auf Ost/West anstatt Nord/Ost konnte erreicht werden, dass eine Anlage mit einer Leistung von ca. 150 kWp errichtet werden kann. Bisher wurde laut Entwurfsplanung von einer Anlagengröße mit 95 kWp ausgegangen.

Die Genehmigung zur Errichtung der geothermischen Anlage ist zwischenzeitlich durch das Amt für Umwelt und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises erfolgt. Die Ausführung inkl. der Bohrtermine wird nun konkretisiert.

Ausführung

In der Berichtsperiode wurden im Wesentlichen die Arbeiten an der Fassade sowie an den Dächern des Gebäudes fortgesetzt. Der Verputzer und der Trockenbauer haben mit den Arbeiten im Gebäude begonnen.

Die Ausschreibung des Gewerks Fördertechnik (Doppelaufzuganlage im Bauteil B – Bürotrakt) war erfolglos. Zum Submissionstermin am 06.04.2023 gingen keine Angebote ein. Die beteiligten Firmen gaben an, dass aufgrund der schwierigen Marktlage und Lieferproblemen eine Errichtung der Aufzugsanlage frühestens im ersten Quartal 2024 und nicht wie geplant im Juli 2023 erfolgen könne. Die Ausschreibung wurde zwischenzeitlich mit einer entsprechend angepassten Terminschiene erneut veröffentlicht.

Die Aufzugsanlage war als Lastenaufzug für die folgenden Ausbaugewerke eingeplant. Dies macht es erforderlich, dass bis zur Errichtung der Aufzugsanlage ein provisorischer Lastenaufzug in den bestehenden Aufzugskern eingebaut werden muss, um das Material innerhalb des Gebäudes transportieren zu können. Die Errichtung eines außenliegenden Lastenaufzuges ist aufgrund der Fassadenkonstruktion nicht möglich und würde ein Verschließen der Gebäudehülle verhindern. Die Mehrkosten für den provisorischen Lastenaufzug belaufen sich für die Dauer der Nutzung auf ca. 50.000 €.

2. Kosten

Projektkosten

Die Kostenberechnung vom 16.06.2021 wurde fortgeschrieben und ist 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 2023 sind bisher (Stand 01.05.2023) folgende Interimskosten entstanden:

Mietkosten	369.258,59
Maklerprovisionen und Kautionen	600,00
Handwerkerkosten/Umzugskosten/Entsorgungskosten/Sonstiges	5.630,11
Anbindung an Netzinfrastruktur Stadtverwaltung (DSL/Glasfaser)	6.852,00
Einnahmeausfälle (Parkplatzvermietung Rathaus Innenhof)	3.020,00

(alle Angaben in Euro brutto)

3. Ausschreibungen

Aktuell sind die folgenden Ausschreibungen veröffentlicht:

- Fördertechnik (Submission 30.05.2023)
- Glas- und Systemtrennwandanlagen (Submission 30.05.2023)
- Estrich (Submission 31.05.2023)
- Sanitärtechnik (Submission 01.06.2023)

Weitere Ausschreibungen, wie beispielsweise für die Gewerke Elektrotechnik, fernmeldetechnische Anlagen und darauffolgende Gewerke des Grobausbaus, sind vorbereitet und werden passend zum Bauablauf veröffentlicht.

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

- | | |
|------------------------------------|-----------------------------|
| 1. Baustellenlogistik | 9. Betonkernbohrarbeiten |
| 2. Rückbau und Schadstoffsanierung | 10. Stahltüren |
| 3. Stahlbau | 11. Innenputz |
| 4. Rohbau | 12. Geothermie |
| 5. Fassade | 13. Infrastruktur Tiefbau |
| 6. Dachdeckerarbeiten | 14. Trockenbau |
| 7. Betonsanierung | 15. Malerarbeiten I |
| 8. Brandschutzverkleidung Stahlbau | 16. Wärmedämmverbundsysteme |

4. Termine

Das Projekt befindet sich insgesamt zum Stichtag im Terminplan. Der Terminplan, Stand 08.09.2022, 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 08.09.2022, 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. Gemäß Erlass des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen vom 25.03.2022, der auch im kommunalen Bereich anwendbar ist, bedeutet dies für das Projekt Rathausanierung, 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.

Der Baupreisindex steigt weiterhin. Der aktuelle Wert des BKI aus Februar 2023 beträgt 158,9. Die Entwicklung stellt sich wie folgt dar:



Seit Erstellung der Kostenberechnung im Juni 2021 ist somit eine Steigerung der Baupreise in Höhe von ca. 27 % zu verzeichnen. Es bleibt weiterhin abzuwarten, wie sich dies auf die konkreten Ausschreibungsergebnisse auswirkt.

Rathausanierung Siegburg

Kostenübersicht nach DIN 276 (2018-12) Stand 03.05.2023

(alle Angaben brutto)

Kostengruppe	Bezeichnung	Kostenb. 16.06.21	Kostenber. 16.01.23	LV bepreist	Aufträge	Enth. Nachträge	Rechnungsfreigaben
100	Grundstück	- €	- €	- €	- €	- €	- €
200	Vorbereitende Maßnahmen	1.497.081,32 €	1.989.202,47 €	2.545.399,03 €	2.056.320,35 €	860.281,21 €	1.790.489,61 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	13.565.539,60 €	15.378.791,70 €	14.843.331,66 €	11.905.665,05 €	674.670,10 €	2.522.581,14 €
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 €	105.493,67 €	41.009,76 €	74.016,95 €
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	6.580.158,19 €	6.680.623,95 €	7.056.539,39 €	6.363.595,45 €	67.609,86 €	657.239,19 €
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	1.956.248,89 €	2.340.193,45 €	1.996.627,71 €	1.309.961,16 €	121.550,55 €	406.143,44 €
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	1.793.224,98 €	1.807.485,94 €	3.507.353,98 €	1.541.831,74 €	75.155,21 €	205.456,15 €
360	Dächer	1.104.491,56 €	1.104.491,56 €	1.284.622,37 €	1.382.613,92 €	61.192,49 €	599.631,99 €
380	Baukonstruktive Einbauten	745.462,95 €	824.254,51 €	11.209,80 €	46.824,54 €	45.605,98 €	53.885,14 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	932.116,62 €	2.167.905,87 €	914.552,69 €	1.151.612,13 €	262.546,25 €	525.695,41 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.519.870,23 €	7.774.546,94 €	7.794.782,89 €	16.657,67 €		10.132,92 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	618.598,89 €	665.790,11 €	665.790,11 €	597,26 €		597,26 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.358.460,37 €	1.501.517,05 €	1.501.517,05 €			
430	Raumlufttechnische Anlagen	1.162.666,53 €	1.421.362,21 €	1.427.675,17 €	16.060,41 €		9.535,66 €
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 €	1.338.176,33 €			
530	Oberbau, Deckschichten	349.860,00 €	349.860,00 €	352.636,39 €			
540	Baukonstruktionen	598.789,93 €	989.400,30 €	985.539,94 €			
600	Ausstattung und Kunstwerke	650.776,03 €	650.776,03 €	957.728,68 €	325.368,85 €		
700	Baunebenkosten	7.695.073,75 €	7.695.073,75 €	7.695.073,75 €	7.695.073,75 €		4.891.502,34 €
Summe		30.876.990,86 €	34.827.651,19 €	35.174.492,34 €	21.999.085,67 €	1.534.951,31 €	9.214.706,01 €
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 €	26.829.091,05 €	21.999.085,67 €	1.534.951,31 €	9.214.706,01 €

