

# **Projektbericht**

## **Rathaussanierung Siegburg**

Version 07

Erstellt von:  
BOS Projektmanagement GmbH

Hannover, den 01.03.2021

**Projektübersicht/Zusammenfassung**

**Projekttermine:**

Vorgang	2019				2020				2021				2022				2023				Fertigstellung		Risiko
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	*SOLL	**IST	
Zuschlagserteilung Architekt und Fachplaner																					11/2019	11/2019	
Grundlagenermittlung u. Vorentwurf (Lph 1 +2)																					09/2020	09/2020	
Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung (Lph 3)																					03/2021	04/2021	
Genehmigungsplanung (Lph 4)																					04/2021	06/2021	
Ausführungsplanung (Lph 5)																					09/2021	12/2021	
Rückbau - Ausschreibung und Vergabe (Lph 6 + 7)																					03/2021	07/2021	
Rückbau - Bauausführung bis Übergabe (Lph 8)																					01/2022	04/2022	
Aufbau - Aus. u. Vergabe Gebäudehülle (Lph 6 + 7)																					10/2021	02/2022	
Aufbau - Ausschreibung u. Vergabe TGA (Lph 6 + 7)																					01/2022	05/2022	
Aufbau - Bauausführung bis Übergabe (Lph 8)																					12/2023	04/2024	

\*SOLL: Plantermine Stand 12.01.2021

\*\*IST: Termine gem. Terminplan Stand 02.02.2021 (Grundlage: Bauvergaben ab 01.07.2021)

**Projektkosten:**

Gliederung	Kostenschätzung	Beauftragt	nicht vergeben	Zahlungsstand	Leistungsstand	Risiko
100 - Grundstück	-	-	-	-	-	
200 - Herrichten und Erschließen	1.992.060,00 €	-	1.992.060,00 €	-	0 %	
300 - Bauwerk (Baukonstruktion)	13.298.582,19 €	-	13.298.582,19 €	-	0 %	
400 - Bauwerk (techn. Anlagen)	6.196.134,47 €	-	6.196.134,47 €	-	0 %	
500 - Außenanlagen	750.811,54 €	-	750.811,54 €	-	0 %	
600 - Ausstattung und Kunstwerke	554.178,36 €	-	554.178,36 €	-	0 %	
700 - Baunebenkosten**	7.217.200,50 €	6.471.910,32 €	745.290,19 €	* 946.555,33 €	13,11 %	
<b>Gesamt</b>	<b>30.008.967,07 €</b>	<b>6.471.910,32 €</b>	<b>23.537.056,75 €</b>	<b>* 946.555,33 €</b>	<b>3,15%</b>	

\* gem. Bauausgabebuch Stand 12.01.2021

Nicht enthalten sind:

1. Baupreisindexierung
2. Unwägbarkeiten

## Legende

### Bedeutung:

Im Soll

Abweichung vom Soll, jedoch unkritisch

Abweichung vom Soll, kritisch

### Zeichen:



### Erläuterungen:

Punkte aus vorangegangenen Berichten, die offen sind oder bei denen zum Zeitpunkt des letzten Berichtes das Ergebnis offen war, werden kursiv dargestellt. Darauf folgend wird der neue Sachstand beschrieben.

Punkte aus vorangegangenen Berichten, die bereits beim letzten Bericht erledigt waren und somit keine Veränderungen des Sachstandes eintreten, entfallen.

Neue Punkte werden unter die alten Punkte geschrieben.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Projektübersicht/Zusammenfassung .....	I
Legende .....	II
1. Planungs- und Ausführungsstand.....	1
2. Termine .....	4
3. Kosten .....	6
4. Finanzierung.....	9
5. Änderungs- und Entscheidungsmanagement.....	10
6. Risiken.....	11

Anlagen:

- A Kostenzusammenstellung Stand 15.02.2021
- B Rahmenterminplan Stand 02.02.2021

## 1. Planungs- und Ausführungsstand

### 1.1. Planungsstand

#### **Lph 1: Grundlagenermittlung**

*Stand 03.12.2020*

*Die Grundlagenermittlung für alle Fachplanungsdisziplinen ist abgeschlossen, mit Ausnahme der Außenanlagenplanung. Die Dokumentation wurde im Paket mit der Vorentwurfsplanung zu Ende August 2020 übergeben. Die Unterlagen wurden durch die Projektsteuerung überprüft und final durch die Kreisstadt Siegburg freigegeben.*

*Stand 12.01.2021*

*Die Außenanlagenplanung läuft im Planungsprozess nach. Die Grundlagenermittlung sowie die wesentlichen Vorabstimmungen mit den Genehmigungsbehörden sind bereits erfolgt.*

#### **Lph 2: Vorentwurfsplanung**

*Stand 03.12.2020*

*Die Vorentwurfsplanung für alle Fachplanungsdisziplinen ist abgeschlossen, mit Ausnahme der Außenanlagenplanung. Die Dokumentation der Objekt-, TGA,- Tragwerks-, Bauphysik-, Brandschutz- sowie Infrastrukturplanung wurde vollumfänglich überreicht. Die Unterlagen wurden durch die Projektsteuerung überprüft und final durch die Kreisstadt Siegburg freigegeben.*

*Stand 12.01.2021*

*Die Außenanlagenplanung läuft im Planungsprozess nach. Die wesentlichen Vorabstimmungen mit den Genehmigungsbehörden sind bereits erfolgt.*

#### **Lph 3: Entwurfsplanung**

*Stand 03.12.2020*

*Die Entwurfsplanung ist durch die Fachplaner aufgenommen. Die Raumgeometrien sind überwiegend fixiert, die finalen Abstimmungen mit dem Baudezernat sowie der externen Brandschutzprüfung werden in der KW50 in 2020 erwartet.*

*Die Beschlüsse BV 02 - BV 05 der Sanierungsausschuttsitzung vom 30.09.2020 (Spitzenkühlung, Geothermie, Regenwassernutzung, Photovoltaik) sind in der Entwurfsplanung aufgenommen, die Kosten sind in der aktuellen Kostenzusammenstellung (ANLAGE A) enthalten.*

*Die Entwurfsplanung soll zur Bau- und Sanierungsausschuttsitzung (BSA) Mitte März 2021 vollumfänglich vorgelegt werden.*

*Stand 12.01.2021*

*Der geometrische Entwurf als Grundlage für die Entwurfsplanung ist mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt und durch den Bauherrn am 23.12.2020 grundsätzlich freigegeben.*

*Durch die intensiven Abstimmungen mit den Genehmigungsbehörden, ist die Freigabe des geometrischen Entwurfs mit einem Terminverzug von 4 Wochen erfolgt. Das Projektteam*

*versucht den Terminverzug innerhalb der Entwurfsplanung zu kompensieren und die Entwurfsplanung in der Bau- und Sanierungsausschusssitzung (BSA) am 17.03.2021 vollumfänglich vorzulegen.*

*Stand 15.02.2021*

*Der eingetretene Terminverzug aufgrund der verspäteten Freigabe des geometrischen Entwurfs konnte nicht kompensiert werden. Die Entwurfsplanung wird durch das Fachplanerteam am 15.04.2021 vollumfänglich vorgelegt.*

**Stand 01.03.2021**

**Kein neuer Sachstand**

### **Vorbereitende Maßnahmen**

#### Rückbau und Schadstoffsanierung

*Stand 03.12.2020*

*Um die Terminziele einzuhalten, werden die Planungsleistungen sowie die Bauausführung zur Schadstoffsanierung und zum Rückbau vorgezogen. In diesem Paket sind alle Leistungen enthalten, die für die Entkernung des Rathauses im Bestand erforderlich sind. Die Ausschreibungsunterlagen zur Vergabe der Leistung an einen Bauunternehmer werden durch das Architekturbüro und den Schadstoffgutachter zu Anfang Dezember 2020 erstellt und die Ausschreibung soll Mitte Dez 2020 von der Vergabestelle veröffentlicht werden. Die Submission ist zu Anfang Februar 2021 geplant. In der Ratssitzung Mitte Feb 2021 soll dem Entscheidungsgremium ein Vergabevorschlag vorgelegt werden.*

*Stand 12.01.2021*

*Die Ausschreibungsunterlagen konnten durch das Fachplanerteam (Architekturplanung und Schadstoffgutachter) abweichend zum Terminplan am 18.12.2020 zur Verfügung gestellt werden. Nach Durchsicht und Prüfung durch Vergabestelle, Rechtsberatung und Projektsteuerung sowie der erforderlichen Nachbesserung wurde die Ausschreibung am 11.01.2021 EU-weit veröffentlicht. Die Submission ist auf den 16.02.2021 terminiert, die geplante Vergabe soll in der BSA-Sitzung am 17.03.2021 beschlossen werden. Abweichend zum Rahmenterminplan beginnt die Ausführungsfrist Ende April 2021 und endet am 31.01.2022. Der Bauzeitenplan wird nach Vergabe an das Bauunternehmen mit diesem abgestimmt und optimiert, ggf. können die Rückbaumaßnahmen vor der benannten Ausführungsfrist abgeschlossen werden.*

*Nachrichtliche Ergänzung: Die vollständigen Ausschreibungsunterlagen inkl. aller für das Vergabeverfahren notwendigen Angaben lagen der Vergabestelle erst am 05.01.2021 vor. Nach finaler Prüfung durch die Vergabestelle sowie die externe Rechtsberatung wurde die EU-weite Ausschreibung am 11.01.2021 veröffentlicht.*

*Stand 15.02.2021*

*Durch die Einhaltung der Förderrichtlinie BEG NWG kommt es zu Verschiebungen in den Bauvergaben. Die Fristen im laufenden Ausschreibungsverfahren Rückbau wurden angepasst, siehe Kapitel 2.2. Die Angebote sollen bis zum 10.03.2021 vorliegen, die Beauftragung ist für Anfang Jul 2021 geplant.*

**Stand 01.03.2021**

**Kein neuer Sachstand**

Auslagerung der Mittelspannungsanlagen

Stand 03.12.2020

*Die Mittelspannungsstation, der Trafo und die niederspannungsseitigen Versorgungsleitungen für die umgebenden Gebäude sollen dauerhaft aus dem Rathaus entfernt werden.*

*Das Angebot der Rhein-Sieg-Netz hierzu liegt vor und ist grundsätzlich durch die Kreisstadt Siegburg bestätigt, die Leistungserbringung ist derzeit in Abstimmung. Das Rathaus wird künftig über eine neue Kompaktstation, die im Innenhof aufgestellt wird, versorgt werden. Die Mittelspannungstrasse wird um den Rathauskomplex herumgeführt.*

Stand 12.01.2021

*Das Angebot der Rhein-Sieg-Netz ist noch nicht beauftragt, dies wird kurzfristig nach Abstimmung zwischen Bauherrn und der Rhein-Sieg-Netz erfolgen.*

**Stand 01.03.2021**

**Kein neuer Sachstand**

Geothermie - Geothermal-Response-Test

Stand 03.12.2020

*Die zur Geothermienutzung benötigte Bohrung zur Bestimmung der thermodynamischen Parameter des Untergrunds ist bei den Genehmigungsbehörden beantragt/ angezeigt. Die Bestätigung der Bezirksregierung Arnsberg liegt vor, die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde wird zu Anfang der KW 50 in 2020 erwartet.*

Stand 12.01.2021

*Die Genehmigung für den Geothermal-Response-Test liegt vollumfänglich vor, die Ausführung der Leistung ist aktuell in Abstimmung.*

Stand 15.02.2021

Aufgrund technischer Schwierigkeiten der beauftragten Bohrfirma sind terminliche Verzögerungen eingetreten. Zudem muss vorab die Kampfmittelfreiheit für die Bohrstelle abschließend geklärt werden. Hierzu haben Gespräche mit der Bezirksregierung stattgefunden, der Auftrag für die notwendige Sondierbohrung wurde bereits erteilt. Die Beteiligten befinden sich in der konkreten Terminabsprache.

**Stand 01.03.2021**

**Die Sondierbohrung zur Bestätigung der Kampfmittelfreiheit ist auf den 05.03.2021 terminiert. Die Bohrung für den Geothermal-Response-Test soll in der KW 10 (08.03-12.03.2021) durchgeführt werden.**

**1.2. Ausführungsstand**

-

## 2. Termine

### 2.1. Projektmeilensteine

Stand 01.03.2021

#### Paket Aufbau - Rohbau, Gebäudehülle, Ausbau, technische Gewerke

Vorgang / Leistungsphase (LP)	*SOLL	**IST	Risiko
LP2 - Freigabe Vorentwurfsplanung, Festlegung zu Varianten (Bauherr)	30.09.2020		
LP3 - Freigabe geometrischer Entwurf, Festlegung der Raumkubaturen nach Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden (Bauherr)	23.12.2020		
<i>LP3 - Bemusterung/ Besichtigung Fassade (Material der Brüstungsverkleidungen, Oberfläche der Bänderungen, Farbigekeit der Fassaden)</i>	<i>Jan 2021</i>	<i>Feb 2021</i>	
LP3 - Vorlage der Entwurfsplanung (Architekten und Fachplaner)	04.03.2021	15.04.2021	
LP3 - Freigabe der Entwurfsplanung (Bauherr und Projektsteuerung)	17.03.2021	29.04.2021	
LP4 - Einreichung der Baugenehmigung	12.04.2021	10.06.2021	
LP5 - Erstellung Ausführungsplanung	02.09.2021	08.12.2021	
LP6 - Start Erstellung der Ausschreibungen Gebäudehülle	Mai 2021	Sep 2021	
LP6 - Start Erstellung der Ausschreibungen TGA	Mai 2021	Dez 2021	
LP8 - Start der Baumaßnahmen zum Paket Aufbau	Dez 2021	Jan 2022	
LP8 - Abschluss der Baumaßnahmen zur Rathaussanierung	Dez 2023	Apr 2024	

\*SOLL: Plantermine Stand 12.01.2021

\*\*IST: Termine gem. Terminplan Stand 02.02.2021 (Grundlage: Bauvergaben ab 01.07.2021)

#### Paket Rückbau - Schadstoffsanierung und Rückbaumaßnahmen

Vorgang / Leistungsphase (LP)	*SOLL	**IST	Risiko
LP6 - Veröffentlichung der Ausschreibung Rückbau und Schadstoffentsorgung	11.01.2021		
LP8 - Start Bauausführung Rückbau und Schadstoffsanierung	April 2021	Jul 2021	
LP8 - Abschluss der Bauausführung Rückbau und Schadstoffsanierung	Jan 2022	Apr 2022	

\*SOLL: Plantermine Stand 12.01.2021

\*\*IST: Termine gem. Terminplan Stand 02.02.2021 (Grundlage: Bauvergaben ab 01.07.2021)



## 2.2. Terminabweichungen

<b><u>Eingetretene Terminabweichungen</u></b>
<p><u>Freigabe zum geometrischen Entwurf</u></p> <p><i>Stand 03.12.2020</i></p> <p><i>Die zu November 2020 geplante Freigabe zum geometrischen Entwurf konnte final aufgrund von Einschränkungen durch die Genehmigungsbehörde bzw. durch die externe Brandschutzprüfung noch nicht erfolgen. Das Planungsteam versucht, den daraus resultierenden Terminverzug bestmöglich zu kompensieren. Eine verbindliche Aussage kann erst nach finaler Freigabe der Raumgeometrien erfolgen.</i></p> <p><i>Stand 12.01.2021</i></p> <p><i>Der geometrische Entwurf wurde am 23.12.2020 freigegeben. Das Projektteam versucht den Terminverzug innerhalb der Entwurfsplanung zu kompensieren und die Entwurfsplanung in der Bau- und Sanierungsausschusssitzung (BSA) am 17.03.2021 vollumfänglich vorzulegen.</i></p> <p><i>Stand 15.02.2021</i></p> <p><i>Der eingetretene Terminverzug konnte durch das Fachplanerteam nicht kompensiert oder reduziert werden. Die Entwurfsplanung wird durch das Fachplanerteam am 15.04.2021 vollumfänglich vorgelegt.</i></p> <p><b>Stand 01.03.2021</b></p> <p><b>Kein neuer Sachstand</b></p>
<p><u>Rückbau und Schadstoffsanierung</u></p> <p><i>Stand 03.12.2020</i></p> <p><i>Die Ausschreibung zu den Leistungen Rückbau und Schadstoffsanierung liegen terminlich ca. 2 Wochen hinter Plan. Die durch die Fachplaner erstellten Leistungsverzeichnisse sollen Mitte der KW 50 vorliegen und anschließend durch Vergabestelle und Rechtsberatung geprüft werden. Die Veröffentlichung der Ausschreibung ist zu Ende der KW 51 geplant, die Zuschlagserteilung ist weiterhin für Anfang März 2021 geplant.</i></p> <p><i>Stand 12.01.2021</i></p> <p><i>Die Ausschreibung wurde am 11.01.2021 durch die Vergabestelle EU-weit veröffentlicht. Die Submission ist auf den 16.02.2021 terminiert, die Vergabe für Ende März 2021 geplant. Abweichend zum Rahmenterminplan beginnt die Ausführungsfrist Ende April 2021 und endet am 31.01.2022. Der Bauzeitenplan wird nach Vergabe an das Bauunternehmen mit diesem abgestimmt und optimiert, ggf. können die Rückbaumaßnahmen vor der benannten Ausführungsfrist abgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Stand 15.02.2021</i></p> <p><i>Aufgrund der Verschiebung der Bauvergaben (siehe nächster Punkt) werden die Fristen im laufenden Ausschreibungsverfahren wie folgt angepasst:</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Abgabefrist für die Angebote: 10.03.2021 (bisher: 16.02.21)</i></li><li>- <i>Bindefrist für die Angebote: 05.07.2021 (bisher: 08.04.21)</i></li><li>- <i>Leistungsbeginn spätestens: 26.07.2021 (bisher: 28.04.2021)</i></li><li>- <i>Rückbau der belasteten Baustoffe: 31.01.2022 (bisher: 31.10.2021)</i></li><li>- <i>Abschluss der Leistung: 30.04.2022 (bisher: 31.01.2022)</i></li></ul>

	<p><b>Stand 01.03.2021</b>  <b>Kein neuer Sachstand</b></p>
	<p><u>Verschiebung der Bauvergaben</u>  <i>Stand 15.02.2021</i>  <i>Durch die Anwendung der neu veröffentlichten „Richtlinie zur Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude (BEG NWG)“ soll eine Förderung durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie erzielt werden soll. Um die Fördermittelrichtlinien einzuhalten, dürfen Bauvergaben erst ab Juli 2021 vergeben werden. Der Bauherr ist hierzu direkt in Abstimmungen mit den beratenden Behörden.</i>  <i>Um die Fördermittloptionen nicht zu gefährden, werden die Termine im Projekt entsprechend verschoben.</i></p> <p><b>Stand 01.03.2021</b>  <b>Kein neuer Sachstand</b></p>

### 2.3. Terminrisiken

	<p><b><u>Bestehende Terminrisiken</u></b></p>
	<p>Stand 12.01.2021 (aktuell)          Der Terminplan Stand 19.11.2020 enthält keine Puffer für die Planungsphasen und ggf. eintretende Terminverschiebungen spiegeln sich eins zu eins auf die Planungstermine ab.</p>
	<p>Stand 12.01.2021 (aktuell)          Um das Terminziel für die Gesamtfertigstellung zu halten, werden Leistungsphasen parallel bearbeitet.</p>

## 3. Kosten

### 3.1. Aktueller Stand der Kostenschätzung

	<p><i>Stand 03.12.2020</i>  <i>Die Kostenschätzung wurde im August 2020 vorgelegt. Die Kostenschätzung wurde inhaltlich in der Sanierungsausschusssitzung am 09.09.2020 vorgestellt sowie durch Beschlussvorlagen (BV 02-05) ergänzt. Am 09.09.2020 wurden die Beschlüsse zur „BV 04 Regenwassernutzung“ und zur „BV 05 Photovoltaik“ entschieden. Daraufhin wurde die Kostenzusammenstellung mit Stand 16.09.2020 aktualisiert.</i>  <i>In der Sanierungsausschusssitzung am 30.09.2020 wurden die Beschlüsse zur „BV 02 Spitzenkühlung“ und „BV 03 Geothermie“ entschieden. Zudem wurden Kosten aufgrund der Fortschreibung der Planung angepasst.</i></p>
--	--

Stand 15.02.2021

Anpassung der Baupreisindexierung aufgrund Berücksichtigung BEG NWG.

**Stand 01.03.2021**

**Kein neuer Sachstand**

Kostengruppe / Gewerk	Kostenschätzung Stand 13.11.2020 [brutto]
<b>200 Vorbereitende Maßnahmen</b>	<b>1.992.060,00 €</b>
210 Herrichten	1.731.450,00 €
230 Nichtöffentliche Erschließung	260.610,00 €
<b>300 Bauwerk- Baukonstruktion</b>	<b>13.298.582,19 €</b>
310 Baugrube/ Erdbau	80.366,98 €
320 Gründung, Unterbau	632.275,27 €
330 Außenwände/ Vertikale Baukonstruktion außen	5.931.755,34 €
340 Innenwände/ Vertikale Baukonstruktion, innen	2.569.297,79 €
350 Decken/ Horizontale Baukonstruktion	2.274.999,76 €
360 Dächer	1.182.054,81 €
370 Infrastrukturanlagen	84.787,50 €
380 Baukonstruktive Einbauten	59.841,53 €
390 Sonstige Maßnahmen Baukonstruktion	483.203,21 €
<b>400 Bauwerk- Technische Anlagen</b>	<b>6.196.134,47 €</b>
410 Abwasser- Wasser-, Gasanlagen	719.396,23 €
420 Wärmeversorgungsanlagen	1.270.750,00 €
430 Raumluftechnische Anlagen	1.536.841,15 €
440 Elektrische Anlagen	1.583.563,64 €
450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	650.638,45 €
460 Förderanlagen	221.340,00 €
470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	52.360,00 €
480 Gebäude- und Anlagenautomatik	107.695,00 €
490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	53.550,00 €
<b>500 Außenanlagen und Freiflächen</b>	<b>750.811,54 €</b>
530 Oberbau, Deckschichten	349.860,00 €
540 Baukonstruktion	400.951,54 €
<b>600 Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>554.178,36 €</b>
<b>700 Baunebenkosten</b>	<b>7.217.200,50 €</b>
<b>Summe KGR 200-700 exkl. Indexierung</b>	<b>30.008.967,07 €</b>
Indexierung auf Mitte der Bauzeit	2.033.531,15 €
<b>Summe 200-700 exkl. Unwägbarkeiten</b>	<b>31.834.583,82 €</b>
Unwägbarkeiten	2.771.365,10 €

Nicht enthalten in der Kostenschätzung sind:

1. Umzugskosten/ Interimskosten
2. Rechenzentrum (nur die elektrische Versorgung ist in der Kostenschätzung berücksichtigt)
3. Optimierung der Freianlagenplanung gemäß Planungskonzept vom 31.08.2020 (zusätzlich 697.340,- € in KGR 500)

Hinweise:

- alle Angaben in brutto inkl. 19% MwSt.

Indexierung:

Die Indexierungen sind hergeleitet über die Preisindizes für die Bauwirtschaft, veröffentlicht durch das Statistische Bundesamt (Destatis):

- Indexierung der KG 200-500 in 2018 und 2019 mit einer prognostizierten Preissteigerung in Höhe von 4,8 % p.a. ab Sep 2018
- Indexierung der KG 200-500 in 2020 mit einer prognostizierten jährlichen Preissteigerung in Höhe von 3,9 % p.a.
- Indexierung der KG 200-500 ab 2021 mit einer prognostizierten jährlichen Preissteigerung in Höhe von 3,7 % p.a.
- Indexierung der KG 600 mit einer prognostizierten jährlichen Preissteigerung in Höhe von 1,6 % p.a.

### 3.2. Erläuterung der Abweichung

*Stand 15.02.2021*

*Durch den Terminverzug aufgrund der Berücksichtigung der „Richtlinie zur Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude (BEG NWG)“ ist im Bereich der Baupreisindexierung von Mehrkosten in Höhe von 207.914,40 € brutto auszugehen.*

**Stand 01.03.2021**

**Kein neuer Sachstand**

## 4. Finanzierung

### 4.1. Fördermittel

*Stand 03.12.2020*

*Wird im Rahmen der Leistungsphase 3 geprüft.*

*Stand 12.01.2021*

*Die Sanierung des Rathauses zu einem Energieeffizienzgebäude ist durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) förderfähig. Das Förderprogramm „IKK (Investitionskredit Kommunen) - Energieeffizient Bauen und Sanieren“ ermöglicht die verbilligte Aufnahme eines Darlehens inkl. eines Tilgungszuschusses. Im Rahmen der Sanierung des Rathauses ist die Aufnahme eines KfW-Kredites in Höhe von maximal 17,5 Millionen Euro möglich, der Tilgungszuschuss beträgt 27,5 %. Dies entspricht einer Ersparnis von Finanzmitteln in Höhe von 4,812 Millionen Euro.*

*Aktuell werden die bisher bestehenden KfW-Förderprogramme in neue Programmformen überführt, die erstmals auch Zuschusskomponenten enthalten. Die Verwaltung befindet sich in Abstimmung mit dem Kämmerer über das weitere Vorgehen und wird hierzu in der Sitzung am 17.3.2021 berichten.*

*Darüber hinaus wird kontinuierlich geprüft, ob weitere Fördermöglichkeiten bestehen.*

*Stand 15.02.2021*

*Die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) soll im Projekt Anwendung finden. Die „Richtlinie zur Bundesförderung für effiziente Gebäude - Nichtwohngebäude (BEG NWG)“ tritt erst zum 01.07.2021 in Kraft, die anstehenden Bauvergaben werden im Projekt entsprechend verschoben.*

**Stand 01.03.2021**

**Die Richtlinie BEG NWG gliedert die möglichen prozentualen Fördersätze anhand des erreichten energetischen Standards des sanierten Gebäudes. Die Fachplaner bestätigen gegenüber der Bauherrenschaft, dass der Standard „Effizienzgebäude 55“ durch die bisher berücksichtigten Planungsanforderungen erreicht werden kann.**

**In Folge der Sitzung des BSA vom 17.02.2021 werden die Fachplaner aufgefordert, in einer Stellungnahme darzustellen welche Auswirkungen für die Rathaussanierung aus den Anforderungen „Effizienzgebäude 40“ sowie „GEG Anforderung +25%“ resultieren. Die Stellungnahme soll die planerischen und baulichen Aufwände untersuchen sowie terminlichen Auswirkungen aufzeigen.**

## 5. Änderungs- und Entscheidungsmanagement

### 5.1. Ausstehende Entscheide

<b>Stand 01.03.2021</b> <b>Keine Entscheidungen ausstehend.</b>	
--	--

### 5.2. Änderungswesen

<i>Stand 03.12.2020</i> <i>BV 01 Bauabschnittsweise Sanierung</i> <i>BV 02 Varianten Spitzenkühlung</i> <i>BV 03 Varianten Geothermie</i> <i>BV 04 Varianten Regenwassernutzung</i> <i>BV 05 Varianten Photovoltaik</i>	
--	--

## 6. Risiken

Nr.	Bezeichnung	Status
1	Unvorhersehbare Entwicklung der Baupreise in der Bauwirtschaft	
2	Kostensteigerungen durch Änderungen gegenüber dem bisher angenommenen Gebäudestandard.	
3	<del>Beeinträchtigung der Rückbaumaßnahmen durch Parallelbaustelle der AÖR in der Ringstraße</del>	
4	<p><del>Im Rahmen der Planung erfolgen die Vorabstimmungen mit den Genehmigungsbehörden. Der Entwurf wird derzeit durch das Baudezernat bzw. die externe Brandschutzprüfung bewertet, eine finale Bestätigung steht derzeit noch aus.</del></p> <p>Hieraus resultiert die ausstehende Freigabe zum geometrischen Entwurf durch den Bauherrn.</p>	
5	Parallele Bearbeitung von Leistungsphasen aufgrund Einhaltung von Terminzielen.	
6	Terminverzug aufgrund von verlängerter Bauzeit für das Teilverfahren „Rückbau und Schadstoffsanierung“	
7	Terminverzug aufgrund der Berücksichtigung der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG), bspw. durch Prüfzeiträume durch den Fördermittelgeber	
8	<b>Möglicher Terminverzug und Kostensteigerung durch Berücksichtigung des „Effizienzgebäude 40“ Niveaus gem. Richtlinie BEG NWG.</b>	

PROJEKT: Rathaussanierung Siegburg

THEMA: Kostenzusammenstellung (Basis Kostenschätzung der Fachplaner, bestätigte Beschlüsse gem. BV 02-05)

STAND: 15.02.2021



Kostengruppe	Kostenschätzung Stand 16.09.2020	Kostenschätzung Stand 13.11.2020	Kostenschätzung Stand 13.11.2020 zzgl. Terminverzug (BEG NWG)	Erläuterung zur Kostenschätzung
<b>200 Vorbereitende Maßnahmen</b>	<b>1.957.550,00 €</b>	<b>1.992.060,00 €</b>	<b>1.992.060,00 €</b>	
210 Herrichten	1.731.450,00 €	1.731.450,00 €		
230 Nichtöffentliche Erschließung	226.100,00 €	260.610,00 €		Fortschreibung durch Angebot Energieversorger
<b>300 Bauwerk-Baukonstruktion</b>	<b>13.298.582,19 €</b>	<b>13.298.582,19 €</b>	<b>13.298.582,19 €</b>	
310 Baugrube/ Erdbau	80.366,98 €	80.366,98 €		
320 Gründung, Unterbau	632.275,27 €	632.275,27 €		
330 Außenwände/ Vertikale Baukonstruktionen außen	5.931.755,34 €	5.931.755,34 €		
340 Innenwände/ Vertikale Baukonstruktionen innen	2.569.297,79 €	2.569.297,79 €		
350 Decken/ Horizontale Baukonstruktionen	2.274.999,76 €	2.274.999,76 €		
360 Dächer	1.182.054,81 €	1.182.054,81 €		
370 Infrastrukturanlagen	84.787,50 €	84.787,50 €		
380 Baukonstruktive Einbauten	59.841,53 €	59.841,53 €		
390 Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen	483.203,21 €	483.203,21 €		
<b>400 Bauwerk- Technische Anlagen</b>	<b>4.920.388,24 €</b>	<b>6.196.134,47 €</b>	<b>6.196.134,47 €</b>	
410 Abwasser- Wasser-, Gasanlagen	750.550,00 €	719.396,23 €		Fortschreibung durch Kostenschätzung Infrastruktur (Anpassung Leistung Regenwassernutzung)
420 Wärmeversorgungsanlagen	1.100.750,00 €	1.270.750,00 €		Fortschreibung durch Beschluss Geothermie
430 Raumlufttechnische Anlagen	429.691,15 €	1.536.841,15 €		Fortschreibung durch Beschluss Spitzenkühlung und Lüftung Archiv
440 Elektrische Anlagen	1.583.563,64 €	1.583.563,64 €		
450 Kommunikations-, sicherheits- und informationstechnische Anlagen	650.638,45 €	650.638,45 €		
460 Förderanlagen	191.590,00 €	221.340,00 €		Fortschreibung durch Konzept Barrierefreiheit (Hublift)
470 Nutzungsspezifische und verfahrenstechnische Anlagen	52.360,00 €	52.360,00 €		
480 Gebäude- und Anlagenautomatik	107.695,00 €	107.695,00 €		
490 Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen	53.550,00 €	53.550,00 €		
<b>500 Außenanlagen und Freiflächen</b>	<b>349.860,00 €</b>	<b>750.811,54 €</b>	<b>750.811,54 €</b>	
530 Oberbau, Deckschichten	349.860,00 €	349.860,00 €		Hinweis: Niedriger Standard berücksichtigt
540 Baukonstruktion		400.951,54 €		Fortschreibung durch Kostenschätzung Infrastruktur (Leistung zuvor separat als Risiko mit 535.500 € ausgewiesen)
<b>600 Ausstattung und Kunstwerke</b>	<b>554.178,36 €</b>	<b>554.178,36 €</b>	<b>554.178,36 €</b>	Kennwert übernommen aus Budgetaufstellung 2018 und indexiert auf Mitte der Bauzeit
<b>700 Baunebenkosten</b>	<b>6.633.092,17 €</b>	<b>7.217.200,50 €</b>	<b>7.217.200,50 €</b>	Fortschreibung durch Beschlüsse Spitzenkühlung, Geothermie, Regenwassernutzung, PV sowie Flächenerhöhung und höheren energetischen Standard
<b>Summe KGR 200-700 exkl. Indexierung</b>	<b>27.713.650,96 €</b>	<b>30.008.967,07 €</b>	<b>30.008.967,07 €</b>	<b>Kostenschätzung in brutto inkl. 19% MwSt. exkl. Baupreisindexierung</b>
Indexierung	1.703.667,79 €	1.825.616,75 €	2.033.531,15 €	Fortschreibung aufgrund Terminverzug aufgrund Berücksichtigung Förderrichtlinie BEG NWG
<b>Summe KGR 200-700 exkl. Unwägbarkeiten</b>	<b>29.417.318,75 €</b>	<b>31.834.583,82 €</b>	<b>32.042.498,22 €</b>	<b>Kostenschätzung in brutto inkl. 19% MwSt. inkl. prognostizierter Baupreisentwicklung</b>
Unwägbarkeiten	2.771.365,10 €	2.771.365,10 €	2.771.365,10 €	Rückstellung für Risiken und Unvorhersehbares

**Nicht enthalten in der Kostenschätzung sind:**

1. Umzugskosten/ Interimskosten
2. Rechenzentrum (nur die elektrische Versorgung ist in der Kostenschätzung berücksichtigt)
3. Baugenehmigung
4. Optimierung der Freianlagenplanung gemäß Planungskonzept vom 31.08.2020 (zusätzlich 697.340,- € in KGR 500)

**Hinweis:** Alle Angaben in brutto inkl. 19% MwSt.



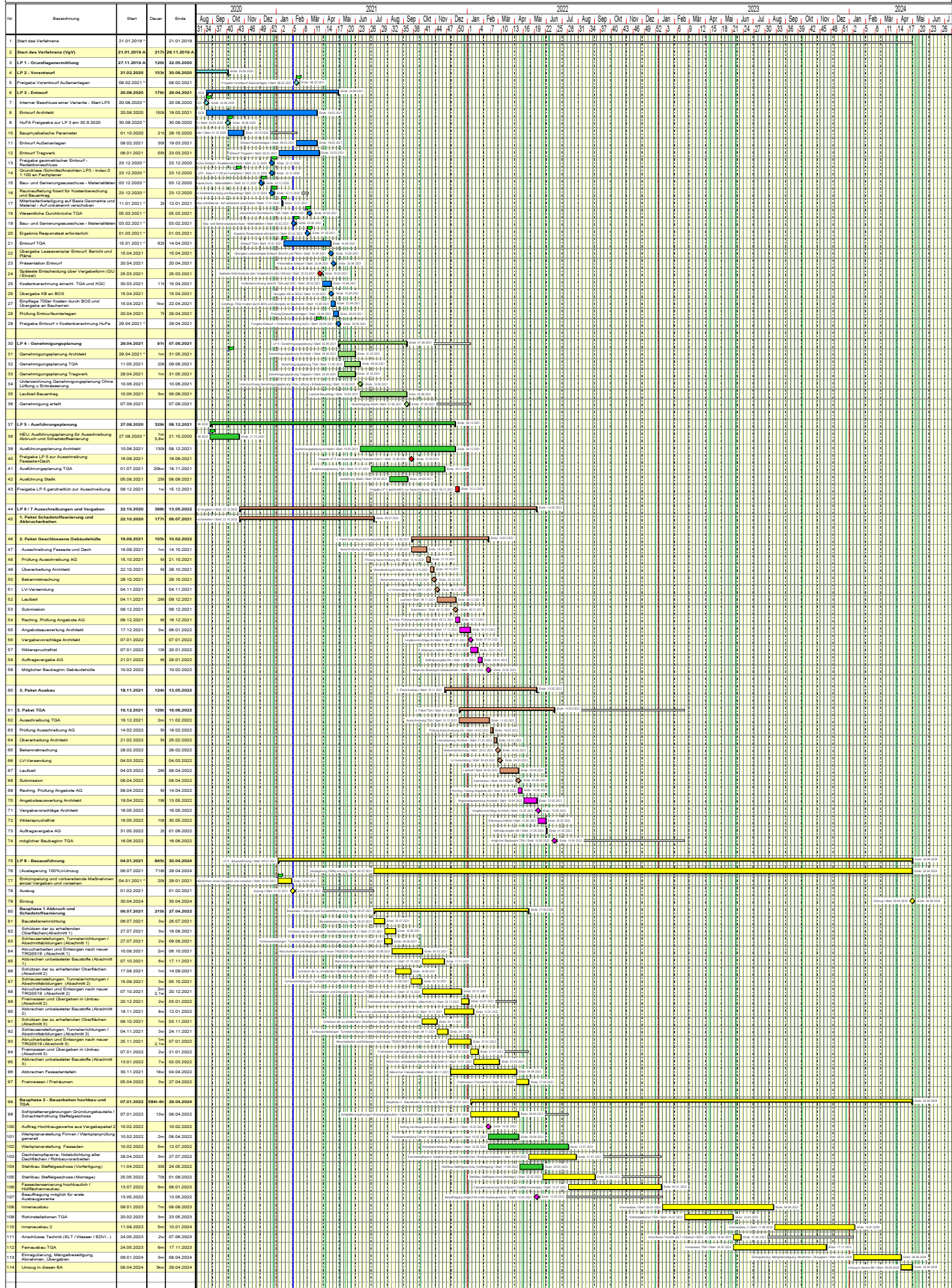
# Sanierung Rathaus Rahmenterminplan

## Sanierung Rathaus Rahmenterminplan

Stadt Siegburg

mSP

02.02.2021



Legende:  
LP 2 - Vorentwurf  
LP 3 - Entwurfsplanung  
Bauverfahrenentscheidung  
LP 4 - Genehmigungsplanung  
LP 5 - Ausführungsplanung  
LP 6 - Vorbereitung der Vergabe  
LP 7 - Mitwirkung bei der Vergabe  
LP 8 - Bauüberwachung

Projektdatei: T:\projekte\3-116 Siegburg\_Rathaus.pp

Asta Powerproject