

Projektstatusbericht Rathausanierung Siegburg

Berichtsperiode Juni bis August 2024



Kreisstadt Siegburg
Zentrale Dienste - Hauptamt

Inhaltsverzeichnis

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

Anlage

Anlage 1 - Kostenübersicht Stand 12.08.2024

Anlage 2 - Bauzeitenplan Stand 28.05.2024

1. Planungs- und Ausführungsstand

Die Arbeiten an der Infrastruktur des Rathauses im Außenbereich sind abgeschlossen.

Wie sich zwischenzeitlich herausstellte, wurde die Abdichtung des Gebäudes im Zuge des Rückbaus und der Schadstoffsanierung mangelhaft hergestellt, so dass an verschiedenen Stellen im Kellerbereich Wasser in das Gebäudes dringt. Der Schaden wurde bereits an die ausführende Firma gemeldet. Da die Mängelanzeige zunächst zurückgewiesen wurde, wurde ein Gutachter zur Klärung beauftragt. Das Gutachten liegt zum Zeitpunkt der Berichtsverfassung noch nicht vor, die Verwaltung wird hierzu mündlich in der Sitzung berichten. Sobald das Gutachten vorliegt, wird die Verwaltung, nach anwaltlicher Beratung, die weiteren Schritte einleiten, mit dem Ziel, das Gebäude schnellstmöglich abzudichten, damit die Arbeiten und Installationen im Kellerbereich wie geplant durchgeführt werden können.

Im Inneren des Gebäudes wurde die Errichtung der Musterräume fortgesetzt.



Die gewonnenen Erkenntnisse haben unter anderem dazu geführt, dass die Leitungsführung der Elektrotrassen noch einmal angepasst wurde. Zudem ergeben sich eventuell noch Optimierungen und Änderungen im Bereich der Heiz- und Kühldecke, die derzeit gemeinschaftlich mit den Firmen durch das Planungsteam überprüft werden. Durch die Änderung könnte die Leistung der Heiz- und Kühldecke optimiert werden, es würden sich jedoch teilweise problematische Schnittstellen ergeben, die vorab konkret definiert sein müssen.

Die Firmen der haustechnischen Gewerke haben mit der Grobinstallation im Gebäude begonnen, der Trockenbauer hat einen Großteil der Wände bereits gestellt, so dass auch hier die weiteren Installationen durchgeführt werden können.





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 gewonnenen 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 12.08.2024)	545.294,74

(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. 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.

3. Ausschreibungen

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

Die derzeitige Planung sieht vor, dass mindestens noch 10 weitere Vergabeeinheiten ausgeschrieben werden:

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

lfd. Nr.	Gewerk
6	Rollregalanlage Archiv
7	WC-Trennwandanlagen
8	Teeküchen
9	Beschilderung
10	Raumausstattung, lose Möblierungen

4. Termine

Es ist weiterhin 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.

Die derzeit stattfindenden Arbeiten im Rathaus sind teilweise nicht mit dem Bauzeitenplan synchronisiert und finden in Teilbereichen vorgezogen statt. Ob sich hieraus letztendlich positive Auswirkungen auf den Gesamtterminplan ergeben, ist noch nicht absehbar.

5. Risiken

- ! Hinsichtlich der Förderung durch die KfW ist eine Fertigstellung bis zum 19.07.2025 erforderlich. Eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums ist aufgrund der Programmbestimmungen voraussichtlich nicht möglich.
- ! Der aktuelle Wert des BKI zum Baupreisindex aus Mai 2024 lässt eine erneute Steigerung der Baupreise erkennen. Der aktuelle Wert liegt bei 164,5 insgesamt 31 % über dem Wert seit Erstellung der Kostenberechnung im Juni 2021.

Rathausanierung Siegburg
 Kostenübersicht nach DIN 276 (2018-12) Stand 12.08.2024
 (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 €	860.281,22 €	2.024.197,22 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	13.565.539,60 €	15.378.791,70 €	15.632.448,19 €	15.512.243,49 €	814.420,68 €	9.200.550,20 €
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 €	156.413,54 €	41.009,76 €	74.016,95 €
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	6.580.158,19 €	6.680.623,95 €	7.061.323,19 €	6.426.922,82 €	138.561,32 €	5.589.851,63 €
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	1.956.248,89 €	2.340.193,45 €	2.290.406,63 €	2.480.855,38 €	135.130,52 €	741.875,33 €
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	1.793.224,98 €	1.807.485,94 €	3.977.110,16 €	3.655.321,89 €	81.453,02 €	321.434,61 €
360	Dächer	1.104.491,56 €	1.104.491,56 €	1.284.622,37 €	1.412.564,01 €	89.119,64 €	1.056.749,54 €
380	Baukonstruktive Einbauten	745.462,95 €	824.254,51 €	14.125,30 €	60.859,40 €	45.605,98 €	58.239,35 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	932.116,62 €	2.167.905,87 €	932.434,82 €	1.315.574,01 €	283.540,44 €	1.357.869,92 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.519.870,23 €	7.774.546,94 €	9.878.508,57 €	10.827.634,57 €	52.944,24 €	467.661,79 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	618.598,89 €	665.790,11 €	919.938,73 €	1.094.705,40 €		597,26 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.358.460,37 €	1.501.517,05 €	3.123.747,30 €	3.929.190,74 €	35.578,60 €	306.478,42 €
430	Raumlufttechnische Anlagen	1.162.666,53 €	1.421.362,21 €	928.555,98 €	743.749,67 €		11.595,36 €
440	Elektrische Anlagen	1.682.751,70 €	2.199.346,74 €	3.673.853,67 €	3.928.913,12 €	8.103,86 €	148.990,75 €
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 €	359.607,01 €	9.261,78 €	
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	3.540,25 €	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 €		6.697.326,86 €
Summe		30.876.990,86 €	34.827.651,19 €	38.043.250,14 €	37.488.275,77 €	1.804.014,88 €	19.154.957,64 €
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 €	29.180.350,14 €	28.625.375,77 €		10.292.057,64 €

