

# Projektstatusbericht Rathausanierung Siegburg

Berichtsperiode September 2023



Kreisstadt Siegburg  
Zentrale Dienste - Hauptamt

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **Anlagen**

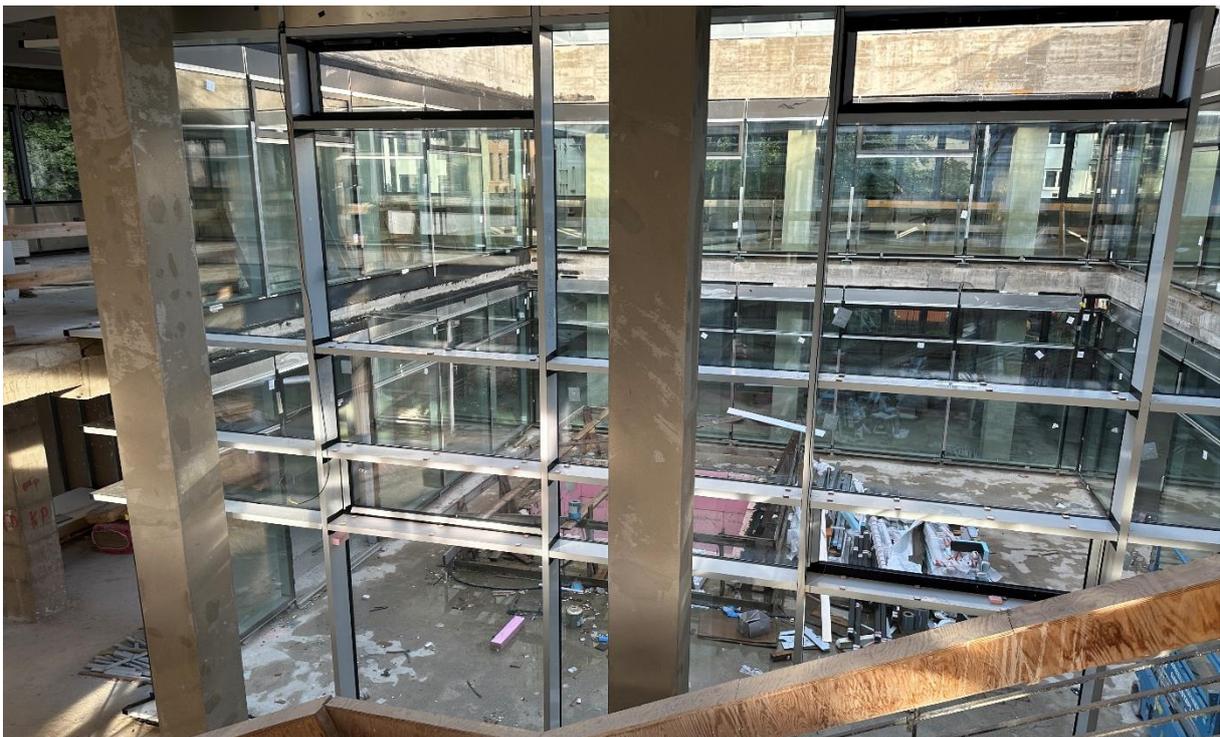
1. Kostenübersicht Stand 21.09.2023
2. Rahmenterminplan Stand 08.09.2022

## 1. Planungs- und Ausführungsstand

In der Berichtsperiode wurden im Wesentlichen die Arbeiten an der Fassade und den Dächern sowie die Putzarbeiten innerhalb des Gebäudes fortgesetzt. Die letzten Fassadenelemente der Gebäudehülle wurden installiert, so dass mit der Abdichtung des Gebäudes begonnen wurde:



Die Elemente im Innenhof des Ratstraktes wurden ebenfalls angebracht:



Im Außenbereich hat der Tiefbauer die Arbeiten an der Infrastruktur fortgesetzt. Bei den Arbeiten wurde festgestellt, dass der Bodenaushub sehr verunreinigt ist und erhebliche Schuttanteile beinhaltet, die vorab ausgesiebt werden müssen, damit die zulässigen Größen der Schuttgüter nicht überschritten werden.

Zudem wurde der Bodenaushub aufgrund der zum 01.08.2023 in Kraft getretenen Überarbeitung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung auf Kontaminationen geprüft. Die Überprüfung ergab, dass die Böden teils eine Belastung aufweisen, welche nur eine Deponierung nach der Depo-  
nieklasse 1 zulassen. Aufgrund der höheren Anforderung an die Entsorgung des Bodenaushubs entstehen hierdurch Mehrkosten in Höhe von ca. 75.000 € brutto.



Des Weiteren wurde bei den Arbeiten vor dem Ratstrakt festgestellt, dass sich ab einer Tiefe von ca. 2,50 Metern aufgestautes Oberflächenwasser befindet, sog. Schichtenwasser, welches aufgrund einer wasserstauenden Bodenschicht nicht versickern kann. Das Schichtenwasser kann nicht abgepumpt werden und flutet die Baugrube, in die die Zisterne eingebracht werden soll:



Das Fachplanungsteam erarbeitet derzeit alternative Lösungsansätze. Da noch weitere Systemkomponenten in einer ähnlichen Tiefe eingebaut werden müssen, erfolgt nun eine gutachterliche Untersuchung der Baugrund- und Grundwassersituation der betroffenen Bereiche.

## 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 31.08.)	597.301,17

(alle Angaben in Euro brutto)

## 3. Ausschreibungen

Aktuell sind bzw. werden in Kürze die folgenden Ausschreibungen veröffentlicht:

lfd. Nr.	Gewerk
1	Elektrotechnik
2	Heizungs-/Kältetechnik
3	Brandschutzvorhänge

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
20	Sanitärtechnik
21	Gebäudeautomation

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

Ifd. 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

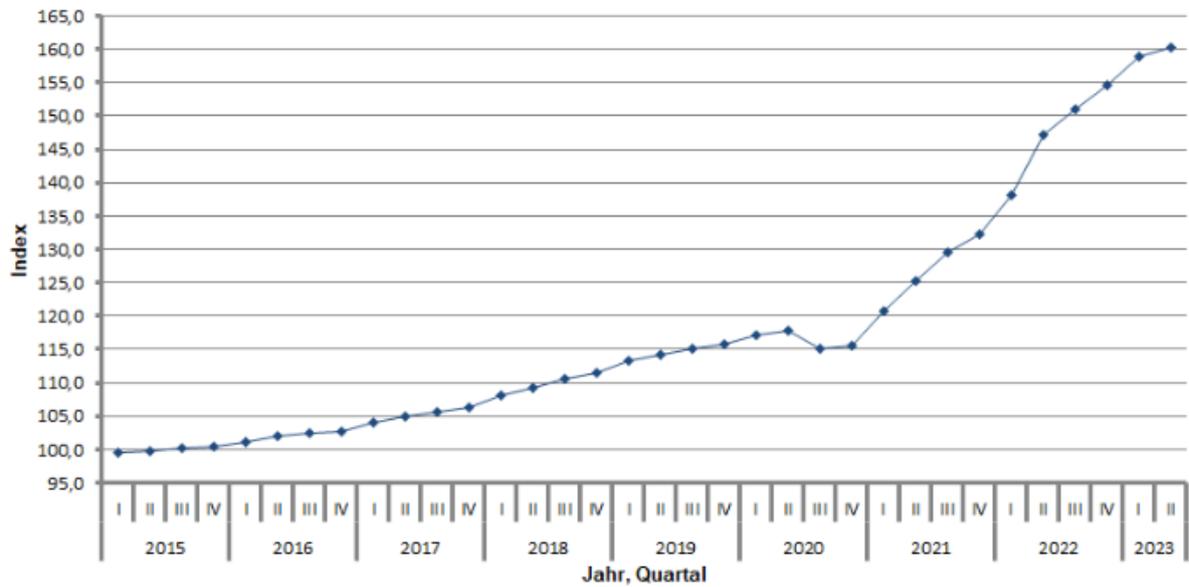
Aufgrund der nicht erfolgreichen Ausschreibungen mehrerer Gewerke und den damit verbundenen erneuten Ausschreibungen muss der als Anlage 2 beigefügte Terminplan, Stand 08.09.2022, überarbeitet werden. Die Überarbeitung erfolgt in Abstimmung mit den weiteren Firmen der Ausbaugewerke, sobald diese gebunden 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 Rathaussanierung, dass die Mehrkosten für die betroffenen Materialien über Nachträge zu den bestehenden Aufträgen mit den Firmen abgewickelt werden müssen. Für die folgenden Gewerke wurden bislang Mehrkosten angemeldet: Rohbau (42.000 €brutto), Stahlbau (37.000 € brutto), Stahltüren (10.000 € brutto).

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.

Rathausanierung Siegburg

Kostenübersicht nach DIN 276 (2018-12) Stand 21.09.2023

(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 €	1.850.706,46 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	13.565.539,60 €	15.378.791,70 €	15.023.788,43 €	13.485.032,58 €	657.823,19 €	5.450.425,69 €
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 €	6.365.496,36 €	67.609,86 €	2.912.149,71 €
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	1.956.248,89 €	2.340.193,45 €	2.106.652,85 €	1.785.022,83 €	121.550,55 €	538.275,58 €
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	1.793.224,98 €	1.807.485,94 €	3.575.867,32 €	2.557.734,44 €	75.155,21 €	267.188,74 €
360	Dächer	1.104.491,56 €	1.104.491,56 €	1.284.622,37 €	1.382.395,20 €	61.192,49 €	769.238,85 €
380	Baukonstruktive Einbauten	745.462,95 €	824.254,51 €	11.209,80 €	46.824,54 €	45.605,98 €	58.239,35 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	932.116,62 €	2.167.905,87 €	916.470,97 €	1.221.744,72 €	245.699,35 €	830.803,64 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.519.870,23 €	7.774.546,94 €	7.794.782,89 €	16.060,41 €		10.132,92 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	618.598,89 €	665.790,11 €	665.790,11 €			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 €		6.095.428,22 €
<b>Summe</b>		<b>30.876.990,86 €</b>	<b>34.827.651,19 €</b>	<b>35.354.740,86 €</b>	<b>23.577.855,94 €</b>	<b>1.518.104,40 €</b>	<b>13.406.693,29 €</b>
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 €			
<b>Gesamtsumme</b>		<b>26.482.249,90 €</b>	<b>26.482.249,90 €</b>	<b>27.009.339,57 €</b>	<b>23.577.855,94 €</b>	<b>1.518.104,40 €</b>	<b>13.406.693,29 €</b>

