

Projektstatusbericht Rathausanierung Siegburg

Berichtsperiode November 2024 bis Februar 2025



Kreisstadt Siegburg
Zentrale Dienste - Hauptamt

Inhaltsverzeichnis

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

Anlage

1. Kostenübersicht Stand 28.02.2025
2. Bauzeitenplan Stand 28.02.2025

1. Planungs- und Ausführungsstand

DGNB Zertifizierung

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

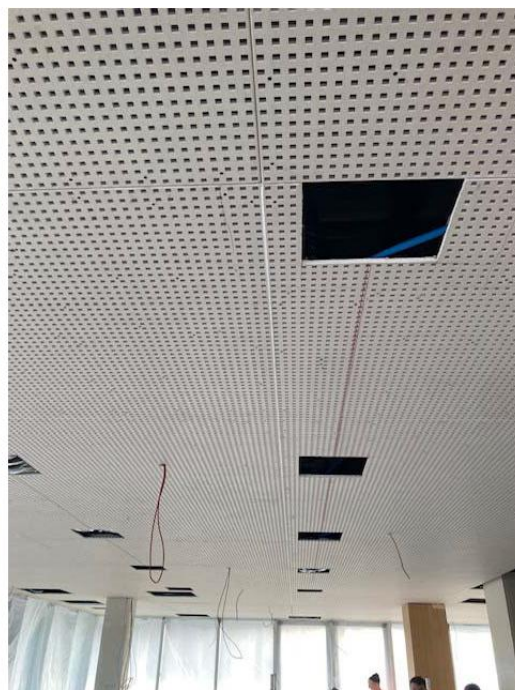
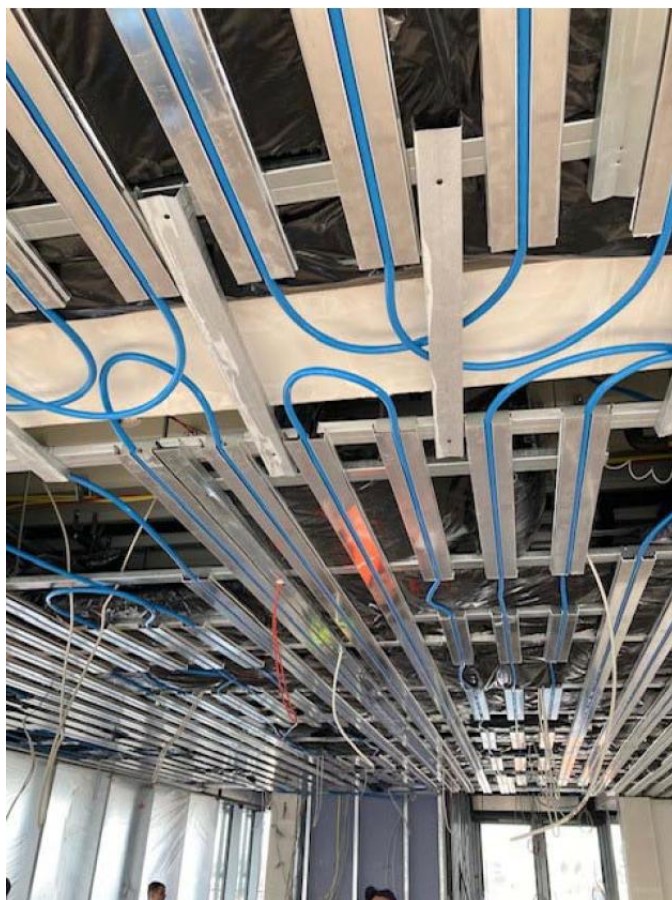
Photovoltaik

In Folge einer Optimierung der Ausrichtung der Photovoltaikanlage ist die Errichtung der Gesamtanlage mit einer Leistung von rund 150 kWp möglich. Aktuell erfolgen die Abstimmungen mit dem Anlagenerrichter und der Dachdeckerfirma, die das Gründach auf den Bauteilen A und C errichtet wird. Die Errichtung ist nach Abschluss der notwendigen Vorleistungen auf den Dächern vorgesehen und wird rechtzeitig vor Fertigstellung der Gesamtmaßnahme erfolgen.

Planungs- und Ausführungsstand

Die Nachbesserungsarbeiten an der mangelhaften Abdichtung der Kellerwände starten voraussichtlich Ende März. Der Ausbau innerhalb des Gebäudes ist hiervon nicht beeinträchtigt, so dass die Verzögerung unkritisch ist.

Der Innenausbau verläuft planmäßig. Ein Großteil der Heiz- und Kühldecke inkl. der darunter hängenden Akustikdecke ist in den oberen Stockwerken bereits verbaut.





Aufgrund der Bestandssituation der zu erhaltenen Treppenanlage ist es erforderlich, jeweils die oberen Treppenstufen der jeweiligen Etagen auszubauen und höhenmäßig anzugleichen. Vor Ort stellte sich in vielen Bereichen heraus, das Treppenauf- und Treppenabgang unterschiedliche Höhenmaße hatten, so dass ohne diese Maßnahme kein Anschluss an die Betonwerksteinfliesen des Treppenhauses hergestellt werden konnte.



Der Kautschukboden in den Büro- und Besprechungsbereichen wird ebenfalls verlegt und ist nach erfolgter Verlegung in den oberen Etagen durch zusätzliche Schutzmaßnahmen gesichert worden, damit die weiteren Ausbaugewerke ungestört in den Bereichen weiterarbeiten können, ohne den Bodenbelag zu beschädigen.



Im Zuge des Ausbaus des Gebäudes wurde festgestellt, dass die Fassade in Teilbereichen durch einen Konstruktionsfehler undicht war und somit Wasser in den Bereich der Dämmung eingedrungen ist. Der Fassadenbauer hat den Mangel bereits abgestellt, die betroffenen Bereiche werden derzeit trockengelegt, damit die Dämmwirkung wieder hergestellt wird. Die weiteren Ausbaugewerke werden durch diese Arbeiten nicht beeinträchtigt.



2. Kosten

Projektkosten

Die Kostenberechnung vom 16.06.2021 wurde fortgeschrieben und ist als Bestandteil der Kostenübersicht als Anlage 1 beigelegt.

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	919.917,40
2025 (Stand 28.02.2025)	155.564,66

(alle Angaben in Euro brutto)

3. Ausschreibungen

Alle relevanten Ausschreibungen für die ausführenden Gewerke, mit Ausnahme der Ausschreibungen für die Raumausstattung/lose Möblierungen, Beschilderung sowie für die Freianlagen, 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
15	Malerarbeiten I
16	Wärmedämmverbundsysteme
17	Fördertechnik
18	Glas- und Systemtrennwandanlagen

lfd. Nr.	Gewerk
19	Estrich
20	Sanitärtechnik
21	Gebäudeautomation
22	Raumluftechnik
23	Bodenbeläge Kautschuk
24	Alu-Rahmentüren
25	Fliesenarbeiten
26	Elektrotechnik
27	Metallbau
28	Heizungs- und Kältetechnik
29	Malerarbeiten II
30	Parkettarbeiten
31	Schreinerarbeiten
32	Innentüren Holz
33	Rollregalanlage Archiv
34	WC-Trennwandanlagen
35	Teeküchen

4. Termine

Der als Anlage 2 beigefügte Bauzeitenplan sieht die folgenden Meilensteine vor:

- 18.03.2025 Fertigstellung Dachgeschoss
- 25.03.2025 Fertigstellung 4. Obergeschoss
- 24.04.2025 Fertigstellung 3. Obergeschoss
- 10.04.2025 Fertigstellung 2. Obergeschoss
- 29.04.2025 Fertigstellung 1. Obergeschoss Bauteile A und B
- 13.05.2025 Fertigstellung 1. Obergeschoss Bauteil C
- 20.05.2025 Fertigstellung Erdgeschoss Bauteile A und B
- 27.05.2025 Fertigstellung Erdgeschoss Bauteil C

Insgesamt ist festzuhalten, dass die Beschleunigungsmaßnahmen wirksam sind und den Bauprozess erheblich beschleunigt haben.

5. Risiken

- ! Eine Verlängerung der Bewilligungszeiträume der Förderungen durch die KfW ist aufgrund der Programmbestimmungen nicht möglich. Die Verwaltung steht weiterhin mit der KfW bzgl. einer weiteren Verlängerungsmöglichkeit der Bewilligungszeiträume außerhalb der Programmbestimmungen in Kontakt.
- ! Der aktuelle Wert des BKI zum Baupreisindex aus November 2024 lässt eine erneute Steigerung der Baupreise erkennen. Der aktuelle Wert liegt bei 166,3 insgesamt 33 % über dem Wert seit Erstellung der Kostenberechnung im Juni 2021.

Rathausanierung Siegburg
 Kostenübersicht nach DIN 276 (2018-12) Stand 28.02.2025
 (alle Angaben brutto)

Kostengruppe	Bezeichnung	Kostenb. 16.06.21	Kostenber. 16.01.23	LV bepreist	Aufträge	Enth. Nachträge	Rechnungsfreigaber
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 €	16.654.334,00 €	1.275.733,58 €	11.349.396,63 €
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 €	203.292,87 €	87.479,65 €	154.205,86 €
330	Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen	6.580.158,19 €	6.680.623,95 €	7.061.323,19 €	6.449.951,57 €	144.586,13 €	5.772.598,09 €
340	Innenwände/Vertikale Baukonstruktionen, innen	1.956.248,89 €	2.340.193,45 €	2.599.856,95 €	3.138.042,25 €	347.228,20 €	1.210.154,40 €
350	Decken/Horizontale Baukonstruktionen	1.793.224,98 €	1.807.485,94 €	3.906.338,41 €	4.046.731,97 €	231.811,56 €	1.489.273,04 €
360	Dächer	1.104.491,56 €	1.104.491,56 €	1.284.622,37 €	1.413.420,81 €	89.976,44 €	1.123.855,53 €
380	Baukonstruktive Einbauten	745.462,95 €	824.254,51 €	675.247,65 €	65.021,93 €	45.605,98 €	61.435,20 €
390	Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	932.116,62 €	2.167.905,87 €	984.281,76 €	1.334.140,16 €	329.045,62 €	1.537.361,64 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	6.519.870,23 €	7.774.546,94 €	9.673.538,21 €	11.964.066,61 €	1.427.371,14 €	3.352.529,96 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	618.598,89 €	665.790,11 €	936.003,74 €	1.239.785,46 €		363.671,77 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.358.460,37 €	1.501.517,05 €	2.836.252,18 €	3.886.295,78 €	322.593,28 €	681.447,91 €
430	Raumluftechnische Anlagen	1.162.666,53 €	1.421.362,21 €	928.555,98 €	929.272,51 €	193.034,21 €	228.153,33 €
440	Elektrische Anlagen	1.682.751,70 €	2.199.346,74 €	3.673.853,67 €	4.500.217,79 €	579.408,54 €	1.800.919,73 €
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 €	362.989,79 €	45.429,32 €	86.248,53 €
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 €	1.045.505,28 €	286.905,79 €	192.088,69 €
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 €		7.516.053,34 €
Summe		30.876.990,86 €	34.827.651,19 €	38.817.705,82 €	39.805.332,34 €	3.703.191,80 €	25.139.276,27 €
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 €	29.954.805,82 €	30.942.432,34 €		16.276.376,27 €

