

Projektstatusbericht Rathausanierung Siegburg

Berichtsperiode Oktober bis November 2023



Kreisstadt Siegburg
Zentrale Dienste - Hauptamt

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

1. Kostenübersicht Stand 09.11.2023
2. Rahmenterminplan Stand 08.09.2022

1. Planungs- und Ausführungsstand

Planungsstand

Das in der letzten Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses thematisierte Barrierefreiheitskonzept berücksichtigt alle Vorschriften und wird derzeit von der Genehmigungsbehörde, der Bauaufsicht der Stadt Siegburg, geprüft.

Ausführungsstand

In der Berichtsperiode wurden im Wesentlichen die Arbeiten an der Fassade und den Dächern fortgesetzt. Der Kran vor dem Rathaus auf dem Nogerter Platz wird nicht mehr benötigt und wurde zwischenzeitlich abgebaut.



Im Außenbereich hat der Tiefbauer die Arbeiten an der Infrastruktur fortgesetzt.



Aufgrund des vor dem Ratstrakt vorgefundenen Oberflächenwassers hat eine erneute gutachterliche Untersuchung der Baugrund- und Grundwassersituation stattgefunden. Das aufgestaute Oberflächenwasser ist aller Voraussicht nach im gesamten Tiefhof zu erwarten, es ist zudem nicht auszuschließen, dass es sich hierbei bereits um Grundwasser handelt.

Das Planungsteam erarbeitet derzeit alternative Lösungsansätze für die einzubringenden Systemkomponenten. Die Verwendung des Pumpenschachtes ist problemlos möglich, die Zisterne muss nun in einer Variante aus Beton inkl. Auftriebssicherung ausgeführt werden. Die Alternativen für den Einbau des Erdsondenverteilerschranks befinden sich derzeit noch in der Prüfung.

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 31.10.)	744.570,91

(alle Angaben in Euro brutto)

3. Ausschreibungen

Auf die Punkte 10.1 bis 10.4 im nichtöffentlichen Teil wird verwiesen. Aktuell sind die folgenden Ausschreibungen veröffentlicht:

lfd. Nr.	Gewerk
1	Heizungs-/Kältetechnik
2	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

lfd. Nr.	Gewerk
13	Infrastruktur Tiefbau
14	Trockenbau
15	Malerarbeiten I
16	Wärmedämmverbundsysteme
17	Fördertechnik
18	Glas- und Systemtrennwandanlagen
19	Estrich
20	Sanitärtechnik
21	Gebäudeautomation
22	Raumluftechnik
23	Bodenbeläge Kautschuk
24	Alu-Rahmentüren

Die derzeitige Planung sieht vor, dass mindestens noch 12 weitere Vergabeeinheiten ausgeschrieben werden:

lfd. Nr.	Gewerk
1	Malerarbeiten II
2	Betonwerkstein-, Fliesenarbeiten
3	Parkettarbeiten
4	Schreiner-Trennwände, Möbel
5	Innentüren Holz
6	Raumausstattung, lose Möblierungen

lfd. Nr.	Gewerk
7	Rollregalanlage Archiv
8	WC-Trennwandanlagen
9	Schließanlage
10	Teeküchen
11	Beschilderung
12	Bauendreinigung

4. Termine

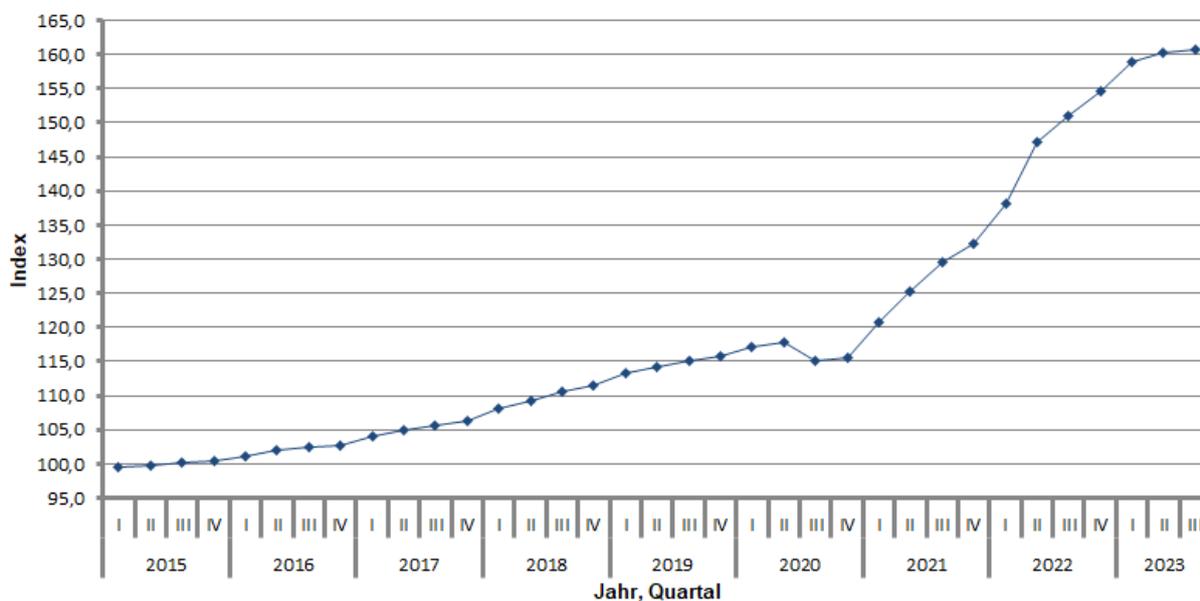
Aufgrund der nicht erfolgreichen Ausschreibungen mehrerer Gewerke und den damit verbundenen erneuten Ausschreibungen wird der als Anlage 2 beigefügte Terminplan, Stand 08.09.2022, überarbeitet. Die Überarbeitung erfolgt in Abstimmung mit den weiteren Firmen der Ausbaugewerke, sobald diese gebunden sind. Insbesondere ist hier das Ergebnis der Vergabe des Gewerks Elektrotechnik maßgeblich.

Inwieweit die Verzögerung kompensiert und der Fertigstellungstermin im Herbst 2024 gehalten werden kann, bleibt abzuwarten. Der aktualisierte Zeitplan wird im ersten Quartal 2024 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 folgenden Gewerke wurden bislang Mehrkosten angemeldet: Rohbau (42.000 €brutto), Stahlbau (37.000 € brutto), Stahltüren (10.000 € brutto).

Der Baupreisindex scheint sich zu stabilisieren. Der aktuelle Wert des BKI aus August 2023 beträgt 160,6.



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 09.11.2023

(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 €	2.002.414,58 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	13.565.539,60 €	15.378.791,70 €	15.324.339,82 €	13.548.437,79 €	707.464,68 €	6.784.748,93 €
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 €	7.089.476,21 €	6.386.396,11 €	88.509,61 €	3.967.311,37 €
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	1.956.248,89 €	2.340.193,45 €	2.106.652,85 €	1.785.022,83 €	121.550,55 €	563.818,82 €
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	1.793.224,98 €	1.807.485,94 €	3.833.723,89 €	2.619.460,93 €	136.881,70 €	281.989,01 €
360	Dächer	1.104.491,56 €	1.104.491,56 €	1.284.622,37 €	1.330.722,36 €	7.277,98 €	911.754,46 €
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 €	926.228,97 €	1.254.196,53 €	266.629,10 €	927.106,10 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.519.870,23 €	7.774.546,94 €	7.794.782,89 €	16.060,41 €		12.192,62 €
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 €		11.595,36 €
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 €		6.151.553,89 €
Summe		30.876.990,86 €	34.827.651,19 €	35.655.292,25 €	23.641.261,15 €	1.567.745,89 €	14.950.910,02 €
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 €	27.309.890,96 €	23.641.261,15 €	1.567.745,89 €	14.950.910,02 €

