

Projektbericht

Rathaussanierung Siegburg

29.07.2020 (Version 01)

Erstellt von:
BOS Projektmanagement GmbH

Hannover, den 29.07.2020

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																					10/2019	11/2019	
Grundlagenermittlung u. Vorentwurf (Lph 1 +2)																					12/2019	08/2020*	
Entwurfsplanung inkl. Kostenberechnung (Lph 3)																					07/2020*	11/2020*	
Genehmigungsplanung (Lph 4)																					11/2020*	02/2021*	
Ausführungsplanung (Lph 5)																					07/2020*	07.2021*	
Rückbau - Ausschreibung und Vergabe (Lph 6 + 7)																					09/2020*	01/2021*	
Rückbau - Bauausführung bis Übergabe (Lph 8)																					02/2021*	09/2021*	
Ausbau und TGA - Ausschreibung und Vergabe (Lph 6 + 7)																					07/2021*	12/2021*	
Ausbau und TGA - Bauausführung bis Übergabe (Lph 8)																					07/2021*	10/2023*	

* Termine gem. abgestimmten und freigegebenem Terminplan vom 08.06.2020

Projektkosten:

alle Beträge brutto

Gliederung	Kosten-schätzung*	Beauftragt	nicht vergeben	Auftrags-anpassung	Auftrag Gesamt (inkl. Nachtrag)	Zahlungsstand	Leistungsstand	Risiko
100 - Grundstück	-	-	-	-	-	-	-	
200 - Herrichten und Erschließen	-	-	-	-	-	-	-	
300 - Bauwerk (Baukonstruktion)	-	-	-	-	-	-	-	
400 - Bauwerk (techn. Anlagen)*	-	-	-	-	-	-	-	
500 - Außenanlagen	-	-	-	-	-	-	-	
600 - Ausstattung und Kunstwerke	-	-	-	-	-	-	-	
700 - Baunebenkosten**	-	*5.260.904,46 €	-	-	-	-	-	
Gesamt								

* beauftragte Planer- und Beraterhonorare aus Auftragskostenübersicht (Stand 28.07.2020)

**Leistungsstand gemäß Prognose aus Auftragskostenübersicht (Stand 28.07.2020)

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.

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

Anlagen:

- A Rahmenterminplan (Stand 08.06.2020)
- B Auszug Erläuterungsbericht Objektplanung (Stand 28.07.2020), s. Vorlage zu TOP 5.1
- C Auszug Erläuterungsbericht Bauphysik (Stand 27.07.2020), s. Vorlage zu TOP 5.3
- D Auszug Erläuterungsbericht TGA (Stand 27.07.2020), s. Vorlage zu TOP 5.3

1. Planungs- und Ausführungsstand

1.1. Planungsstand

Lph 1: Grundlagenermittlung

Die Grundlagenermittlung ist weitestgehend abgeschlossen.

Vereinzelte Leistungen wie die Bestandserfassung von Grundleitungen stehen derzeit noch aus, die Dokumentation der Grundlagenermittlung wird im Paket mit der Vorentwurfplanung im August 2020 übergeben. Die Unterlagen werden durch die Projektsteuerung geprüft und bewertet, fehlende Unterlagen werden nachgefordert.

Lph 2: Vorplanung

Der Vorentwurf der Objekt-, TGA-, Tragwerks-, Brandschutz- und Schadstoffplanung wird vollumfänglich am 18.08.2020 übergeben. Die Vorentwurfplanung im aktuellen Status wird im Rahmen der Sanierungsausschusssitzung am 13.08.2020 vorgestellt.

Die Planungsinhalte der Objektplanung, der Bauphysik und der Technischen Gebäudeausrüstung ist den Erläuterungsberichten in der Anlage (B bis D) zu entnehmen. Ergänzend hierzu nachfolgende Hinweise.

- Objektplanung

Das Konzept einer vorgehängten Fassade als vertikale Bandfassade wird festgelegt. Die Ausführung der Fassade sind durch Urheber, Architekt und Bauherrn im weiteren Projektverlauf festzulegen, der Gestaltungsrahmen (Material der Brüstungsverkleidungen, Oberfläche der Bänderungen, Farbigkeit der Fassaden) wird in der Sanierungsausschusssitzung am 13.08.2020 vorgestellt.

- TGA-Planung einschl. Energiekonzept

Die empfohlene Variante des ganzheitlich abgestimmten Planungskonzeptes wird in der Sanierungsausschusssitzung am 13.08.2020 vorgestellt. Weiterhin werden alternative Vorplanungsvarianten erläutert, durch den Sanierungsausschuss ist eine Variante für die folgenden Planungsphasen festzulegen.

Der Einsatz von Photovoltaik-Anlagen wird im Energiekonzept berücksichtigt. Art und Umfang wird nach im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft und bewertet.

- Tragwerksplanung

Die Tragwerksplanung im Vorentwurf ist vollumfänglich mit den weiteren Planungsdisziplinen abgestimmt, die Dokumentation wird zu Mitte August übergeben. Im Bauteil B und C werden aufgrund von neuen Treppenanlagen Öffnungen in den Decken und entsprechende Ertüchtigungsmaßnahmen an den angrenzenden Bauteilen erforderlich. Weiterhin werden im UG tragende Wände angepasst und entsprechend ertüchtigt.

Aufgrund der Aufstockung des 5.OG als Staffelgeschoss und der Nutzung des Außenbereichs als Dachterrasse, werden ggf. Verstärkungsmaßnahmen zur Lastabtragung oder alternativ Beschränkungen der Nutzung erforderlich.

- Brandschutzkonzept (Gruner GmbH)

Die Vorplanungsunterlage der Brandschutzplanung wurde am 24.07.2020 vorgelegt. Die Planungsunterlage erfüllt vollumfänglich die Anforderungen eines Vorent-

<p>wurfs, das Konzept ist mit der Architektur sowie die den Fachplanungen abgestimmt. Des Weiteren wurden die Unterlagen der Genehmigungsbehörde vorgelegt und mit dieser laufend abgestimmt.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Schadstoffsanierung</u> Nach den weitergehenden Schadstoffuntersuchungen in 2019 und 2020 sowie der erfolgten Massenermittlung, ist das Schadstoffvorkommen als hoch einzustufen. Aufgrund der neuen Erkenntnisse ist der Aufwand der Schadstoffsanierung deutlich höher, als dieses in der Aufstellung des Projektbudgets 2017/2018 berücksichtigt wurde. Die Kostenschätzung für den fachgerechten Rückbau der Gebäudeschadstoffe liegt bereits vor, siehe 3. Kosten. Das Sanierungs- und Rückbaukonzept wird zu Ende August abgeschlossen. Um die Aufwendige Schadstoffentsorgung einzugrenzen, wurde zudem eine gesonderte Analytik zur Eindringtiefe von Schadstoffen in die Fassadenelemente durchgeführt. Die Ausschreibungsunterlagen werden Mitte Oktober 2020 finalisiert.▪ <u>Außenanlagenplanung</u> Die Planung der Außenanlagen war bisher nicht im Planungssoll bei den beauftragten Fachplanern erfasst. Die erforderlichen Leistungsinhalte sind mit den Fachplanern der Ingenieurbauwerke (technische Infrastrukturplanung) sowie Freianlagenplanung abgestimmt. Derzeit wird die Bestandserfassung der Grundleitungen zur technischen Erschließung durchgeführt.▪ <u>Zertifizierung</u> Für die Rathausanierung wird eine Zertifizierung nach DGNB durchgeführt. Gemäß dem bisher berücksichtigtem Gebäudestandard kann eine Zertifizierung in der Stufe Gold erreicht werden, welche als Zielsetzung vereinbart wurde.	
<p><u>Vorbereitende Maßnahmen</u></p> <ul style="list-style-type: none">▪ <u>Rückbau und Schadstoffsanierung</u> Um die Terminziele einzuhalten, müssen die Leistungen Schadstoffsanierung und Rückbau vorgezogen werden. Die Ausschreibungsunterlagen zur Vergabe der Leistung an einen Bauunternehmer werden durch Architekt und Schadstoffgutachter zu Mitte Oktober erstellt, Beginn der Rückbaumaßnahmen ist für Februar 2021 geplant.▪ <u>Rechenzentrum</u> Zur Aufrechterhaltung der IT-Infrastruktursysteme während der Bauzeit, wird ein modulares Datencenter (Container-Rechenzentrum) auf dem Gelände der Freiwilligen Feuerwehr in Siegburg aufgestellt. Nach Abschluss der Rohbaumaßnahmen, wird das modulare Datencenter im Rathaus integriert.▪ <u>Auslagerung der Mittelspannungsanlagen</u> Die Mittelspannungsstation, der Trafo und die niederspannungsseitigen Versorgungsleitungen für die umgebenden Gebäude sollen dauerhaft aus dem Rathaus entfernt werden. Das Rathaus soll künftig über eine neue Kompaktstation, die im Innenhof aufgestellt wird, versorgt werden. Die Rhein-Sieg-Netz wird hierzu ein Angebot erstellen, dieses wird Anfang September erwartet.	

1.2. Ausführungsstand

-	
---	--

2. Termine

2.1. Projektmeilensteine

Die Termine basieren auf dem freigegeben Rahmenterminplan (Stand 08.06.2020, Anlage A).

LP2 - Vorstellung der Vorentwurfsplanung (Architekten und Fachplaner)	13.08.2020	
LP2 - Freigabe der Vorentwurfsplanung (Bauherr und Projektsteuerung)	August 2020	
LP3 - Vorlage der Entwurfsplanung (Architekten und Fachplaner)	Ende Oktober 2020	
LP3 - Freigabe der Entwurfsplanung (Bauherr und Projektsteuerung)	November 2020	
LP6 - Ausschreibung der Leistung Rückbau und Schadstoffentsorgung	November 2020	
LP8 - Start Bauausführung Rückbau und Schadstoffsanierung	Februar 2021	
LP8 - Abschluss der Baumaßnahmen zur Rathaussanierung	Oktober 2023	

3. Kosten

3.1. Aktueller Stand der Kostenschätzung

Die Kostenschätzung wird wie in der Ratssitzung am 25.06.2020 besprochen, zu Ende August 2020 vollumfänglich durch das Planungsteam vorgelegt.

Das ursprüngliche Projektbudget wurde im September 2018 auf Grundlage der Machbarkeitsstudie aus 2017 aufgestellt und beträgt für die Sanierungsmaßnahme 20.325.544 € brutto. Aufgrund von Baupreissteigerungen, geänderten und aktualisierten Bauherrenanforderungen sowie neuen Erkenntnissen, insbesondere im Bereich der Gebäudeschadstoffe im Bestand, wird das Projektbudget nicht gehalten werden können.

KGR	Budgetermittlung Q2 2018	Indexierung Q3 2020	Kostenschätzung Q3 2020
200 Vorbereitende Maßnahmen	950.400 €	1.037.454,59 €	
300 Bauwerk - Baukonstruktionen	9.989.587 €	10.904.611,67 €	
400 Bauwerk - Techn. Anlagen	4.471.673 €	4.881.268,62 €	
500 Außenanlagen und Freiflächen	170.000 €	185.571,63 €	
600 Ausstattung und Kunstwerke	536.836 €	554.178,36 €	
700 Baunebenkosten	4.207.048 €	4.592.404,76 €	
Summe 200 - 700	20.325.546 €	22.155.489,65 €	

alle Angaben in brutto

die Kostenschätzung wird gem. abgestimmten und freigegebenem Terminplan zu Ende August vorgelegt

Indexierung 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 300-500 ab 2020 mit einer prognostizierten jährlichen Preissteigerung in Höhe von 3,9 % p.a.*
- *Indexierung der KG 600 mit einer prognostizierten jährlichen Preissteigerung in Höhe von 1,6 % p.a.*

Aufgrund der gestiegenen Preise in der Bauwirtschaft, ist Stand Q3 2020 von zusätzlichen Kosten in Höhe von 1.829.946 € brutto auszugehen.

Derzeit sind folgende weitere wesentliche Mehrkosten im Vergleich zur Budgetermittlung bekannt, die in den o.g. Kosten nicht enthalten sind.

Mehrkosten	Kostenschätzung
Erkenntnisse zu Schadstoffen in 2019-2020 (Rückbau und Sanierung gem. Kostenschätzung 1.850.450 €, abzügl. 950.400 Budget)	900.050 €
Weitere Baupreisindexierung auf die geplante Bauzeit gem. Terminplan Feb 2021 – Okt 2023 (Annahme: 3,9% p.a für die KGR 200-500 sowie 1,6% für die KGR 600)	1.512.472,76 €
DGNB Zertifizierung (Zertifizierung, Luftmessung, Prüfgebühr)	100.000 €
Summe	2.512.522,76 €

alle Angaben in brutto

4. Finanzierung

4.1. Fördermittel

Wird in der Leistungsphase 3 weiter geprüft.
--

5. Änderungs- und Entscheidungsmanagement

5.1. Ausstehende Entscheide

5.2. Änderungswesen

6. Risiken

Nr.	Bezeichnung	Status
1	Baupreissteigerungen gegenüber Projektbudgetaufstellung aus 2018 (auf Grundlage Machbarkeitsstudie aus 2017)	
2	Kostensteigerungen durch Änderungen gegenüber dem bisher angenommenen Gebäudestandard (bisherige Planungsgrundlage: Lowtech)	
3	Beeinträchtigung der Rückbaumaßnahmen durch Parallelbaustelle der AöR in der Ringstraße	
4	Terminauswirkungen durch verspätete Freigabe Vorentwurfsplanung	

