

Projektstatusbericht Rathausanierung Siegburg

Berichtsperiode Juni bis August 2023



Kreisstadt Siegburg
Zentrale Dienste - Hauptamt

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

1. Kostenübersicht Stand 15.08.2023
2. Rahmenterminplan Stand 08.09.2022

1. Planungs- und Ausführungsstand

In der Berichtsperiode wurden im Wesentlichen die Arbeiten an der Fassade sowie die Putzarbeiten innerhalb des Gebäudes fortgesetzt. Der provisorische Lastenaufzug wurde installiert und in Betrieb genommen.



Die Lichtkuppel im Ratssaal wurde montiert und fertig gestellt.



Im Außenbereich wurden die 16 Bohrungen für die geothermische Anlage erstellt. Der Tiefbauer hat mit seinen Arbeiten begonnen, so dass nun in den kommenden Wochen die vollständige Infrastruktur im Innenhofbereich erstellt werden kann.



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

Die Interimskosten umfassen insbesondere Mietkosten, Handwerkerkosten etc. sowie die Einnahmeausfälle aus der Vermietung der Parkplätze im Rathausinnenhof.

Jahr	Interimskosten
2020	120.316,02
2021	960.161,73
2022	913.449,03
2023 (Stand 31.07.)	523.666,30

(alle Angaben in Euro brutto)

3. Ausschreibungen

Aktuell sind die folgenden Ausschreibungen veröffentlicht:

lfd. Nr.	Gewerk	Submission
1	Sanitärtechnik	16.08.2023
2	Elektrotechnik	17.08.2023
3	Gebäudeautomation	18.08.2023
4	Heizungs-/Kältetechnik	06.09.2023
5	Raumluftechnik	11.09.2023
6	Metallbau	18.09.2023
7	Brandschutzvorhänge	20.09.2023
8	Stahlrahmentüren	22.09.2023

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

lfd. Nr.	Gewerk
1	Baustellenlogistik
2	Rückbau und Schadstoffsanierung
3	Stahlbau
4	Rohbau
5	Fassade
6	Dachdeckerarbeiten
7	Betonsanierung
8	Brandschutzverkleidung Stahlbau
9	Betonkernbohrarbeiten
10	Stahltüren
11	Innenputz
12	Geothermie
13	Infrastruktur Tiefbau
14	Trockenbau
15	Malerarbeiten I
16	Wärmedämmverbundsysteme
17	Fördertechnik
18	Glas- und Systemtrennwandanlagen
19	Estrich

Die derzeitige Planung sieht vor, dass mindestens noch 14 weitere Vergabeeinheiten ausgeschrieben werden:

lfd. Nr.	Gewerk
1	Malerarbeiten II
2	Fliesenarbeiten
3	Bodenbeläge Kautschuk
4	Betonwerkstein-, Fliesenarbeiten
5	Parkettarbeiten
6	Schreiner-Trennwände, Möbel
7	Innentüren Holz
8	Raumausstattung, lose Möblierungen
9	Rollregalanlage Archiv
10	WC-Trennwandanlagen
11	Schließanlage
12	Teeküchen
13	Beschilderung
14	Bauendreinigung

4. Termine

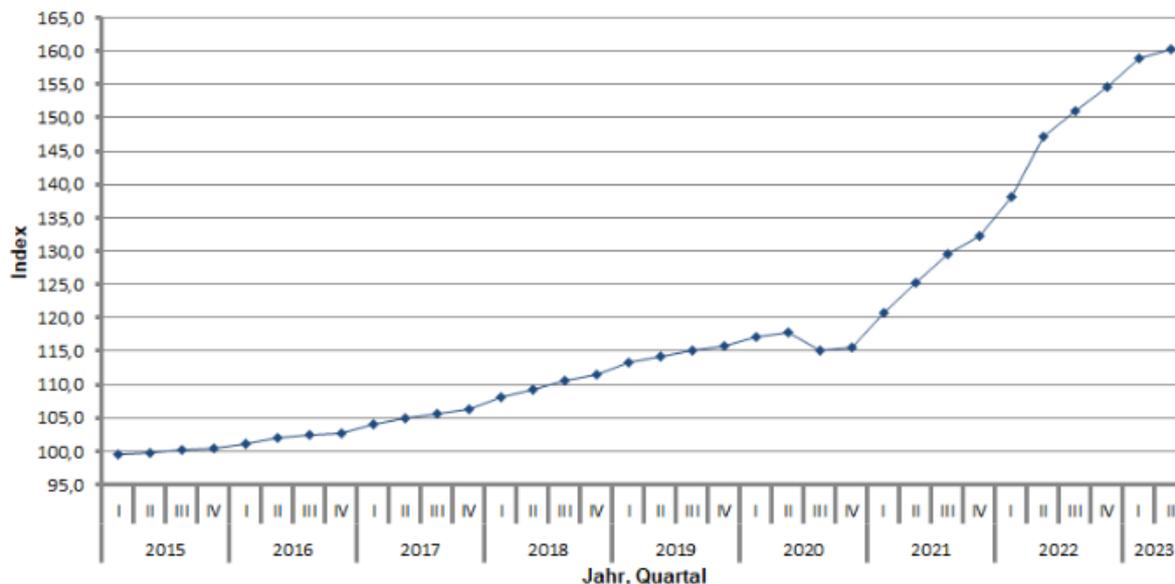
Aufgrund der zunächst nicht erfolgreichen Ausschreibung des Gewerks Sanitärtechnik und der damit verbundenen erneuten Ausschreibung muss der als Anlage 2 beigefügte Terminplan, Stand 08.09.2022, überarbeitet werden. Die Überarbeitung erfolgt in Abstimmung mit den weiteren Firmen der Ausbaugewerke, sobald diese gebunden sind.

Inwieweit die Verzögerung kompensiert und der Fertigstellungstermin im Herbst 2024 gehalten werden kann, bleibt abzuwarten. Spätestens in der Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses im November sollte der aktualisierte Terminplan vorliegen.

5. Risiken

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 Mai 2023 beträgt 160,2.



Seit Erstellung der Kostenberechnung im Juni 2021 ist eine Steigerung der Baupreise in Höhe von ca. 28 % zu verzeichnen. Es bleibt weiterhin abzuwarten, wie sich dies auf die konkreten Ausschreibungsergebnisse auswirkt.

Rathaussanierung Siegburg

Kostenübersicht nach DIN 276 (2018-12) Stand 15.08.2023

(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 €	1.800.096,82 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	13.565.539,60 €	15.378.791,70 €	15.326.600,83 €	13.494.614,47 €	667.405,10 €	5.249.202,66 €
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 €	122.082,04 €	41.009,76 €	74.016,95 €
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	6.580.158,19 €	6.680.623,95 €	7.056.539,39 €	6.374.672,65 €	76.786,16 €	2.898.142,81 €
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	1.956.248,89 €	2.340.193,45 €	2.111.591,35 €	1.785.022,83 €	121.550,55 €	496.682,27 €
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	1.793.224,98 €	1.807.485,94 €	3.846.210,33 €	2.557.734,44 €	75.155,21 €	219.174,08 €
360	Dächer	1.104.491,56 €	1.104.491,56 €	1.284.622,37 €	1.382.395,20 €	61.192,49 €	719.861,10 €
380	Baukonstruktive Einbauten	745.462,95 €	824.254,51 €	28.850,36 €	46.824,54 €	45.605,98 €	58.239,35 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	932.116,62 €	2.167.905,87 €	926.361,30 €	1.222.150,33 €	246.104,95 €	782.573,23 €
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 €	1.337.968,08 €			
530	Oberbau, Deckschichten	349.860,00 €	349.860,00 €	352.428,14 €			
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 €		5.614.382,39 €
Summe		30.876.990,86 €	34.827.651,19 €	35.657.553,26 €	23.588.035,09 €	1.527.686,31 €	12.673.814,79 €
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 €	27.312.151,97 €	23.588.035,09 €	1.527.686,31 €	12.673.814,79 €

