

Hauptamt
0667/IX

Gremium: Rat der Kreisstadt Siegburg
Sitzung am: 10.09.2026

öffentlich

Rathausanierung; Antrag der Fraktion LiBS vom 10.08.2026

Sachverhalt:

Auf den in der Anlage beigefügten Antrag der Fraktion LiBS vom 10.08.2026 wird verwiesen.

Die Beantwortung wird entsprechend dem Öffentlichkeitsgrundsatz in einen öffentlichen und einen nichtöffentlichen Teil gegliedert. Die öffentliche Vorlage enthält sämtliche Angaben zum allgemeinen Projektstand, zur Kostenentwicklung, zu Fördermitteln und zur Zertifizierung. Die Fragen nach konkreten Anspruchsgegnern, Mängeluordnungen, Anspruchshöhen und dem Stand außergerichtlicher oder gerichtlicher Schritte werden wegen ihrer rechtlichen und wirtschaftlichen Sensibilität im nichtöffentlichen Teil behandelt.

Im Gebäude werden aktuell noch kleinere Restarbeiten ausgeführt und bestehende Mängel behoben. Der Außenbereich ist bereits größtenteils fertiggestellt, mit der erforderlichen Kanalsanierung im Bereich Nogenter Platz/Friedensplatz wurde begonnen.

Der in der Vorlage 0633/IX für die Ratssitzung am 09.07.2026 ausgewiesene Kostenstand für die Sanierungsarbeiten beträgt rund 46 Mio. Euro brutto. Für die Fertigstellung wird nach dem derzeitigen Stand ein weiterer Bedarf von rund 0,5 Mio. Euro erwartet, insbesondere für die Fertigstellung der Außenanlagen.

Der Kostenstand von rund 46,0 Mio. Euro ist noch keine abschließende Kostenfeststellung. Die zusätzlich veranschlagten rund 0,5 Mio. Euro werden nach aktueller Einschätzung für die noch ausstehenden Arbeiten als ausreichend angesehen. Eine abschließende Bestätigung ist erst nach vollständiger Fertigstellung, Prüfung der Schlussrechnungen und Kostenfeststellung möglich.

Die nachfolgende Übersicht stellt sowohl die im Projektverlauf vorgenommenen Kostenermittlungen nach DIN 276 als auch spätere Auftrags-, Zahlungs- und Prognosestände dar. Diese Werte beruhen auf unterschiedlichen Ermittlungsgrundlagen und sind deshalb nur eingeschränkt miteinander vergleichbar.

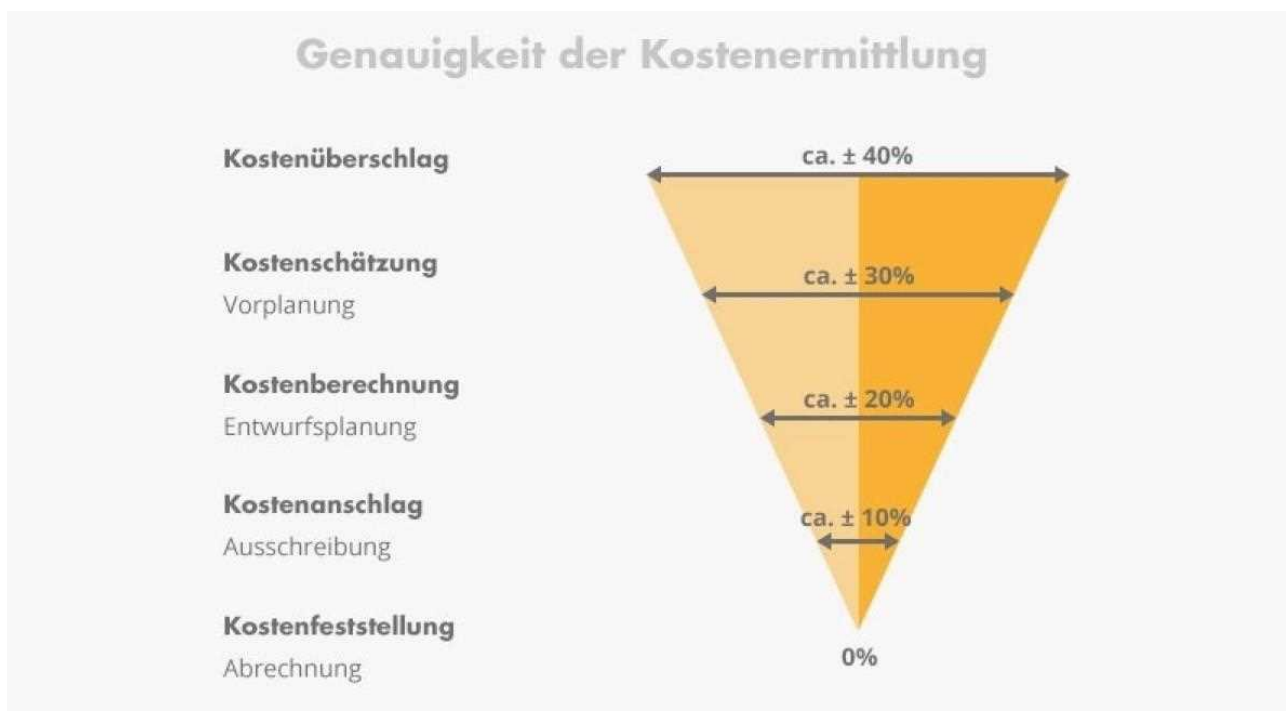
Stichtag	Kostenstand/Bezugsgröße	Betrag (brutto)	Einordnung
09/2018	Machbarkeitsstudie	22.000.000,00 €	früher Kostenrahmen / Vorphase
09/2020	Kostenschätzung	32.433.324,05 €	Vorplanung
11/2020	Kostenschätzung	34.605.948,92 €	fortgeschriebener Planungsstand
02/2021	Kostenschätzung	34.813.863,32 €	fortgeschriebener Planungsstand
06/2021	Kostenberechnung	30.876.990,86 €	Entwurfsplanung
01/2023	Kostenberechnung	34.827.651,19 €	fortgeschriebene Entwurfsplanung

Stichtag	Kostenstand/Bezugsgröße	Betrag (brutto)	Einordnung
06/2025	Kostenanschlag	38.817.705,82 €	Vergabe-/Realisierungsstand
06/2025	Auftragsstand	40.863.130,19 €	erteilte Aufträge
09/2025	Auftragsstand	44.746.272,71 €	fortgeschriebene Aufträge
09/2025	Zahlungsstand	40.484.665,14 €	gewerkeweise Kostenübersicht
09/2025	Beschleunigungsmaßnahmen	976.290,24 €	im Auftragsstand enthalten
07/2026	aktueller Kostenstand	45.957.613,54 €	Vorlage 0633/IX
07/2026	erwarteter Restbedarf	rund 500.000,00 €	insbesondere Außenanlagen

Der Kostenstand vom 09.07.2026 liegt um rund 15 Mio. Euro beziehungsweise rund 48,8 % über der Kostenberechnung vom 16.06.2021. Unter Einbeziehung des erwarteten Restbedarfs ergibt sich gegenüber diesem Ausgangswert rechnerisch eine Differenz von rund 15,58 Mio. Euro beziehungsweise 50,5 %. Diese Differenz ist nicht mit einem einzelnen Kostenfaktor gleichzusetzen; sie umfasst Änderungen des Projektumfangs, Marktentwicklungen, Konkretisierungen, Nachträge und projektspezifische Mehrbedarfe. Bei der Einordnung ist zu berücksichtigen, dass einzelne Kostenstände unterschiedliche Ansätze für Baupreissteigerungen, Reserven und Unwägbarkeiten enthalten beziehungsweise diese später einzelnen Gewerken zugeordnet wurden.

Die Kostenermittlung erfolgt auf Grundlage der DIN 276 und wird mit zunehmendem Planungs- und Realisierungsfortschritt genauer. Ein früher Kostenrahmen oder eine Kostenschätzung hat deshalb eine andere Aussagequalität als eine Kostenberechnung, ein aus bepreisten Leistungsverzeichnissen gebildeter Kostenanschlag oder die abschließende Kostenfeststellung nach Prüfung aller Schlussrechnungen.

Die nachfolgende Grafik veranschaulicht diese Systematik: Die mögliche Schwankungsbreite nimmt vom Kostenüberschlag über Kostenschätzung und Kostenberechnung bis zum Kostenanschlag ab. Erst die Kostenfeststellung bildet die tatsächlich abgerechneten Projektkosten ab. Die für die Rathaussanierung genannten Werte dürfen daher nicht als gleichartige Messpunkte verstanden werden; sie dokumentieren jeweils unterschiedliche Erkenntnis- und Projektstände.



Die Bauausführung begann im August 2021. Für die projektbezogene Darstellung wird der Zeitpunkt der Kostenberechnung im Juni 2021 auf 100 gesetzt. Die BKI-Werte beziehungsweise Veränderungsraten zeigen danach zunächst einen sehr starken Anstieg und anschließend eine deutlich flachere, aber weiter aufwärtsgerichtete Entwicklung.

Entwicklung des Baupreisindex in der Bauphase



Bis August 2022 war gegenüber Juni 2021 bereits eine Steigerung um 19,2 % eingetreten. Im Mai und August 2023 lag der Zuwachs bei rund 28 %, im November 2023 bei rund 29 %, im Mai 2024 bei rund 31 % und im November 2024 bei rund 33 %. Damit konzentrierte sich der stärkste Preisschub auf die frühe Bauphase; danach setzte sich die Preissteigerung mit geringerer Dynamik fort.

Der Baupreisindex beschreibt die allgemeine Marktentwicklung. Er erklärt einen Teil des Kostendrucks, darf aber nicht pauschal auf die gesamten Projektkosten übertragen werden. Der tatsächliche Kostenanstieg ergibt sich zusätzlich aus der Entwicklung des Leistungsumfangs, den Ausschreibungsergebnissen, Mengenänderungen, Nachträgen, Bauzeit- und Beschleunigungseffekten sowie weiteren projektspezifischen Umständen. Maßgeblich sind insbesondere:

- die stufenweise Konkretisierung der Kostenermittlung mit fortschreitender Planung und Realisierung;
- die grundlegende Änderung des technischen Konzepts innerhalb der Entwurfsplanung - vom ursprünglich vorgesehenen Low-Tech-Ansatz hin zum KfW-40-Standard mit Geothermie, Wärmepumpe und weiteren technischen Anforderungen aufgrund politischer Beschlüsse;
- die erhebliche allgemeine Baupreis- und Marktentwicklung seit den frühen Kostenschätzungen, unter anderem im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie, Lieferengpässen und den Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine;
- zusätzliche Anforderungen und Aufwände für die angestrebte DGNB-Zertifizierung in Gold, einschließlich der erforderlichen Nachweise und Dokumentationen auf Seiten der Stadt und der beteiligten Unternehmen;
- die im Projektverlauf erfolgte Fortschreibung von Mengen, Leistungen und Auftragsständen bis zum tatsächlichen Realisierungsstand.

Der frühe Kostenrahmen der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018 beruhte noch nicht auf einer abgeschlossenen Gebäude- und Fachplanung. Mit der Vor- und Entwurfsplanung wurden Flächen, Qualitäten, technische Anlagen und Schnittstellen konkretisiert. Eine wesentliche inhaltliche Veränderung war die politische Entscheidung, das ursprünglich verfolgte Low-Tech-Konzept zu

einem KfW-40-Gebäude mit Geothermie, Wärmepumpe, Photovoltaik und weitergehenden energetischen Anforderungen fortzuentwickeln. Diese Entscheidung erhöhte den technischen Planungs- und Koordinierungsumfang, eröffnete zugleich aber die KfW-Förderung und verbesserte den energetischen Standard des Gebäudes.

Auch die Anforderungen der DGNB-Zertifizierung in Gold wirken sich auf Planung, Materialauswahl, Nachweisführung und Dokumentation aus. Die Zertifizierung verursacht nicht nur unmittelbare Prüf- und Zertifizierungskosten, sondern bindet auch Kapazitäten bei Bauherrschaft, Planungsbüros und ausführenden Unternehmen.

Die Bauphase fiel in eine außergewöhnliche Marktperiode. Die Folgen der COVID-19-Pandemie, gestörte Lieferketten, Materialknappheiten und die Auswirkungen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine führten zu deutlichen Preissteigerungen und eingeschränktem Wettbewerb. In einzelnen Vergabeverfahren gingen keine oder nicht wirtschaftliche Angebote ein, sodass Ausschreibungen wiederholt oder Leistungen neu strukturiert werden mussten.

Verschobene Vergaben und die Abhängigkeiten zwischen Rohbau, Ausbau und technischer Gebäudeausrüstung wirkten sich auf den Terminplan aus. Um die Fertigstellung und die Förderfristen abzusichern, wurden Beschleunigungsmaßnahmen vereinbart. Parallel entstanden Kosten für die Unterbringung der Verwaltung in Interimsobjekten. Hierzu zählen insbesondere Mieten, Umzüge und Handwerkerleistungen sowie Einnahmeausfälle aus der Parkplatzvermietung. Diese Interimskosten wurden zuletzt mit rund 4,7 Mio. Euro gesondert ausgewiesen und sind deshalb bei der Einordnung des gesamten finanziellen Projektaufwands zusätzlich zu betrachten.

Die KfW-Fördermittel wurden ausgezahlt. Der Zuschuss beträgt 8.513.250,00 Euro für die Sanierung des Bestandsgebäudes und 276.650,00 Euro für den Neubau des Staffelgeschosses, insgesamt somit 8.789.900,00 Euro.

Die durch die Umplanung auf den KfW-40-Standard verursachten Mehrausgaben bewegen sich in etwa in Höhe der ausgezahlten Fördersumme. Wäre das ursprüngliche Low-Tech-Konzept fortgeführt worden, wären nach derzeitiger Einschätzung voraussichtlich im Wesentlichen nur die allgemeinen indexbedingten Kostensteigerungen als Mehrkosten angefallen. Dem zusätzlichen Investitionsaufwand stehen über die Nutzungsdauer des Gebäudes jedoch wesentlich geringere Energiekosten gegenüber.

Die Vorbereitungen für die DGNB-Zertifizierung in Gold werden fortgeführt. Die Fertigstellung und Einreichung der erforderlichen Dokumentation ist im weiteren Verlauf des Jahres 2026 vorgesehen. Der Zeitpunkt des Abschlusses des Zertifizierungsverfahrens hängt anschließend auch vom Prüfungsverlauf bei den beteiligten Zertifizierungsstellen ab.

Zur Sitzung des Rates der Kreisstadt Siegburg.

Siegburg, 27.08.2026

Anlage:

Antrag der Fraktion LiBS vom 10.08.2026