

Projektstatusbericht Rathausanierung Siegburg

Berichtsperiode September 2024



Kreisstadt Siegburg
Zentrale Dienste - Hauptamt

Inhaltsverzeichnis

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

Anlage

Kostenübersicht Stand 12.08.2024

1. Planungs- und Ausführungsstand

Die notwendigen Nachbesserungsarbeiten an der mangelhaften Abdichtung des Gebäudes wurden konzeptionell geklärt und sollen unter gutachterlicher Begleitung bis Ende Oktober durchgeführt werden. Die Ausbaugewerke innerhalb des Gebäudes werden hierdurch nicht beeinträchtigt, die Arbeiten und Installationen im Kellerbereich können wie geplant durchgeführt werden. Die Mängelanzeige wird weiterhin von der ausführenden Firma zurückgewiesen. Parallel zum Bauprozess erfolgt die Klärung der Kostenübernahme durch die Beteiligten.

Der provisorische Aufzug wurde zwischenzeitlich wieder zurückgebaut, damit der Aufzugsbauer mit den vorbereitenden Maßnahmen für die Errichtung der neuen Aufzugsanlage beginnen konnte.

Durch eine örtliche Schreinerei wurde ein Muster des Fassadenmöbels sowie der Stützenverkleidung gebaut und im Musterraum installiert. Die Ausführung erfolgte in zwei unterschiedlichen Varianten. Die gewonnenen Erkenntnisse werden, sobald die Abstimmung mit dem Architekten hierzu erfolgt ist, in die Ausschreibung einfließen.



Die Firmen der haustechnischen Gewerke haben die Grobinstallation im Gebäude weiter fortgesetzt, beginnend vom Dachgeschoss abwärts in den Keller.



Der Trockenbauer hat alle Wände einseitig fertig aufgestellt. Die ersten Bereiche können nach Abschluss der Arbeiten der haustechnischen Gewerke ab der 41. Kalenderwoche vollständig geschlossen werden.

Die Installationen an der Rippendecke im Erdgeschoss des Bauteils C im Bereich des Ratssaals wurden durchgeführt und werden nun, aufgrund der Besonderheit dieser Decke, abschließend vom Statiker bewertet. Eine Klärung für die Installationen im Ratssaal steht noch aus und wird, unter Einbeziehung der Erkenntnisse aus dem Erdgeschoss, sodann erarbeitet.



2. Kosten

Projektkosten

Die Kostenberechnung vom 16.06.2021 wurde fortgeschrieben und ist als Bestandteil der Kostenübersicht als Anlage beigefügt.

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 20.09.2024)	691.824,14

(alle Angaben in Euro brutto)

Die Verwaltung prüft derzeit, inwieweit die Verlängerung aller bisher angemieteten Interimsräumlichkeiten notwendig ist. In dieser Hinsicht ist geplant, einen Teil der Interimsobjekte sukzessive aufzugeben und so diese Kosten zu optimieren.

3. Ausschreibungen

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

Die Ausschreibungen der nachfolgenden ausführenden Gewerke sind abgeschlossen, die Beauftragungen sind 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 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

Der Bauzeitenplan befindet sich derzeit in Überarbeitung. Aktuell werden Gespräche, insbesondere auch im Hinblick auf die Umsetzbarkeit eines möglichen Mehrschichtbetriebs, mit allen relevanten Beteiligten geführt, um den Bauprozess weiter zu beschleunigen und einen Fertigstellungstermin im Juni 2025 sicherzustellen. Die Verwaltung wird über den aktuellen Stand hierzu mündlich in der Sitzung berichten. Nach Abschluss der Gespräche werden, wie in der letzten Sitzung zugesagt, ein neuer Rahmenterminplan erstellt und die maßgeblichen Meilensteine ausgewiesen.

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass mit einer Fertigstellung bis zum 30.06.2025 zu rechnen ist. Ein früherer Teilbezug ohne Publikumsverkehr ist angedacht. Dies beginnend in den oberen Etagen, wobei die Dienststellen mit dem intensivsten Publikumsverkehr ohnehin im Erdgeschoss zu finden sein werden.

5. Risiken

- ! Hinsichtlich der Förderung durch die KfW für den Neubaubereich ist eine Fertigstellung bis zum 19.07.2025 erforderlich, für den Sanierungsbereich bis zum 27.07.2025. Eine Verlängerung der Bewilligungszeiträume ist rein aufgrund der Programmbestimmungen nicht möglich. Die Verwaltung hat die KfW zwischenzeitlich um Prüfung einer weiteren Verlängerungsmöglichkeit der Bewilligungszeiträume außerhalb der Programmbestimmungen gebeten. Ein Ergebnis hierzu steht noch aus.
- ! 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 €