

Neubau eines Kulturzentrums Schwelm

Präsentation

Liegenschaftsausschuss



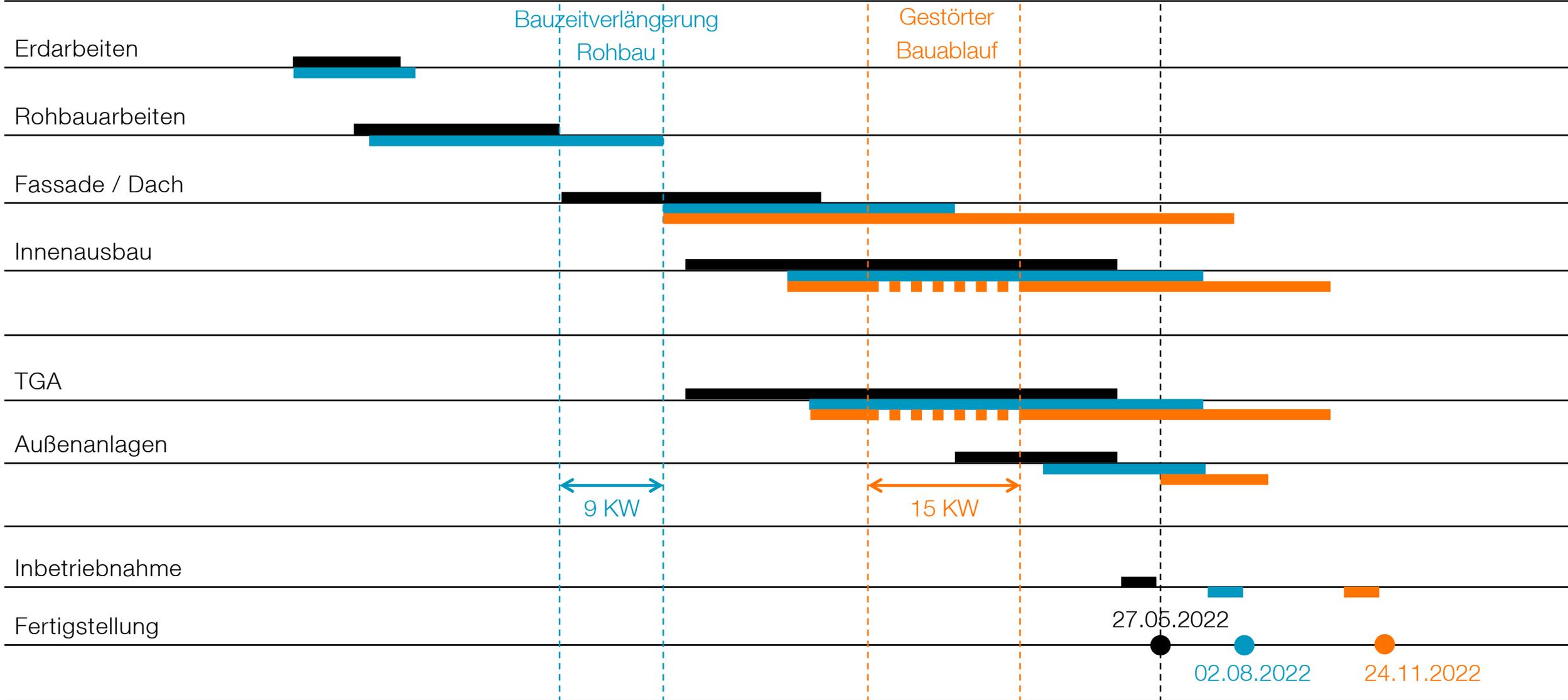






Rahmen-terminplan	3. Quartal 2020			4. Quartal 2020			1. Quartal 2021			2. Quartal 2021			3. Quartal 2021			4. Quartal 2021			1. Quartal 2022			2. Quartal 2022			3. Quartal 2022			4. Quartal 2022			1. Quartal 2023		
-------------------	-----------------	--	--	-----------------	--	--	-----------------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

- Bau SOLL
- Bau IST 1
- Bau IST 2



Zentralisierung der Stadtverwaltung Neubau Rathaus Schwelm

Präsentation

Liegenschaftsausschuss





4 Stand Fassade und Abdichtungsarbeiten

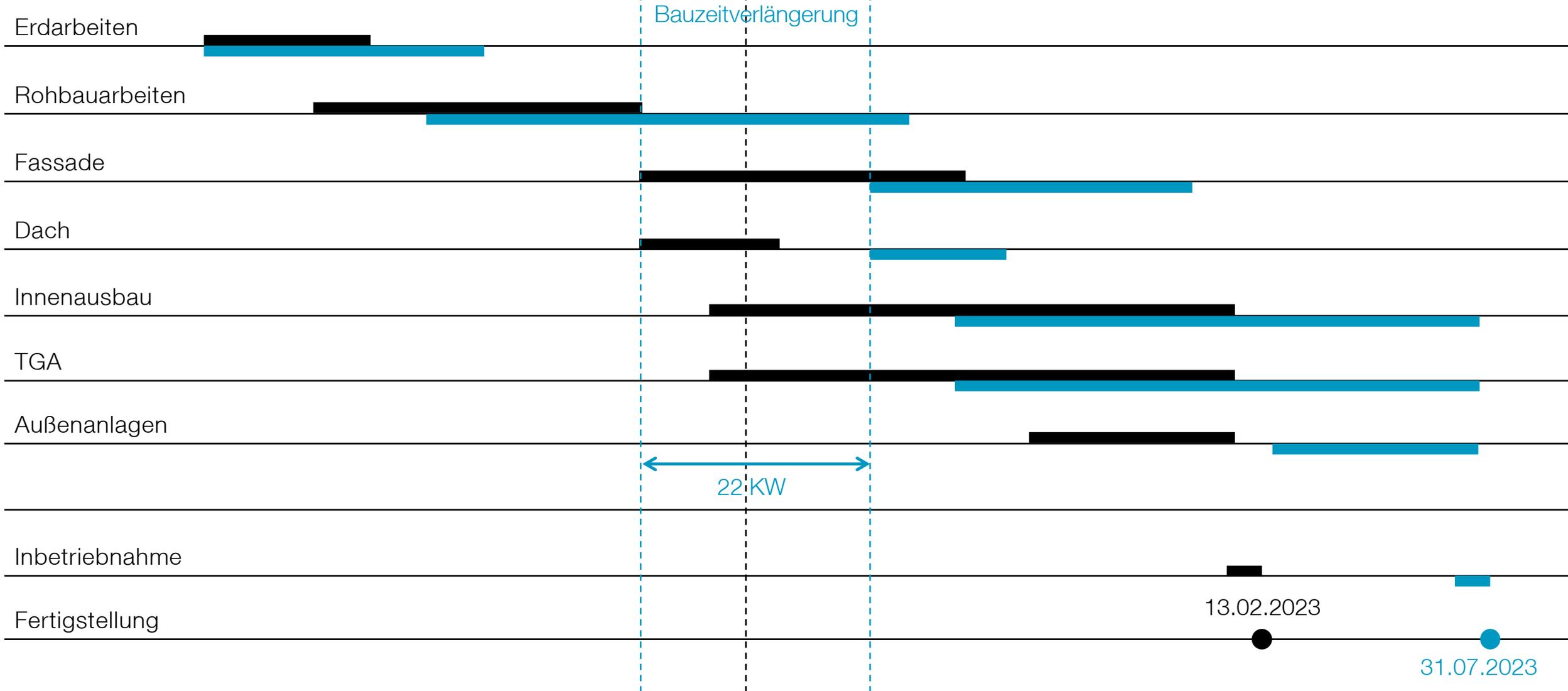






Rahmen-terminplan	1. Quartal 2021	2. Quartal 2021	3. Quartal 2021	4. Quartal 2021	1. Quartal 2022	2. Quartal 2022	3. Quartal 2022	4. Quartal 2022	1. Quartal 2023	2. Quartal 2023	3. Quartal 2023
-------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------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

Bau SOLL
 Bau IST



Kostendarstellung

Neubau eines Kulturzentrums Schwelm

Zentralisierung der Stadtverwaltung Schwelm

Gesamtkostendarstellung der Projekte Rathaus und Kulturzentrum

	Beschlussvorlage 08/2019 + Fortschreibung KB	Liegenschaftsaus- schuss 06/2022	Liegenschaftsaus- schuss 08/2022 (Stand 07/2022)
Fortschreibung [€, brutto]	32.730.000,-	35.409.000,-	35.409.000,-
Prognose [€, brutto]	-	37.009.000,-	38.189.000,-
Differenz [€, brutto]	-	-1.600.000,-	-2.780.000,-
Differenz [%]	-	4,5 %	7,8 %

- Differenz zu den genehmigten Kostenberechnungen: 5.459.000 € brutto
Es ist zu berücksichtigen, dass seit 2019 zusätzliche Leistungen (genehmigte Projektänderungsanträge in Höhe von 2.679.000 € 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 08/2022 (Stand 07/2022)	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]	9.501.000,-	9.750.000,-	+ 249.000,-

* Es sind derzeit noch Projektänderungsanträge in der Erstellung.

- ergänzende Projektänderungsanträge (+0,- € brutto)
 - keine Änderungen
- Fortschreibung Prognose (+ 249.000,- € brutto)
 - Sachnachträge (Baukosten) + 61.000,- € brutto
 - Wartungsnachträge/Unterhaltungskosten (PÄA offen) + 42.000,- € brutto
 - Erhöhung der Prognose; Risiken für Bauzeitverlängerungs- und verschiebungskosten + 146.000,- € brutto

- Preissteigerung seit Kostenberechnung
 - 4. Quartal 2019 -> 2. Quartal 2022; Nichtwohngebäude Bürogebäude
 - 28,5 % Indexsteigerung -> 2,06 Mio. € brutto
 - Indexierte Kostenberechnung inkl. PÄA: 10.196.830,- € brutto
 - aktuelle Prognose: 9.750.000,- € brutto
 - aktuelle Unterschreitung von rd. 450.000,- € brutto

Kulturzentrum_Projektänderungsanträge

Nr.	Projektänderung	Status	Freigabe	Betrag
00000001	Aufschaltung BMA	genehmigt	15.04.2020	12.376,00
00000002	Aufrüstung T90-RS-Türen	genehmigt	27.02.2020	11.776,24
00000003	Straßenbaumneupflanz. Römerstr.	genehmigt	27.02.2020	27.159,83
00000004	Regenwasser Rückhaltung	genehmigt	11.05.2020	65.726,02
00000005	Entfall Drehtürantriebe Flur+TH	genehmigt	08.07.2020	-2.499,00
00000006	Umnutzung Serverraum	genehmigt	04.02.2021	9.912,70
00000007	Betonbauwerk im Baugrund	genehmigt	05.05.2021	215.937,29
00000008	Verfüllung Leitungsschacht	genehmigt	05.10.2021	40.062,59
00000009	Mehraufwendungen Putz-u. Spachtelarbeiten	genehmigt	04.11.2021	23.697,59
00000010	PÄA10 Vergabestelle	genehmigt	16.12.2021	108.706,50
00000011	PÄA11 Sonstige Nebenkosten	genehmigt	16.12.2021	91.027,35
00000012	PÄA12 Hecke/Parkplatzanbindung	genehmigt	17.03.2022	5.567,22
00000013	PÄA13 Mehrkosten nach Vergaben	genehmigt	17.03.2022	253.898,50
00000014	PÄA14 IT-Ergänzungen	genehmigt	17.03.2022	6.532,16
00000015	PÄA15 Beschallung Gesundheitsraum	genehmigt	17.03.2022	1.857,24
00000016	PÄA16 Videoüberwachung	genehmigt	17.03.2022	5.465,03
00000017	PÄA17 Wandansichten Leerrohrplanung	genehmigt	17.03.2022	2.602,53
00000018	PÄA18 Teeküche u. Kaffeemaschinen	genehmigt	17.03.2022	773,88
00000019	PÄA19 Mehrkosten Schacht Erdarbeiten	beantragt		15.377,99
Summe				895.957,66

Zentralisierung der Stadtverwaltung Schwelm

Kostendarstellung
Rathaus_Kostenprognose

	Liegenschaftsaus- schuss 06/2022	Liegenschaftsaus- schuss 08/2022 (Stand 07/2022)	Differenz (Erläuterung siehe weitere Seite)
Budget [€, brutto]	25.490.000,-	25.490.000,-	-
Fortschreibung inkl. PÄA [€, brutto]	27.275.000,-	27.275.000,- *	+ 0,-
Prognose [€, brutto]	27.508.000,-	28.439.000,-	+ 931.000,-

* Die Kosten aus den Unwägbarkeiten im Baugrund (Gründungsproblematiken, Schwingungsarme Maßnahmen etc.) sind derzeit noch nicht als Projektänderungsantrag erarbeitet. Nach aktuellen Erkenntnissen belaufen sich die Kosten aus dem Baugrund auf rd. 1.345.000,- € brutto, so dass die Prognose unterhalb der Fortschreibung liegt.

- ergänzende Projektänderungsanträge (+ 0,- € brutto)
 - keine Änderungen
 - PÄA Unwägbarkeiten Baugrund wird aktuell auf 1.345.000,- € brutto geschätzt, Prüfung assmann erfolgt derzeit; In Prognose enthalten jedoch noch nicht in der Fortschreibung
- Fortschreibung Prognose (+ 931.000,- € brutto)
 - Bauzeitverschiebungsnachträge (ungeprüft) + 931.000,- € brutto

Rathaus_Projektänderungsanträge

Nr.	Projektänderung	Status	Freigabe	Betrag
00000001	PÄA01 WU-Beton	genehmigt	14.10.2019	0,00
00000002	PÄA02 Bewässerungsanlage	genehmigt	31.01.2020	10.085,56
00000003	PÄA03 Abtrennung Serverraum	genehmigt	27.02.2020	16.335,00
00000004	PÄA04 Straßenbauneupflanzung Neumarkt	abgelehnt		0,00
00000005	PÄA 05 Raumakustik Anlieferungs-TG Zufahrt	genehmigt	27.02.2020	61.542,00
00000006	PÄA 06 Zus. RS-Türen Flure	genehmigt	27.02.2020	56.115,00
00000007	PÄA07 Regenwasser Rückhaltung	genehmigt	28.07.2020	135.900,00
00000008	PÄA08 Zus. Verglasungen Türen	genehmigt	09.06.2021	76.456,48
00000009	PÄA09 Erweiterung Bürgerbüro	genehmigt	19.05.2021	408.364,04
00000010	PÄA10 Interimsbauabschnitt Freianlagen	genehmigt	26.07.2021	29.808,30
00000011	PÄA11 Umplanung Gewerbeflächen	genehmigt	26.07.2021	16.875,20
00000012	PÄA12 Vergabestelle	genehmigt	16.12.2021	105.966,00
00000013	PÄA13 Einzelhandel	genehmigt	16.12.2021	24.773,60
00000014	PÄA14 Sonstige Nebenkosten	genehmigt	16.12.2021	173.137,02
00000015	PÄA15 Umplanung Raumprogramm	genehmigt	24.02.2022	125.108,32
00000016	PÄA16 Rechenzentrum	genehmigt	24.02.2022	250.038,11
00000017	PÄA17: Angrenzungs-system Wartungsgänge	genehmigt	18.03.2022	7.470,66
Summe				1.497.975,29

- 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; Prüfung durch Baubetriebe erfolgt derzeit
- weitere Firmen melden aufgrund der Bauzeitverschiebung Mehrkosten an. Nicht eingereichte Nachträge/angemeldete Mehrkosten sind nicht berücksichtigt.
- Abstimmungen mit dem Rechtsanwalt zur Anpassung der Vertragstermine im Projekt Rathaus

=> Empfehlung: Risikobudget zur Deckung der möglichen Mehrkosten