

# Projektstatusbericht Rathausanierung Siegburg

Berichtsperiode Oktober 2024



Kreisstadt Siegburg  
Zentrale Dienste - Hauptamt

## **Inhaltsverzeichnis**

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

## **Anlage**

Kostenübersicht Stand 31.10.2024

## 1. Planungs- und Ausführungsstand

### DGNB Zertifizierung

Nach dem aktuellen Stand des Baufortschritts wird im Rahmen der DGNB Zertifizierung ein Gesamterfüllungsgrad von 73,79 % erreicht. Ab 65 % wird das DGNB Zertifikat in Gold vergeben.

### Photovoltaik

In Folge einer Optimierung der Ausrichtung der Photovoltaikanlage ist die Errichtung der Gesamtanlage mit einer Leistung von rund 150 kWp möglich. Die Anlage wird voraussichtlich im ersten Quartal 2025 errichtet, wenn alle notwendigen Vorleistungen auf den Dächern abgeschlossen sind. Evtl. vergrößert sich die Leistung der Anlage nochmals durch die Nutzung neuerer und leistungstärkerer Module.

### Planungs- und Ausführungsstand

Die Nachbesserungsarbeiten an der mangelhaften Abdichtung der Kellerwände haben sich verzögert, sollten aber spätestens im Laufe des Novembers abgeschlossen sein. Der Ausbau innerhalb des Gebäudes ist hiervon nicht beeinträchtigt, so dass die Verzögerung unkritisch ist.

Die haustechnischen Gewerke bauen weiterhin die Etagen aus. Die Installationen der Etagen zwei bis fünf sind zum Zeitpunkt der Berichtsverfassung weitestgehend abgeschlossen.





Die Verwaltung prüft derzeit in Abstimmung mit den Planungsbeteiligten und den ausführenden Firmen eine Optimierungsmöglichkeit der Heiz- und Kühldecke.



In der Lüftungszentrale im Keller wurden die Lüftungsgeräte eingebracht und gegen Verunreinigungen im weiteren Ausbaubetrieb geschützt.



## 2. Kosten

### Projektkosten

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

### 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 31.10.2024)	768.527,90

(alle Angaben in Euro brutto)

Die Verwaltung prüft derzeit, inwieweit die Verlängerung aller bisher angemieteten Interimsräume 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	Betonwerksteinarbeiten
3	Parkettarbeiten
4	Schreinerarbeiten
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 den Nutzen und 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.

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. Die Etagen 4 (Technisches Dezernat) und 5 (Besprechungsbereich) sollen im April 2025 ohne Publikumsverkehr bezogen werden.

! 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. Unter Fertigstellung im Sinne der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) ist der Abschluss der Investition und das Erreichen des geplanten Effizienzgebäude-Standards zu verstehen, unabhängig von der Nutzung und Inbetriebnahme des Gebäudes.

Im Detail sind die nachfolgenden Maßnahmen und Leistungen förderfähig und müssen bis zu den o.g. Terminen fertiggestellt sein (Auszug aus dem „Infoblatt zu den förderfähigen Maßnahmen und Leistungen“ des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie):

- Maßnahmen an der Gebäudehülle
  - Außenwände
  - Dachflächen
  - Decken und Wände gegen unbeheizte Räume, Bodenflächen
  - Fenster, Fenstertüren, Dachflächenfenster, Glasdächer, Außentüren, Vorhangfassaden und Tore
  - sommerlicher Wärmeschutz
- Anlagentechnik (außer Heizung)
  - Einbau, Austausch oder Optimierung raumluft- und klimatechnischer Anlagen inklusive Wärme- / Kälterückgewinnung
  - Erstinstallation / Erneuerung von Lüftungsanlagen
  - Austausch von Komponenten in bestehenden Lüftungsanlagen
  - Inbetriebnahme, Einregulierung und Einweisung des Anlagenbetreibers
  - Einbau digitaler Systeme zur energetischen Betriebs- und Verbrauchsoptimierung bzw. zur Verbesserung der Netzdienlichkeit der technischen Anlagen des Gebäudes

- Einbau von Mess-, Steuer- und Regelungstechnik
- Kältetechnik zur Raumkühlung
- Energieeffiziente Beleuchtungssysteme
- Kosten für Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik)
  - Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik)
  - Innovative Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien
  - Inbetriebnahme, Einregulierung und Einweisung des Anlagenbetreibers
  - Wärmequelle einer Wärmepumpenanlage
  - Brennstoffaustragung-, -förderung und -zufuhr (Biomasseanlagen)
  - Mess-, Steuer- und Regelungstechnik (MSR), Gebäudeautomation, Energiemanagementsysteme
  - Wärmespeicher
  - Heiz- bzw. Technikraum
  - Brennstoffaufbewahrung
  - Abgassysteme und Schornsteine
  - Wärmeverteilung und Wärmeübergabe
  - Warmwasserbereitung
  - Demontearbeiten
- Heizungsoptimierung
- Fachplanung und Baubegleitung
  - Energetische Fachplanung
  - Energetische Baubegleitung
- Kosten erforderlicher Umfeldmaßnahmen
  - Nebenkosten, die unmittelbar zur Vorbereitung und Umsetzung sowie für die Ausführung und Funktionstüchtigkeit notwendig sind und/oder deren Energieeffizienz erhöhen bzw. absichern, zum Beispiel Wiederherstellung durch Maler- und Fliesenarbeiten

Die Fertigstellung ist durch den Energieeffizienz-Experten mit der Bestätigung nach Durchführung nachzuweisen. Hier begleitet das Büro MNP Ingenieure aus Lübeck den Prozess.

## 5. Risiken

- ! Eine Verlängerung der Bewilligungszeiträume der Förderungen durch die KfW ist aufgrund der Programmbestimmungen nicht möglich. Die Verwaltung steht mit der KfW bzgl. einer weiteren Verlängerungsmöglichkeit der Bewilligungszeiträume außerhalb der Programmbestimmungen in Kontakt. Ein Ergebnis hierzu steht weiterhin noch aus und ist auch nicht kurzfristig zu erwarten.
- ! Der aktuelle Wert des BKI zum Baupreisindex aus August 2024 lässt eine erneute Steigerung der Baupreise erkennen. Der aktuelle Wert liegt bei 166,4 insgesamt 33 % über dem Wert seit Erstellung der Kostenberechnung im Juni 2021.



Rathausanierung Siegburg  
 Kostenübersicht nach DIN 276 (2018-12) Stand 31.10.2024  
 (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 €	2.094.854,37 €	860.281,21 €	2.031.458,11 €
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	13.565.539,60 €	15.378.791,70 €	16.611.874,23 €	16.020.738,33 €	950.024,90 €	9.680.469,08 €
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 €	97.029,56 €	156.759,47 €	41.009,76 €	108.348,45 €
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	6.580.158,19 €	6.680.623,95 €	7.061.323,19 €	6.432.224,48 €	142.180,30 €	5.716.559,59 €
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	1.956.248,89 €	2.340.193,45 €	2.599.856,95 €	2.734.789,62 €	161.457,59 €	911.890,33 €
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	1.793.224,98 €	1.807.485,94 €	3.906.338,41 €	3.878.574,07 €	174.794,01 €	321.434,61 €
360	Dächer	1.104.491,56 €	1.104.491,56 €	1.284.622,37 €	1.415.496,17 €	91.883,20 €	1.095.979,91 €
380	Baukonstruktive Einbauten	745.462,95 €	824.254,51 €	675.247,65 €	65.021,93 €	45.605,98 €	58.239,35 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	932.116,62 €	2.167.905,87 €	984.281,76 €	1.334.140,16 €	293.094,07 €	1.467.503,96 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.519.870,23 €	7.774.546,94 €	9.673.538,21 €	10.919.408,91 €	151.141,59 €	951.798,37 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	618.598,89 €	665.790,11 €	936.003,74 €	1.239.785,46 €		149.940,00 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.358.460,37 €	1.501.517,05 €	2.836.252,18 €	3.893.612,15 €	119.449,85 €	307.111,50 €
430	Raumlufttechnische Anlagen	1.162.666,53 €	1.421.362,21 €	928.555,98 €	736.238,30 €	10.912,50 €	125.602,73 €
440	Elektrische Anlagen	1.682.751,70 €	2.199.346,74 €	3.673.853,67 €	3.920.809,25 €	8.103,86 €	369.144,14 €
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 €	9.450,80 €	
470	Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	3.540,25 €	3.540,25 €	(in KG 410 enthalten)	(in KG 410 enthalten)		
480	Gebäude- und Anlagenautomation	653.268,89 €	699.107,82 €	995.993,21 €	771.468,63 €	3.224,58 €	
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 €	139.805,87 €	889.838,23 €
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 €		6.783.254,17 €
<b>Summe</b>		<b>30.876.990,86 €</b>	<b>34.827.651,19 €</b>	<b>38.817.705,82 €</b>	<b>38.127.078,97 €</b>	<b>2.101.253,57 €</b>	<b>20.336.817,96 €</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>29.954.805,82 €</b>	<b>29.264.178,97 €</b>		<b>11.473.917,96 €</b>