

# Projektstatusbericht Rathausanierung Siegburg

Berichtsperiode Februar 2024



Kreisstadt Siegburg  
Zentrale Dienste - Hauptamt

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **Anlagen**

1. Kostenübersicht Stand 29.02.2024
2. Rahmenterminplan Stand 08.09.2022

## 1. Planungs- und Ausführungsstand

### Sachstand DGNB Zertifizierung

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass im Rahmen der DGNB Zertifizierung ein sehr guter Gold Standard mit einem Erfüllungsgrad von ca. 74 % erreicht werden wird. Ab einem Erfüllungsgrad von 65 % wird das DGNB Zertifikat in Gold vergeben. Für ein DGNB Zertifikat in Platin muss das Projekt einen Gesamterfüllungsgrad von 80 Prozent erreichen.

Die Bauausführung wird kontinuierlich durch das Fachplanungsbüro im Rahmen von Baustellenkontrollen und Abstimmungen mit den ausführenden Firmen begleitet, alle zu verbauenden Produkte werden vorab auf Schadstoffe geprüft.

Für den Abschluss der DGNB Zertifizierung erfolgen mit der Fertigstellung Messungen im Gebäude. Durchgeführt werden ein Blower Door Test und Schadstoffmessungen in ausgewählten Innenräumen. Nach den Messungen wird eine abschließende Dokumentation erstellt und bei der DGNB eingereicht. Nach Prüfung durch die DGNB erfolgt die Erteilung des finalen Zertifikates.

### aktueller Baufortschritt

In der Berichtsperiode wurden im Wesentlichen die Arbeiten an der Infrastruktur im Rathausinnenhof und an der Fassade fortgeführt.

Die Unterkonstruktion für die Textilbetonfassadenplatten wurde weitestgehend angebracht. Die ersten Fassadenplatten sollten zum Sitzungstermin bereits angebracht sein.



Der Pumpenschacht als tiefstes Element im Innenhof des Rathauses konnte mit der entsprechenden Wasserhaltung eingebracht und verbaut werden.



Im nächsten Schritt werden die geothermischen Versorgungsleitungen verlegt und die insgesamt 17 Erdwärmesonden an den Geothermiesammler im Tiefhof angeschlossen.

Nach dem Abschluss der Arbeiten an der Infrastruktur, voraussichtlich Ende April, wird mit der Gestaltung des barrierefreien Zugangs von der Guardastraße zum Rathausinnenhof entlang des Schützenhauses begonnen.



## 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
2024 (Stand 29.02.2024)	153.063,32

(alle Angaben in Euro brutto)

## 3. Ausschreibungen

Aktuell sind keine Ausschreibungen veröffentlicht, aber bereits vorbereitet. Die Veröffentlichungen erfolgen entsprechend nach Bedarf. Das dritte Vergabeverfahren für das Gewerk Brandschutzvorhänge erfolgt als Verhandlungsverfahren ohne Teilnahmewettbewerb.

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	Raumlufttechnik
23	Bodenbeläge Kautschuk
24	Alu-Rahmentüren
25	Fliesenarbeiten
26	Elektrotechnik
27	Metallbau
28	Heizungs- und Kältetechnik

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

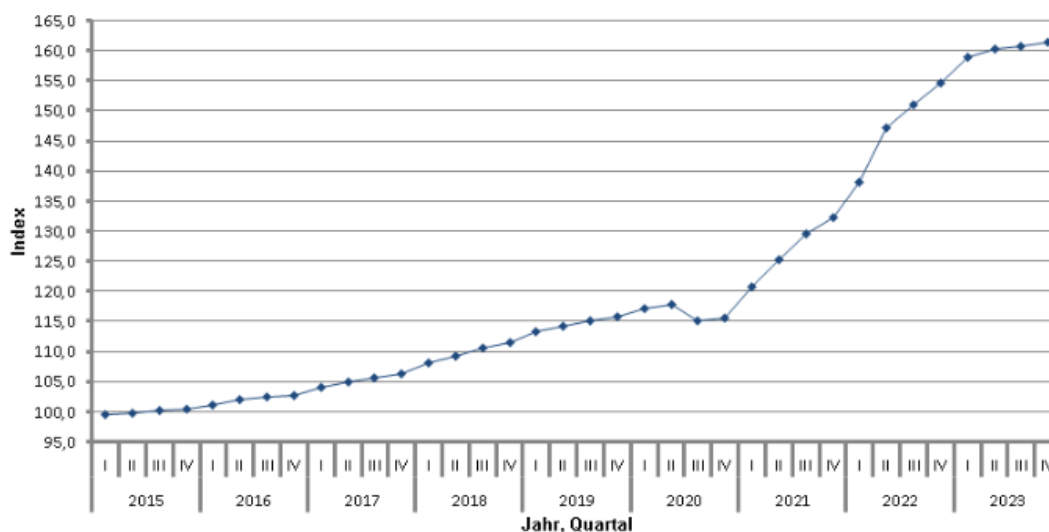
Die Auftaktgespräche mit den Firmen der haustechnischen Gewerke sind erfolgt. Eine finale Aktualisierung des als Anlage 2 beigefügte Terminplan, Stand 08.09.2022, konnte aufgrund der Komplexität der Verzahnung der maßgeblichen Ausbaugewerke zueinander noch nicht erreicht werden. Es ist angedacht, ein Musterbüro zu errichten und mit den hierdurch gewonnen Erkenntnissen die Arbeitsabläufe detailliert festzulegen, so dass mit dem Ausbau in der breiten Masse begonnen werden kann.

Allein aufgrund der Vergabeverzögerung ist weiterhin von einem Fertigstellungstermin nicht vor März 2025 auszugehen.

#### 5. Risiken

In Folge der Lieferengpässe und Preissteigerungen wichtiger Baumaterialien durch die Kriegereignisse in der Ukraine sind bislang Nachträge von insgesamt ca. 100.000 € brutto entstanden (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 29.02.2024  
 (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 €	2.012.095,76 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	13.565.539,60 €	15.378.791,70 €	15.570.279,26 €	15.400.372,44 €	752.730,34 €	7.075.624,32 €
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 €	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	Raumluftechnische 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 €		6.352.305,32 €
<b>Summe</b>		<b>30.876.990,86 €</b>	<b>34.827.651,19 €</b>	<b>37.690.764,01 €</b>	<b>37.398.179,06 €</b>	<b>1.689.380,29 €</b>	<b>15.747.439,59 €</b>
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 €
<b>Gesamtsumme</b>		<b>26.482.249,90 €</b>	<b>26.482.249,90 €</b>	<b>28.827.864,01 €</b>	<b>28.535.279,06 €</b>		<b>6.884.539,59 €</b>

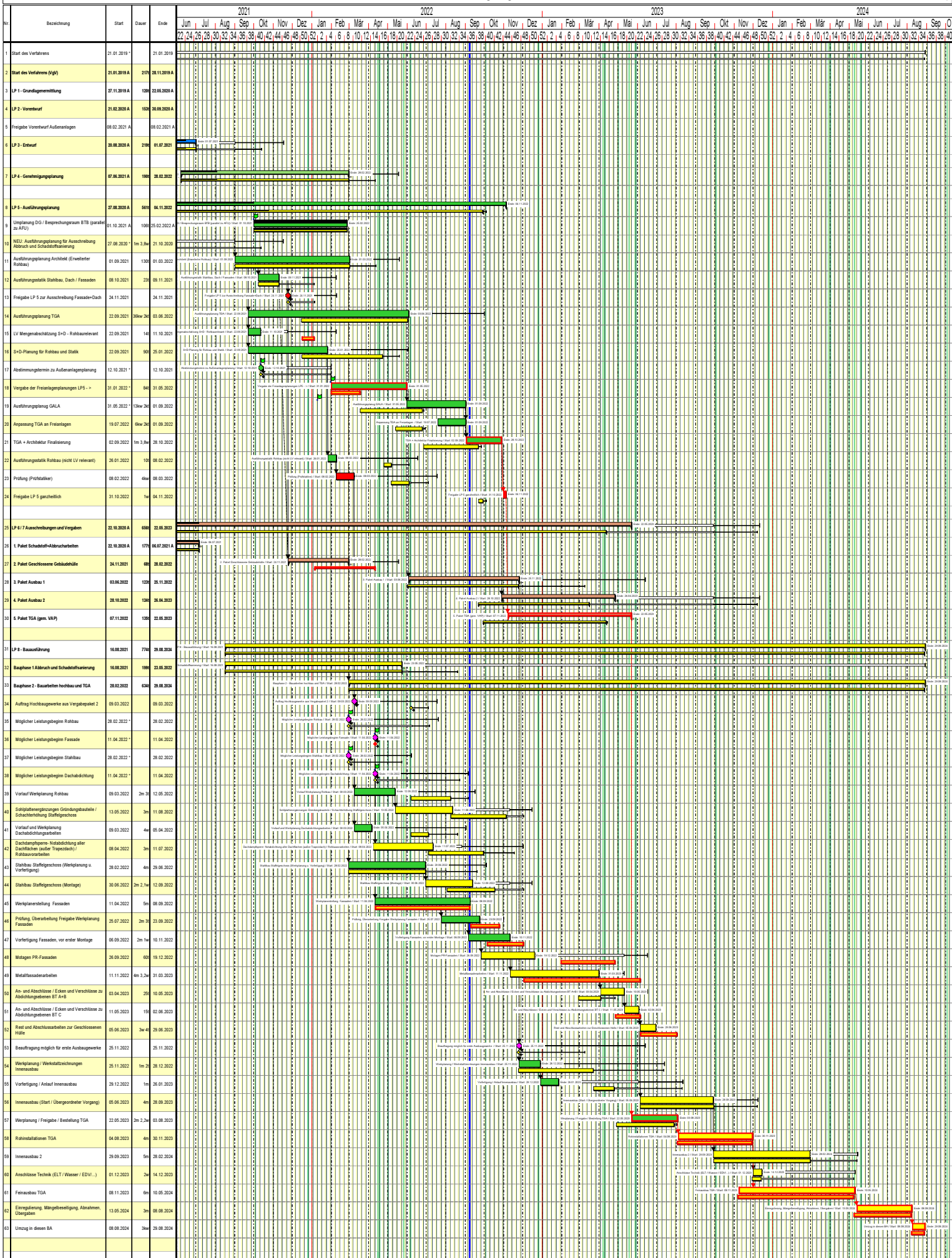
# Sanierung Rathaus Rahmenterminplan

## Sanierung Rathaus Rahmenterminplan

Stadt Siegburg

msp

08.09.2022



Legende:  
LPH 2 - Vorplanung  
LPH 3 - Entwurfsplanung  
LPH 4 - Genehmigungsplanung  
LPH 5 - Ausführungsplanung  
Eauherrentscheidung  
LPH 6 - Vorbereitung der Vergabe  
LPH 8 - Baueinführung  
LPH 7 - Mitwirkung bei der Vergabe

Referenzen:  
Zu RTP 31.1.2022

Meilenstein-Formen:  
Rate

Projektpfad: T:\projekte\0-316 Siegburg\_Rathaus.pp

Alta Powerproject