



öffentlich

Amt für Gebäude- und Beteiligungsverwaltung

Informationsvorlage

Vorlagen-Nr.
I-7037/2022

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Umwelt	15.03.2022
Stadtverordnetenversammlung	05.04.2022

Titel:

Sachstandsbericht zum Bauvorhaben Generalsanierung Rathaus

Bürgermeisterin

Amtsleiter
Gebäude- und Beteiligungsverwaltung

Leiter
Technische Gebäudeverwaltung

Der Sachstandsbericht zum Bauvorhaben Generalsanierung Rathaus spiegelt den Stand der Baumaßnahmen, die Kostenentwicklung sowie die weitere Terminplanung zum 01.03.2022 wider.

Im ersten Bauabschnitt ist folgender Stand bei den Baumaßnahmen erreicht:

- | | |
|--|---------------------------|
| • Demontagarbeiten HLS und Elektro | abgeschlossen zu 98% |
| • Abbrucharbeiten | abgeschlossen zu 95% |
| • Rohbauarbeiten für Anbau Giebel
(für Notstromversorgung) | abgeschlossen zu 100% |
| • In Vorbereitung Rohinstallation Elektro | |
| • Rohbauarbeiten neues Foyer | abgeschlossen zu 100% |
| • nächster Schritt: Installation Glasfassade
und Montage Kühlaggregate auf dem Dach | |
| • Rohinstallation Heizung/ Sanitär (OG 1.BA) | begonnen Anfang März 2022 |
| • Rohinstallation Lüftung/ Kälte | begonnen Februar 2022 |
| • Rohinstallationen Elektro | abgeschlossen zu 30% |

Zeitliche Entwicklung der Baumaßnahme:

Die Baumaßnahmen im ersten Bauabschnitt liegen aktuell mit etwa 4 Monaten gegenüber der ursprünglichen Bauzeitenplanung im Rückstand. Insbesondere ist dies auf folgende nicht planbare Umstände zurückzuführen, aus denen auch Auswirkungen für den zeitlichen Ablauf der Folgegewerke resultieren:

- Personalausfälle bei den auf der Baustelle tätigen Firmen infolge der Coronapandemie
- längere Lieferzeiten für Baumaterial
- aufgrund des Bauens im Bestand nachträglich festgestellte Mängel, die in der Planungsphase nicht erkennbar waren, wie:
 - Entsorgung von asbesthaltigen Materialien in der Geschossdecke im Bereich WC im ersten OG
 - Beseitigung asbesthaltigen Rohrisolierungen im Dachboden
 - Entsorgung von festgestellten Schüttungen unterhalb des Fußbodens im EG (Bereich zukünftiger Bürgerservice)
 - Durchgeführte archäologische Untersuchungen im Zuge der Erdarbeiten für den Anbau Giebel und den neuen Aufzug
 - Grundsanierung des Deckenaufbaus im künftigen Serverraum 2. OG wegen Formaldehydbelastung

Ausblick:

Ein Großteil der Firmen können ihren Personaleinsatz nur bedingt erhöhen, so dass der aufgrund der vorstehend genannten Umstände eingetretene Bauverzug nicht vollständig kompensiert werden kann. Der erfahrene Zeitverlust kann nur geringfügig wieder aufgeholt werden. Der Architekt und die Verwaltung gehen davon aus, dass die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes voraussichtlich zum Ende des vierten Quartals 2022 erfolgt, vorausgesetzt, dass keine weiteren nicht planbare bzw. nicht beeinflussbare Entwicklungen eintreten.

Kostenentwicklung:

	Kostenberechnung	Kostenfeststellung	aktuelle
	nach DIN 276	baufachl. Prüfung	Kostenprognose
	Stand 25.06.2020 in €	Stand 29.06.2020 in €	in €
Baukosten inkl.	4.100.147,34	4.193.662,19	4.534.435,71
Planung			
Infopoint	0,00	0,00	40.737,20
Umzugskosten	0,00	0,00	65.000,00
Kaltniete Ausweich- objekt 3 Jahre	0,00	0,00	130.109,40
Möblierung/ Sonstiges	0,00	0,00	120.000,00
Gesamtsumme	4.100.147,34	4.193.662,19	4.890.282,31

Die in der vorstehenden Tabelle bei den Planungs- und Baukosten dargestellte Kostenentwicklung resultiert im Wesentlichen sowohl aus den gegenüber der Kostenplanung erhöhten Ausschreibungsergebnissen als auch aus Nachträgen für nicht planbare zusätzliche Leistungen (siehe obengenannte Ausführungen). Auch die Aufhebung von Ausschreibungsverfahren aufgrund von zu hohen Submissionsergebnissen und damit verbunden, eine erneute Ausschreibung führten nur eingeschränkt zu den erhofften Kosteneinsparungen.