

Neubau eines Kulturzentrums Schwelm

Präsentation

Liegenschaftsausschuss



P

2.50€

1.00€

1.00€

1.00€

1.00€

1.00€

1.00€











7

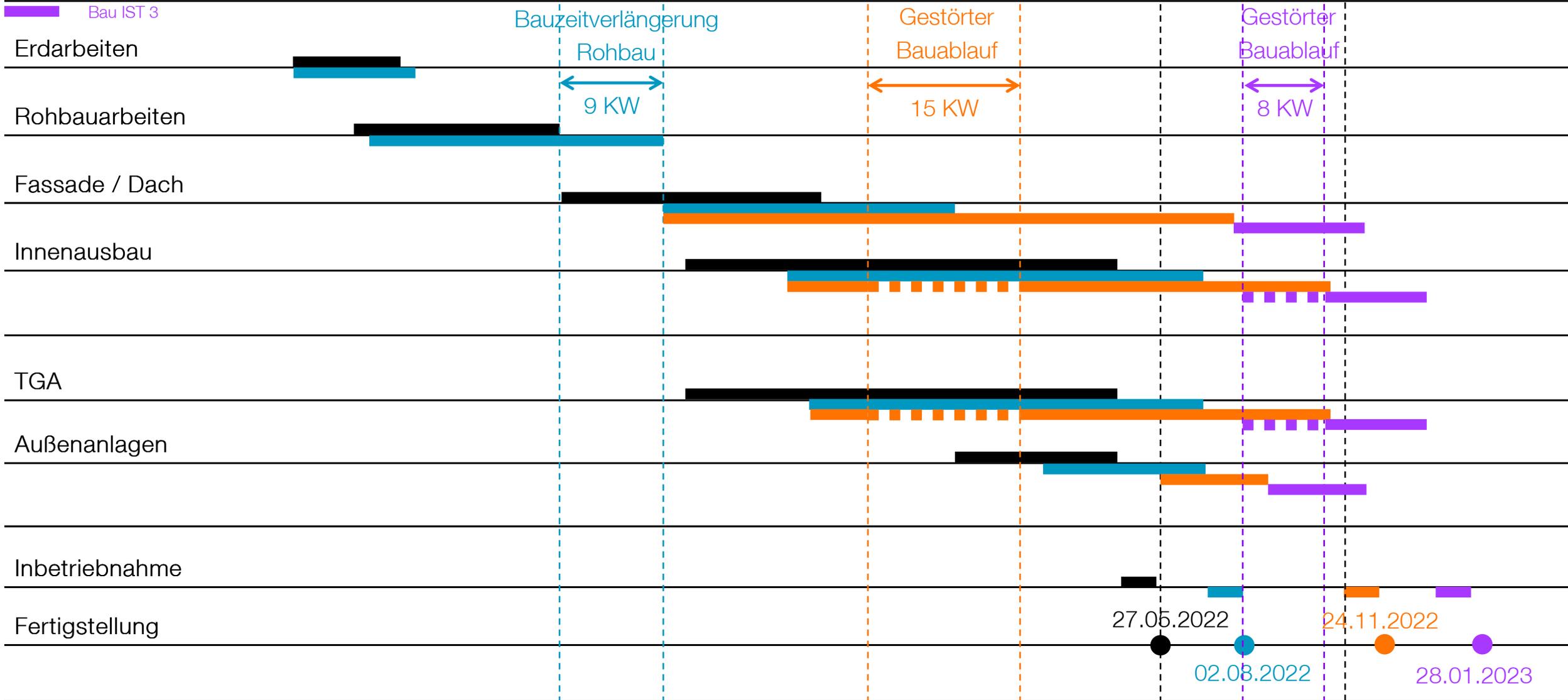
Gesundheitsraum





Rahmen-terminplan	3. Quartal 2020	4. Quartal 2020	1. Quartal 2021	2. Quartal 2021	3. Quartal 2021	4. Quartal 2021	1. Quartal 2022	2. Quartal 2022	3. Quartal 2022	4. Quartal 2022	1. Quartal 2023
-------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

- Bau SOLL
- Bau IST 1
- Bau IST 2
- Bau IST 3



Zentralisierung der Stadtverwaltung Neubau Rathaus Schwelm

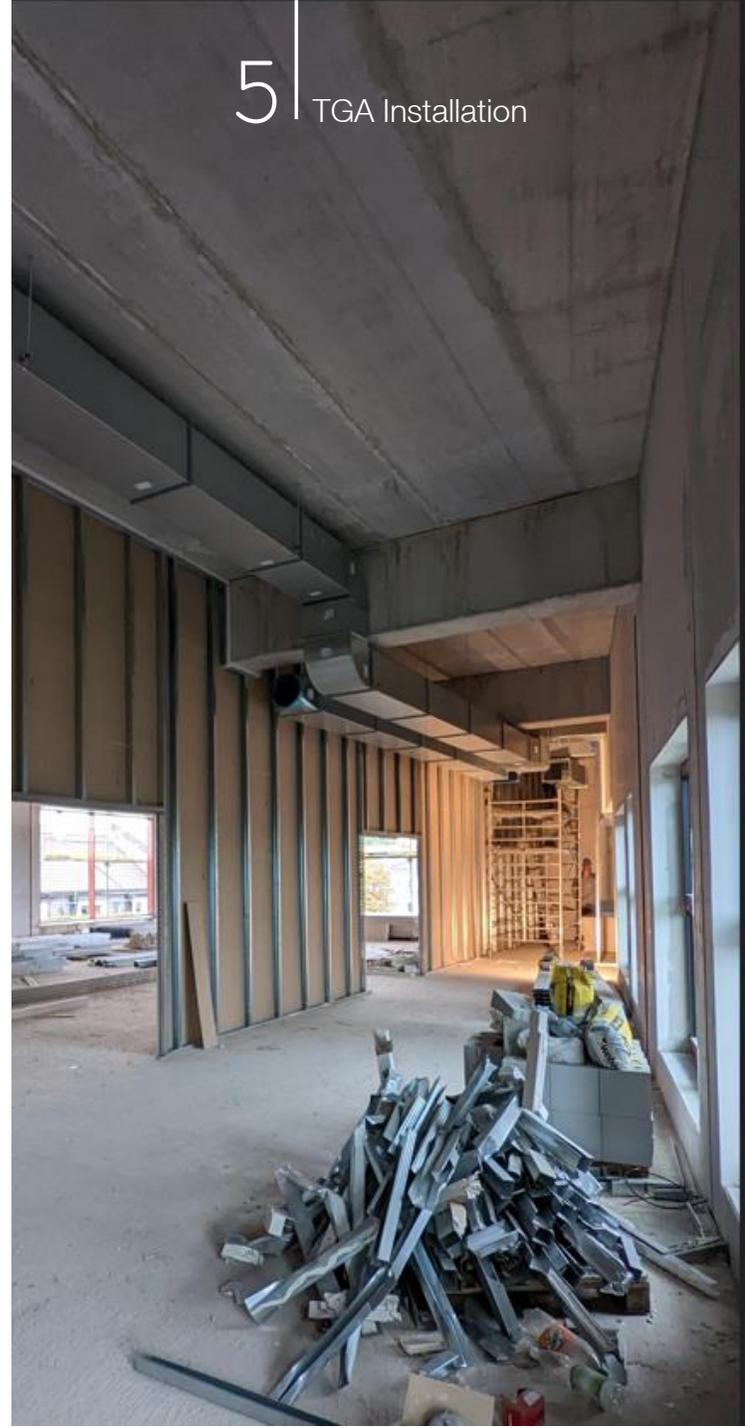
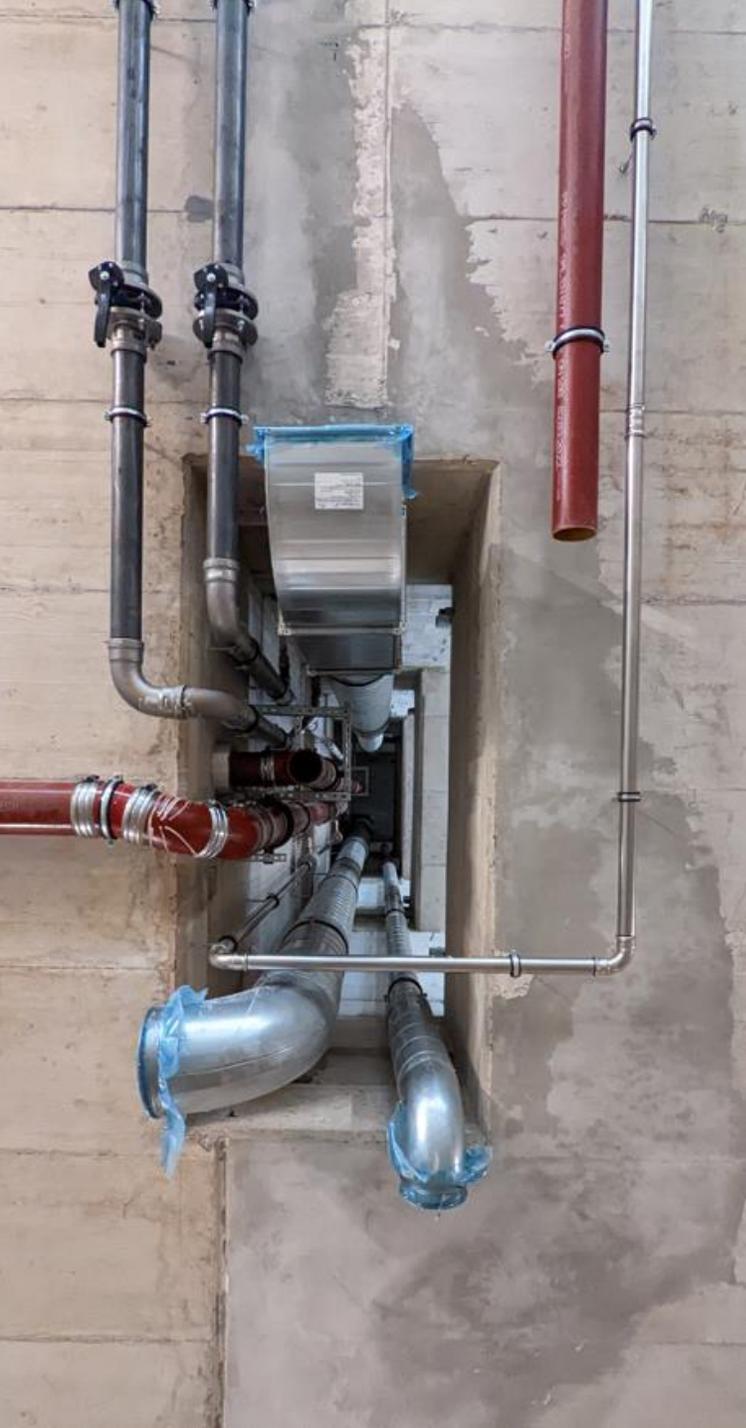
Präsentation

Liegenschaftsausschuss









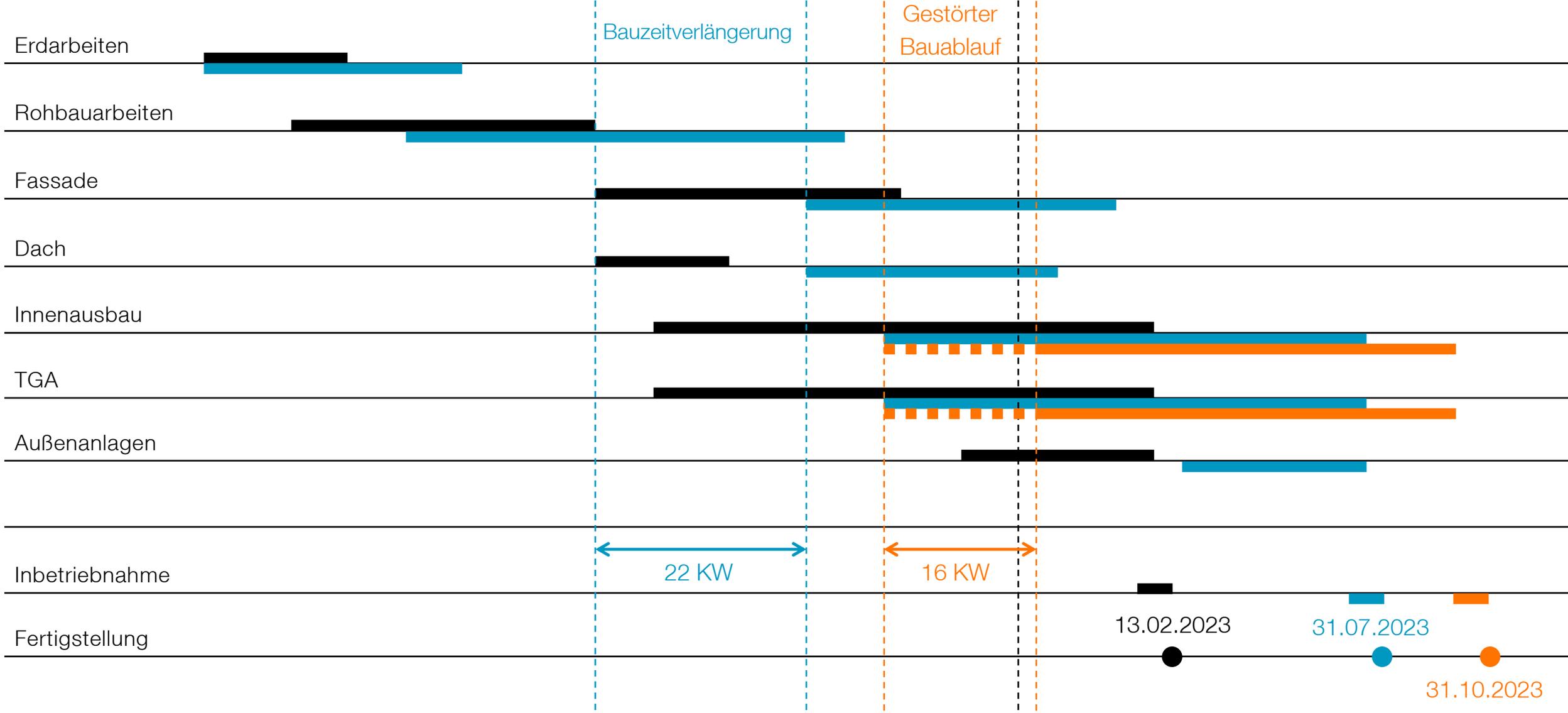






Rahmen-terminplan	1. Quartal 2021	2. Quartal 2021	3. Quartal 2021	4. Quartal 2021	1. Quartal 2022	2. Quartal 2022	3. Quartal 2022	4. Quartal 2022	1. Quartal 2023	2. Quartal 2023	3. Quartal 2023	4. Quartal 2023
-------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

- Bau SOLL
- Bau IST
- Bau IST 2



Kostendarstellung

Neubau eines Kulturzentrums Schwelm

Zentralisierung der Stadtverwaltung Schwelm

Gesamtkostendarstellung der Projekte Rathaus und Kulturzentrum

	Beschlussvorlage 08/2019 + Fortschreibung KB	Liegenschaftsaus- schuss 08/2022 (Stand 07/2022)	Liegenschaftsaus- schuss 10/2022 (Stand 09/2022)
Fortschreibung [€, brutto]	32.730.000,-	35.409.000,-	36.774.000,-
Prognose [€, brutto]	-	38.189.000,-	38.576.000,-
Differenz [€, brutto]	-	-2.780.000,-	-1.802.000,-
Differenz [%]	-	7,8 %	4,9 %

- Differenz zu den genehmigten Kostenberechnungen: 5.846.000 € brutto
Es ist zu berücksichtigen, dass seit 2019 zusätzliche Leistungen (genehmigte Projektänderungsanträge in Höhe von 4.044.000 € brutto) für den Projekterfolg erforderlich wurden und somit keine Vergleichbarkeit zwischen Leistung (Stand Kostenberechnung) und der aktuellen Prognose besteht.

Neubau eines Kulturzentrums Schwelm

	Liegenschaftsaus- schuss 06/2022	Liegenschaftsaus- schuss 10/2022 (Stand 09/2022)	Differenz (Erläuterung siehe weitere Seite)
Budget [€, brutto]	7.238.000,-	7.238.000,-	-
Fortschreibung inkl. PÄA [€, brutto]	8.134.000,-	8.134.000,- *	+ 0,-
Prognose [€, brutto]	9.750.000,-	9.736.000,-	- 14.000,-
Diff. Prognose zu Budget [%]	134,71 % **	134,51 % **	

* Es sind derzeit noch Projektänderungsanträge in der Erstellung.

** Vergleichbarkeit nicht gegeben, da seit 2019 zusätzliche Leistungen in Form von Projektänderungsanträgen hinzugekommen sind.

- ergänzende Projektänderungsanträge (+0,- € brutto)
 - keine Änderungen
- Fortschreibung Prognose (- 14.000,- € brutto)
 - Nachträge - 387.000,- € brutto
 - Erhöhung der Prognose; Risiken für Bauzeitverlängerungs- und verschiebungskosten + 373.000,- € brutto

Kulturzentrum_Projektänderungsanträge

Nr.	Projektänderung	Status	Freigabe	Betrag
Kategorie Bauherrenwunsch				166.078,10
00000003	Straßenbaumneupflanz. Römerstr.	genehmigt durch E	27.02.2020	27.159,83
00000005	Entfall Drehtürantriebe Flur+TH	genehmigt durch E	08.07.2020	-2.499,00
00000006	Umnutzung Serverraum	genehmigt durch E	04.02.2021	9.912,70
00000010	PÄA10 Vergabestelle	genehmigt durch E	16.12.2021	108.706,50
00000012	PÄA12 Hecke/Parkplatzanbindung	genehmigt durch E	17.03.2022	5.567,22
00000014	PÄA14 IT-Ergänzungen	genehmigt durch E	17.03.2022	6.532,16
00000015	PÄA15 Beschallung Gesundheitsraum	genehmigt durch E	17.03.2022	1.857,24
00000016	PÄA16 Videoüberwachung	genehmigt durch E	17.03.2022	5.465,03
00000017	PÄA17 Wandansichten Leerrohrplanung	genehmigt durch E	17.03.2022	2.602,53
00000018	PÄA18 Teeküche u. Kaffeemaschinen	genehmigt durch E	17.03.2022	773,88

Kostendarstellung
 Kulturzentrum_Projektänderungsanträge

Kategorie Unwägbarkeiten / Behördenauflage				475.981,07
00000001	Aufschaltung BMA	genehmigt durch E	15.04.2020	12.376,00
00000002	Aufrüstung T90-RS-Türen	genehmigt durch E	27.02.2020	11.776,24
00000004	Regenwasser Rückhaltung	genehmigt durch E	11.05.2020	65.726,02
00000007	Betonbauwerk im Baugrund	genehmigt durch E	05.05.2021	215.937,29
00000008	Verfüllung Leitungsschacht	genehmigt durch E	05.10.2021	40.062,59
00000009	Mehraufwendungen Putz-u. Spachtelarbeiten	genehmigt durch E	04.11.2021	23.697,59
00000011	PÄA11 Sonstige Nebenkosten	genehmigt durch E	16.12.2021	91.027,35
00000019	PÄA19 Mehrkosten Schacht Erdarbeiten	in Prüfung MIT PR		15.377,99
Kategorie Allgemeine Kostenentwicklung				253.898,50
00000013	PÄA13 Mehrkosten nach Vergaben	genehmigt durch E	17.03.2022	253.898,50
Summe				895.957,66

Zentralisierung der Stadtverwaltung Schwelm

Kostendarstellung
Rathaus_Kostenprognose

	Liegenschaftsaus- schuss 08/2022	Liegenschaftsaus- schuss 10/2022 (Stand 09/2022)	Differenz (Erläuterung siehe weitere Seite)
Budget [€, brutto]	25.490.000,-	25.490.000,-	-
Fortschreibung inkl. PÄA [€, brutto]	27.275.000,-	28.640.000,-	+ 1.365.000,-
Prognose [€, brutto]	28.439.000,-	28.840.000,-	+ 401.000,-
Diff. Prognose zu Budget [%]	111,56 % **	113,14 % **	

** Vergleichbarkeit nicht gegeben, da seit 2019 zusätzliche Leistungen in Form von Projektänderungsanträgen hinzugekommen sind.

- ergänzende Projektänderungsanträge (+ 1.365.000,- € brutto)
 - PÄA Türen und Schließanlagenkomponenten (Raumprogramm) + 15.000,- € brutto
 - PÄA Unwägbarkeiten Baugrund + 1.350.000,- € brutto
- Fortschreibung Prognose (+ 401.000,- € brutto)
 - Nachträge: Preissteigerungen (ungeprüft) + 387.000,- € brutto
 - Submissionen - 82.000,- € brutto
 - Planung Einzelhandel + 15.000,- € brutto

Nr.	Projektänderung	Status	Freigabe	Betrag
Kategorie Bauherrenwunsch				956.387,46
00000003	PÄA03 Abtrennung Serverraum	genehmigt durch E	27.02.2020	19.438,65
00000004	PÄA04 Straßenbauneupflanzung Neumarkt	abgelehnt		0,00
00000008	PÄA08 Zus. Verglasungen Türen	genehmigt durch E	09.06.2021	90.983,22
00000009	PÄA09 Erweiterung Bürgerbüro	genehmigt durch E	19.05.2021	485.953,21
00000010	PÄA10 Interimsbauabschnitt Freianlagen	genehmigt durch E	26.07.2021	35.471,88
00000011	PÄA11 Umplanung Gewerbeflächen	genehmigt durch E	26.07.2021	20.081,49
00000012	PÄA12 Vergabestelle	genehmigt durch E	16.12.2021	126.099,54
00000013	PÄA13 Einzelhandel	genehmigt durch E	16.12.2021	29.480,58
00000015	PÄA15 Umplanung Raumprogramm	genehmigt durch E	24.02.2022	148.878,90

Rathaus_Projektänderungsanträge

Kategorie Unwägbarkeiten / Behördenaufgabe				543.392,37
00000001	PÄA01 WU-Beton	genehmigt durch E	14.10.2019	0,00
00000002	PÄA02 Bewässerungsanlage	genehmigt durch E	31.01.2020	12.001,82
00000005	PÄA 05 Raumakustik Anlieg.-+TG Zufahrt	genehmigt durch E	27.02.2020	73.234,98
00000006	PÄA 06 Zus. RS-Türen Flure	genehmigt durch E	27.02.2020	66.776,85
00000007	PÄA07 Regenwasser Rückhaltung	genehmigt durch E	28.07.2020	161.721,00
00000014	PÄA14 Sonstige Nebenkosten	genehmigt durch E	16.12.2021	206.033,05
00000017	PÄA17: Angrenzungs-system Wartungsgänge	genehmigt durch E	18.03.2022	8.890,09
00000018	PÄA19: Anpassung Raumprogramm 2.0	in Prüfung MIT PRI		14.734,58

Kategorie Allgemeine Kostenentwicklung				297.545,35
00000016	PÄA16 Rechenzentrum	genehmigt durch E	24.02.2022	297.545,35

Summe				1.797.325,18
--------------	--	--	--	---------------------

PÄA Unwägbarkeiten Baugrund 1.346.863,03

Summe 3.144.188,21

- Risiken

- Marktpreise ungewiss (Materiallieferschwierigkeiten und steigende Marktpreise durch Coronapandemie und Kriegssituation; Klärung der finanziellen Deckung)
- Planungsanforderungen Rathaus Erdgeschoss (Archiv) weiterhin nicht durch Bauherr definiert; Termin-, Kosten-, Qualitäten- und Umplanungsrisiken
- Eingereichte Bauzeitverlängerungs- und Materialpreissteigerungskosten in der Prognose berücksichtigt; Bauzeitnachträge von Firmen in Teilen bereits geprüft; Aufgrund noch offener Einigungen sind noch keine Prüfergebnisse in der Prognose eingearbeitet.
- weitere Firmen melden aufgrund der Bauzeitverschiebung Mehrkosten an. Nicht eingereichte Nachträge/angemeldete Mehrkosten sind nicht berücksichtigt.
- Anpassung der Vertragstermine im Projekt Rathaus

=> Empfehlung: Risikobudget zur Deckung der möglichen Mehrkosten