

# Projektstatusbericht Rathausanierung Siegburg

Berichtsperiode März bis Mai 2024



Kreisstadt Siegburg  
Zentrale Dienste - Hauptamt

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **Anlage**

Anlage 1 - Kostenübersicht Stand 27.05.2024

Anlage 2 - Bauzeitenplan Stand 28.05.2024

## 1. Planungs- und Ausführungsstand

Die Arbeiten an der Infrastruktur im Rathausinnenhof konnten erfolgreich abgeschlossen werden.

Die Rohrleitungsarbeiten für die geothermische Anlage von den insgesamt 17 Erdwärmesonden über den Sammler in das Gebäude sind vollständig erfolgt.



Die Sonden- und Verbindungsleitungen wurden gespült und mit Wasser abgedrückt. Die Befüllung mit Glykol erfolgt erst mit der Inbetriebnahme der Anlage, die gemeinsam mit der Inbetriebnahme der Wärmepumpen vorgesehen ist.

Der Umschluss der bislang provisorischen Stromversorgung des Gebäudes hin zur finalen Lösung mit Einbau der Hausanschlusskästen im Keller des Gebäudes ist durch die Rhein Sieg Netz erfolgt.

Im Zuge der Arbeiten an der Stromversorgung wurden ebenfalls Vorbereitungen getroffen, um das Gebäude der Stadtbetriebe in der Ringstraße 28 an die Stromversorgung des Rathauses über einen separaten Hausanschlusskasten anzuschließen. Hierdurch wurde die Möglichkeit geschaffen, den durch die Photovoltaikanlage des Rathauses erzeugten Strom auch in diesem Gebäude zu nutzen und die Eigenverbrauchsquote zu steigern.

Einzig offener Punkt im Rahmen der Arbeiten an der Infrastruktur im Rathausinnenhof ist noch der Anschluss des Pumpen-Steuerschrankes im Gebäude inkl. Leitungsverlegung, der voraussichtlich Anfang Juli erfolgen wird.

Im Zuge der Ausführungen der Infrastrukturarbeiten ist davon auszugehen, dass insgesamt für dieses Gewerk Mehrkosten in Höhe von ca. 400.000 € inkl. Planungskosten entstanden sind. Wie in den vorherigen Projektstatusberichten bereits aufgeführt, sind hierfür insbesondere die Erkenntnisse des erweiterten Bodengutachtens (erhöhter Grundwasserstand/Schichtenwasser/erforderliche Wasserhaltung) sowie die im Rahmen der Arbeiten vorgefundene Abweichungen zur Bestandssituation ausschlaggebend.

Die Textilbetonplatten der Fassade wurden an der Seiten Friedensplatz sowie Nogenter Platz vollständig angebracht, aktuell erfolgt die Montage an der Gebäudeseite zum Rathausinnenhof.



Die Anbringung der obersten Plattenreihe im neuen Dachgeschoss erfolgt voraussichtlich Ende Juni mit Hilfe eines Krans, der vor dem Haupteingang aufgebaut wird. Die unterste Reihe wird zum Schutz der Textilbetonplatten erst zu einem späteren Zeitpunkt montiert.

Im Inneren des Gebäudes wurde die Errichtung der Musterräume fortgesetzt sowie noch ausstehende Kernbohrarbeiten durchgeführt.



Der Estrichleger hat mit der Bearbeitung des Untergrundes begonnen, so dass voraussichtlich im Juli mit der Verlegung des Estrichs begonnen werden kann (siehe auch 4. Termine).

## 2. Kosten

### Projektkosten

Die Kostenberechnung vom 16.06.2021 wurde fortgeschrieben und ist als Bestandteil der Kostenübersicht als Anlage 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 aufgelöst und auf die Gewerke aufgeteilt.

Im Zuge der Erstellung der Musterräume und der dadurch gewonnen Erkenntnisse sowie nach Durchführung der Einweisungsgespräche mit den Firmen der haustechnischen Gewerke haben sich Ansätze für eventuelle Einsparpotenziale im Rahmen des durch den Architekten vorgegebenen Standards ergeben. Das Planungsteam wurde durch die Verwaltung beauftragt, die Möglichkeiten zu ermitteln und zu bewerten.

### 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 27.05.2024)	384.746,60

(alle Angaben in Euro brutto)

Die Verwaltung prüft derzeit, inwieweit die Verlängerung aller bisher angemieteten Interimsräumlichkeiten notwendig ist und ggfs. mit dem sukzessiven Bezug des Rathauses synchronisiert werden kann.

### 3. Ausschreibungen

Die erneute Ausschreibung für das Gewerk Trockenbau konnte erfolgreich abgeschlossen werden (siehe Punkt 12 der nichtöffentlichen Sitzung).

Aktuell sind keine Ausschreibungen veröffentlicht, aber bereits vorbereitet. Die Veröffentlichungen erfolgen entsprechend nach Bedarf.

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

#### 4. Termine

Bereits in der vergangenen Sitzung des Bau- und Sanierungsausschusses wurde unter Tagesordnungspunkt 5.1.1 berichtet, dass sich der Einzugstermin für das sanierte Rathaus auf März 2025 verschiebt. Grund hierfür war insbesondere die Zeitverzögerung durch die zunächst erfolglose europaweite Ausschreibung des Gewerks Heizung und Kälte. Hier ist am 16.01.2024 die Vergabe erfolgt, am 02.02.2024 hat das erste Einweisungsgespräch mit der beauftragten Firma stattgefunden. Dabei stellte sich heraus, dass der Einbau der Heiz- und Kühldecke sehr komplex ist und im Detail mit allen Gewerken (Elektro, Sanitär, Trockenbau, Bodenbelag) abgestimmt werden muss. Daraus resultierte das Erfordernis, anhand von zwei Musterräumen letzte Detailfragen und den konkreten Ablauf zu klären, um alle Schnittstellen korrekt definieren zu können. Hinsichtlich des Trockenbaus wurde eine örtliche Firma einbezogen, die erneute Vergabe des Gewerks Trockenbau wurde aufgrund des Rückzugs der ursprünglich beauftragten Firma erforderlich.

Die Ergebnisse aus der Realisierung der Musterräume sind in den aktuellen Bauzeitenplan eingeflossen. Auch wenn die finale Abstimmung mit dem letztendlich beauftragten Trockenbauer noch aussteht, der Auftrag wird voraussichtlich am 03.06.2024 erteilt, ist davon auszugehen, dass mit einer Fertigstellung/einem Nutzungsbeginn bis zum 30.06.2025 zu rechnen ist. Unter Nutzungsbeginn ist die vollständige Inbetriebnahme mit Publikumsverkehr zu verstehen, ein früherer Teilbezug ohne Publikumsverkehr ist angedacht und soll ab März 2025 beginnen. Dies in Abstimmung mit dem Bauzeitenplan beginnend in den oberen Etagen, wobei die Dienststellen mit dem intensivsten Publikumsverkehr ohnehin im Erdgeschoss zu finden sein werden.

Parallel zu den ersten Einzügen ist es erforderlich, aufgrund der angestrebten DNBG Gold Zertifizierung vor Nutzung Messungen im Gebäude durchzuführen, um die erforderlichen Gutachten, neben der Ökobilanz des Gebäudes u.a. auch im Hinblick auf die Innenraumqualität (akustischer Komfort, Schallschutz, Aufenthaltsqualitäten etc.) einholen zu können. Erst nach Erstellung der Gutachten kann die vollständige Inbetriebnahme erfolgen, der abschließende Zertifizierungsprozess erfolgt sodann parallel.

Inzwischen gibt es erste Erkenntnisse, dass es in Hinblick auf den Estrich einen signifikanten Zeitgewinn gegenüber dem Bauzeitenplan geben kann. In der ursprünglichen Planung war vorgesehen, die Arbeiten am Estrich nach Abschluss der Trockenbauarbeiten zu beginnen. Nach Rücksprache mit der beauftragten Firma für das Gewerk Estrich besteht jedoch die Möglichkeit, den Estrich auch parallel zu den Trockenbauarbeiten zu verlegen und nicht erst, wenn die Trockenbauwände vollständig geschlossen sind. Hier ist jedoch noch eine finale Abstimmung mit der ausführenden Firma für das Gewerk Trockenbau erforderlich.

Zudem könnte sich ein Zeitgewinn durch einen Produktwechsel beim Bodenbelag ergeben. Die bisherige Planung sah vor, die u.a. auch für die DGNB Zertifizierung erforderliche Trittschalldämmung separat zum Bodenbelag zu verbauen, was in vielen Bereichen problematisch gewesen wäre aufgrund der nur sehr geringen Höhen des Fußbodenaufbaus, die zur Verfügung stehen. In Abstimmung mit den betroffenen Gewerken und dem die Zertifizierung begleitenden Sachverständigen konnte ein Alternativprodukt für den Bodenbelag mit integrierter Trittschalldämmung gefunden werden, welches auch den Anforderungen der DGNB Zertifizierung genügt und die Verlegung des Estrichs erleichtert. Aufgrund des Belagwechsels kann ein Verbundestrich anstatt eines schwimmenden Estrichs verlegt werden.

Sofern sich hierdurch insgesamt ein Zeitgewinn realisieren lässt, bleibt abzuwarten, ob dies positive Auswirkungen auf den Bauzeitenplan hat.

Die Bauzeitenverzögerungen haben finanzielle Auswirkungen hinsichtlich der bisher abgeschlossenen Verträge, hier wird auf Punkt 12 der nichtöffentlichen Sitzung verwiesen, sowohl in Hinblick auf die bisher im Haushalt 2025 veranschlagten Interimskosten. In dieser Hinsicht ist geplant, einen Teil der Interimsobjekte sukzessive durch den ab März 2025 beginnenden Einzug aufzugeben und so diese Kosten zu optimieren. Hier ist insbesondere an die kostenintensiven Objekte Am Turm gedacht.

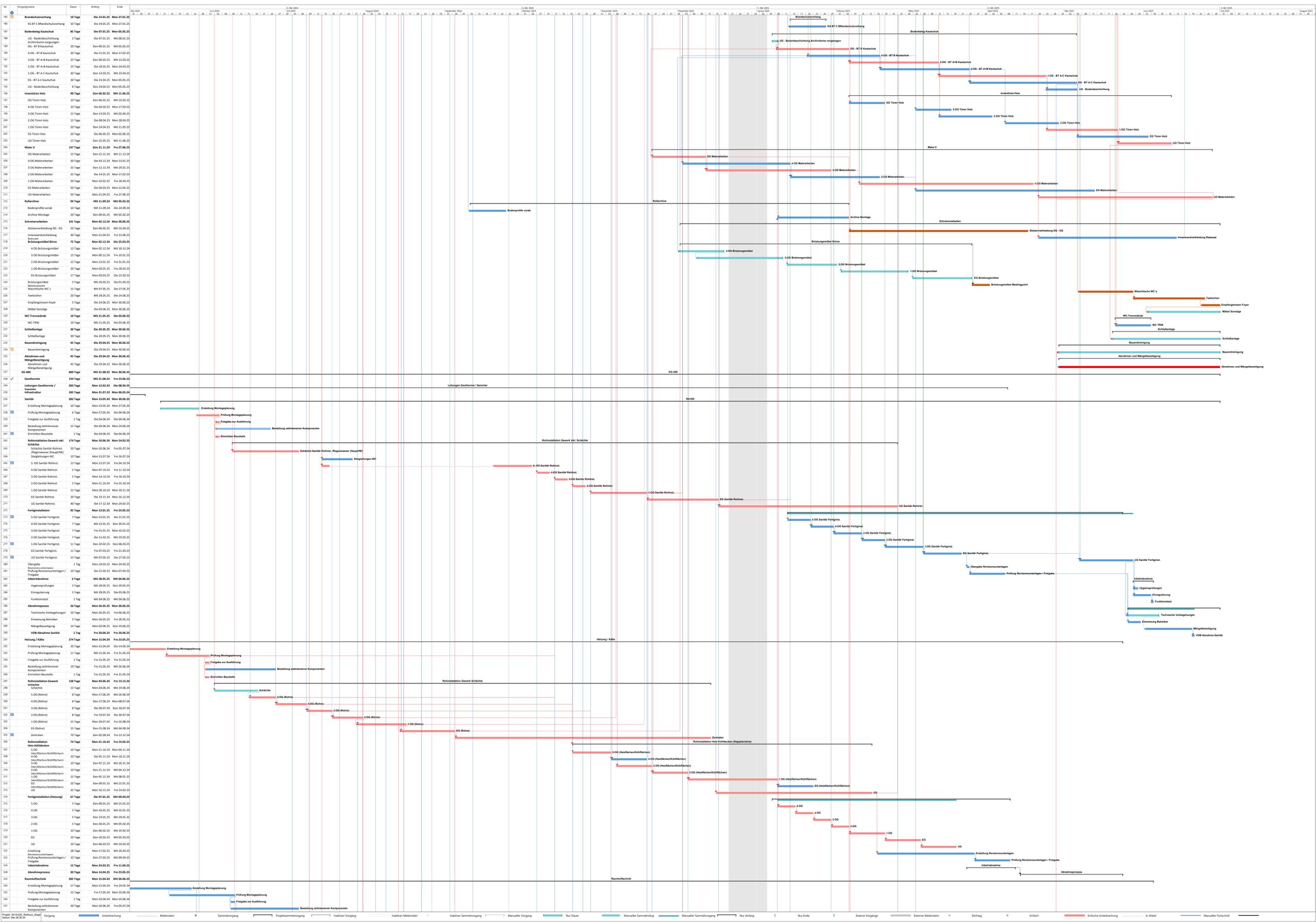
## 5. Risiken

- ! Hinsichtlich der Förderung durch die KfW ist eine Fertigstellung bis zum 19.07.2025 erforderlich, wobei Schlussrechnungen der relevanten Gewerke bereits vorzeitig eingereicht werden können. Eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums ist aufgrund der Programmbestimmungen nicht möglich.
- ! Die in den letzten Wochen erfolgten Abstimmungsprozesse haben vermehrt gezeigt, dass seitens der Stadt entsprechendes fachliches Know-how zur Verfügung gestellt werden muss und hier eine entsprechend qualifizierte personelle Unterstützung der Projektleitung erforderlich ist. Dies wird verwaltungsintern mit den erforderlichen Stunden mit einem erfahrenen Ingenieur aus dem Amt für Immobilienmanagement sichergestellt, der über einschlägige Erfahrungen aus vorherigen Tätigkeiten verfügt.
- ! Der aktuelle Wert des BKI zum Baupreisindex aus Februar 2024 lässt eine erneute Steigerung der Baupreise erkennen. Der aktuelle Wert liegt bei 163,3, insgesamt 30 % über dem Wert seit Erstellung der Kostenberechnung im Juni 2021.

Rathausanierung Siegburg  
 Kostenübersicht nach DIN 276 (2018-12) Stand 27.05.2024  
 (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 €	2.019.356,64 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	13.565.539,60 €	15.378.791,70 €	15.632.448,19 €	13.536.489,57 €	812.687,69 €	8.772.853,78 €
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 €	7.061.323,19 €	6.414.650,77 €	142.180,30 €	5.390.664,99 €
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	1.956.248,89 €	2.340.193,45 €	2.290.406,63 €	1.916.617,52 €	131.511,54 €	688.024,22 €
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	1.793.224,98 €	1.807.485,94 €	3.977.110,16 €	2.344.127,22 €	79.720,05 €	296.962,99 €
360	Dächer	1.104.491,56 €	1.104.491,56 €	1.284.622,37 €	1.412.564,01 €	89.119,64 €	1.010.592,52 €
380	Baukonstruktive Einbauten	745.462,95 €	824.254,51 €	14.125,30 €	45.605,98 €	45.605,98 €	58.239,35 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	932.116,62 €	2.167.905,87 €	932.434,82 €	1.277.109,59 €	283.540,44 €	1.253.839,90 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.519.870,23 €	7.774.546,94 €	9.673.538,21 €	10.919.408,91 €	45.202,48 €	251.605,30 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	618.598,89 €	665.790,11 €	936.003,74 €	1.239.785,46 €		
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.358.460,37 €	1.501.517,05 €	2.836.252,18 €	3.893.612,15 €	40.202,48 €	251.605,30 €
430	Raumlufttechnische Anlagen	1.162.666,53 €	1.421.362,21 €	928.555,98 €	736.238,30 €		
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 €	288.956,43 €	357.495,12 €	5.000,00 €	
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 €		
490	Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen			13.923,00 €			
500	Außenanlagen und Freiflächen	948.649,93 €	1.339.260,30 €	1.337.968,08 €	1.071.634,76 €	76.368,74 €	765.221,57 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	650.776,03 €	650.776,03 €	959.152,52 €	325.368,85 €		
700	Baunebenkosten	7.695.073,75 €	7.695.073,75 €	7.695.073,75 €	7.695.073,75 €		6.578.243,54 €
<b>Summe</b>		<b>30.876.990,86 €</b>	<b>34.827.651,19 €</b>	<b>37.838.279,78 €</b>	<b>35.604.296,19 €</b>	<b>1.794.540,12 €</b>	<b>18.387.280,83 €</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>28.975.379,78 €</b>	<b>26.741.396,19 €</b>		<b>9.524.380,83 €</b>





Projekt: 081003\_Rohbau\_SPH  
 Datum: 08.08.24

Vorgang: Unterbrechung, Meilenstein, Sammelvorgang, Projektstartvorgang, Inaktiver Vorgang, Inaktiver Meilenstein, Inaktiver Sammelvorgang, Manueller Vorgang, Nur Dauer, Manueller Sammelvorgang, Manueller Sammelvorgang, Nur Anfang, C, Nur Ende, J, Entamer Vorgange, Entamer Meilenstein, Stichtig, Kritisch, Kritische Unterbrechung, In Arbeit, Manueller Fortschritt

