

Projektstatusbericht Rathausanierung Siegburg

Berichtsperiode Dezember 2023 bis Januar 2024



Kreisstadt Siegburg
Zentrale Dienste - Hauptamt

Inhaltsverzeichnis

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

Anlagen

1. Kostenübersicht Stand 11.01.2024
2. Rahmenterminplan Stand 08.09.2022

1. Planungs- und Ausführungsstand

In der Berichtsperiode haben im Wesentlichen Arbeiten an der Infrastruktur im Rathausinnenhof stattgefunden.

Die Planungen konnten auf die geänderte Wassersituation angepasst werden, so dass die Regenwasserzisterne in einer Betonausführung bereits verbaut und mit den Arbeiten zur Einbringung des Pumpenschachtes und der Hebeanlage begonnen wurde.

Aufgrund der Bautiefe des Pumpenschachtes muss dieser mit einem wasserdichten Verbau errichtet werden. Die Mehrkosten hierfür und für die notwendigen Vor- und Nacharbeiten betragen ca. 40.000 € brutto.



In der Klärung ist derzeit noch, in welcher Art der Geothermiesammler verbaut werden kann. Vermutlich werden auch hier Mehrkosten für die Errichtung anfallen.



Im Inneren des Gebäudes hat der Verputzer seine Arbeiten fortgesetzt, darüber hinaus wurde mit der Vorbereitung der Fassade für die Anbringung der Textilbetonfassadenplatten begonnen. Die Anbringung ist geplant für Anfang März.

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) 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	902.599,67

(alle Angaben in Euro brutto)

3. Ausschreibungen

Auf Punkt 9 im nichtöffentlichen Teil wird verwiesen. Aktuell sind keine Ausschreibungen veröffentlicht, aber bereits vorbereitet. Die Veröffentlichungen erfolgen entsprechend nach Bedarf.

Die zweite Ausschreibung für das Gewerk Brandschutzvorhänge blieb ebenfalls erfolglos. Es sind keine Angebote eingegangen. Es erfolgt nun ein Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb, in dem die Firmen direkt um die Abgabe eines Angebotes gebeten werden.

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

lfd. Nr.	Gewerk
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
25	Fliesenarbeiten
26	Elektrotechnik
27	Metallbau

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

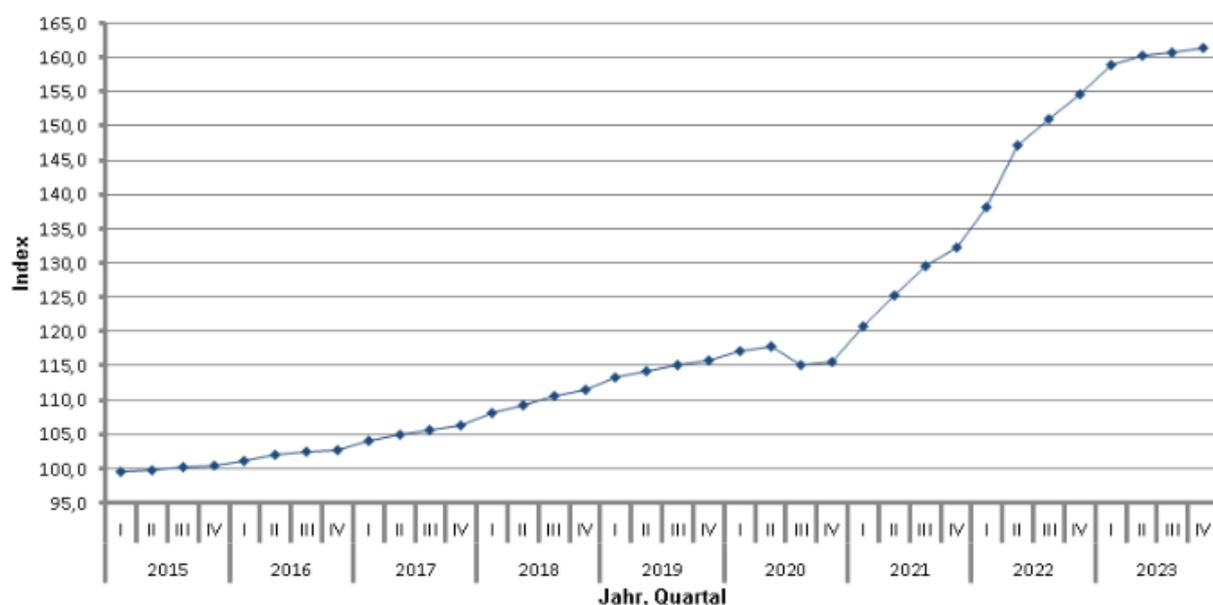
Zum Zeitpunkt der Berichtsverfassung konnten noch nicht alle Auftaktgespräche mit den Firmen der haustechnischen Gewerke erfolgen, so dass der als Anlage 2 beigefügte Terminplan, Stand 08.09.2022, noch nicht fortgeschrieben werden konnte.

Aufgrund der üblichen Bestell- und Ausführungszeiten der einzelnen Gewerke zeichnet sich jedoch ab, dass insbesondere auch aufgrund der Vergabeverzögerung von einem Fertigstellungstermin im März 2025 auszugehen ist.

5. Risiken

Die Auswirkungen der Lieferengpässe und Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien u.a. als Folge der Kriegseignisse 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 November 2023 beträgt 161,3.



Seit Erstellung der Kostenberechnung im Juni 2021 ist eine Steigerung der Baupreise in Höhe von ca. 29 % zu verzeichnen.

Rathausanierung Siegburg
 Kostenübersicht nach DIN 276 (2018-12) Stand 11.01.2024
 (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 €	2.540.099,03 €	2.056.320,35 €	860.281,21 €	2.007.255,17 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	13.565.539,60 €	15.378.791,70 €	15.347.395,78 €	14.813.767,89 €	752.730,34 €	6.961.350,79 €
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 €	6.410.596,94 €	112.710,45 €	3.967.280,28 €
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	1.956.248,89 €	2.340.193,45 €	2.129.280,70 €	1.893.474,70 €	131.511,54 €	642.692,71 €
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	1.793.224,98 €	1.807.485,94 €	3.864.006,72 €	3.645.516,57 €	79.720,05 €	289.327,84 €
360	Dächer	1.104.491,56 €	1.104.491,56 €	1.284.622,37 €	1.412.564,01 €	89.119,64 €	988.551,74 €
380	Baukonstruktive Einbauten	745.462,95 €	824.254,51 €	14.125,30 €	46.824,54 €	45.605,98 €	58.239,35 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	932.116,62 €	2.167.905,87 €	926.395,57 €	1.278.976,64 €	253.052,94 €	940.729,05 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.519.870,23 €	7.774.546,94 €	9.589.615,21 €	10.849.408,91 €		12.192,62 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	618.598,89 €	665.790,11 €	936.003,74 €	1.239.785,46 €		597,26 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.358.460,37 €	1.501.517,05 €	2.836.252,18 €	3.893.612,15 €	9.400,00 €	202.442,00 €
430	Raumlufttechnische Anlagen	1.162.666,53 €	1.421.362,21 €	928.555,98 €	736.238,30 €		11.595,36 €
440	Elektrische Anlagen	1.682.751,70 €	2.199.346,74 €	3.673.853,67 €	3.920.809,25 €		
450	Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	785.447,60 €	991.973,05 €	(in KG 440 enthalten)	(in KG 440 enthalten)		
460	Förderanlagen	255.136,00 €	291.909,71 €	218.956,43 €	287.495,12 €		
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	3.540,25 €	3.540,25 €				
480	Gebäude- und Anlagenautomation	653.268,89 €	699.107,82 €	995.993,21 €	771.468,63 €		
500	Außenanlagen und Freiflächen	948.649,93 €	1.339.260,30 €	1.337.968,08 €	1.071.634,76 €	76.368,74 €	295.221,57 €
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 €		6.340.746,04 €
Summe		30.876.990,86 €	34.827.651,19 €	37.467.880,53 €	36.811.574,51 €	1.689.380,29 €	15.616.766,19 €
900	Sonderkostenangaben	-4.394.740,96 €	-8.345.401,29 €	-8.862.900,00 €	-8.862.900,00 €		-8.862.900,00 €
910	Baupreisindizierungen	1.553.188,45 €					
920	Photovoltaikanlagen	-172.728,50 €					
930	Unwägbarkeiten	3.087.699,09 €	517.498,71 €				
940	KfW-Förderung Sanierung	-8.586.250,00 €	-8.586.250,00 €	-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 €	-276.650,00 €		-276.650,00 €
Gesamtsumme		26.482.249,90 €	26.482.249,90 €	28.604.980,53 €	27.948.674,51 €		6.753.866,19 €

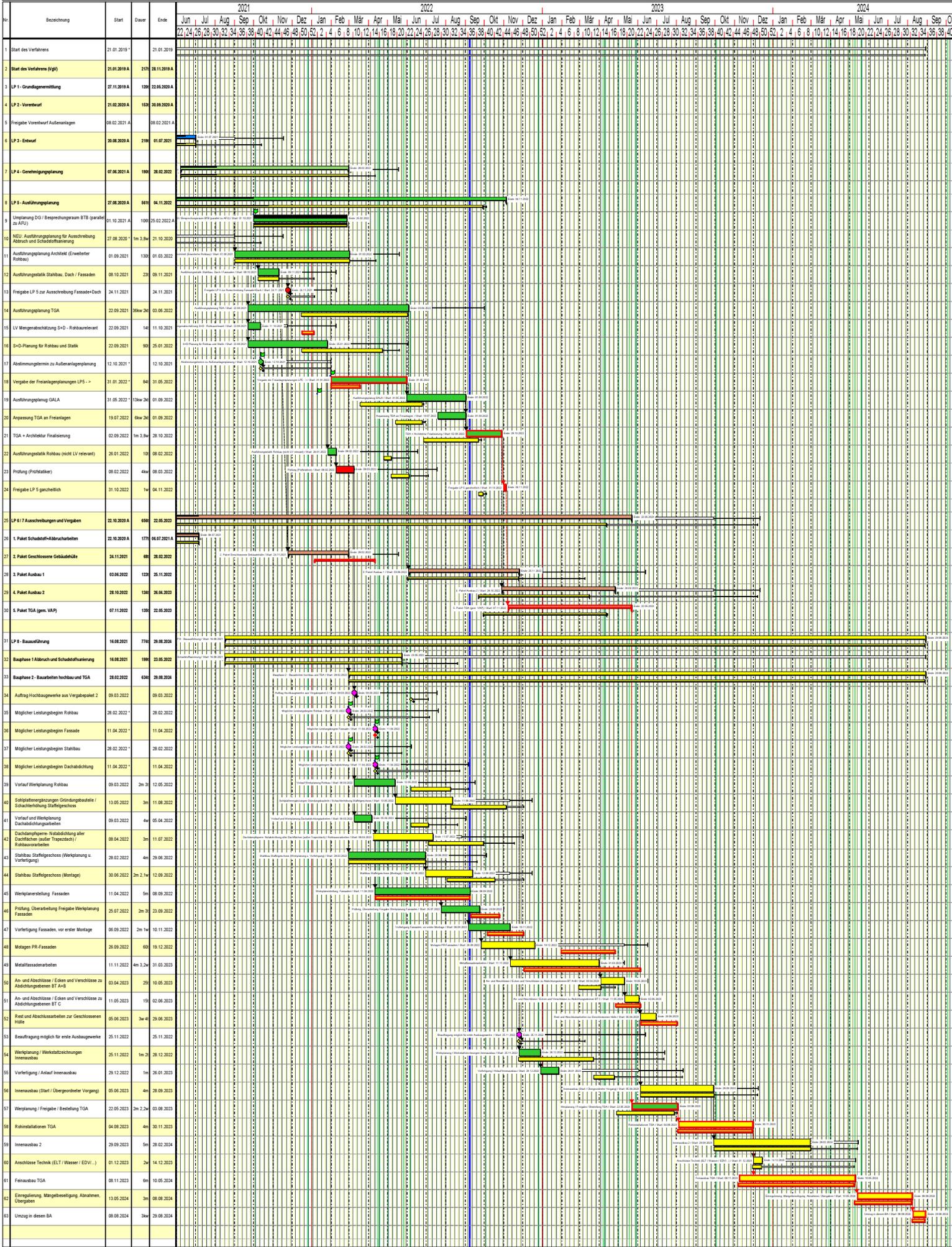
Sanierung Rathaus Rahmenterminplan

Sanierung Rathaus Rahmenterminplan

Stadt Siegburg

mSP

08.09.2022



Legende
LP 2 - Vorplanung
LP 3 - Entwurfsplanung
LP 4 - Genehmigungsplanung
LP 5 - Ausführungsplanung
Bauherrenscheid.
LP 6 - Vorbereitung der Vergabe
LP 8 - Baubewachung
LP 7 - Mitwirkung bei der Vergabe

Referenzen
Zu RTP 31.1.2022

Milestone-Formen
Milestone
Milestone