

Neubau eines Kulturzentrums Schwelm

Präsentation

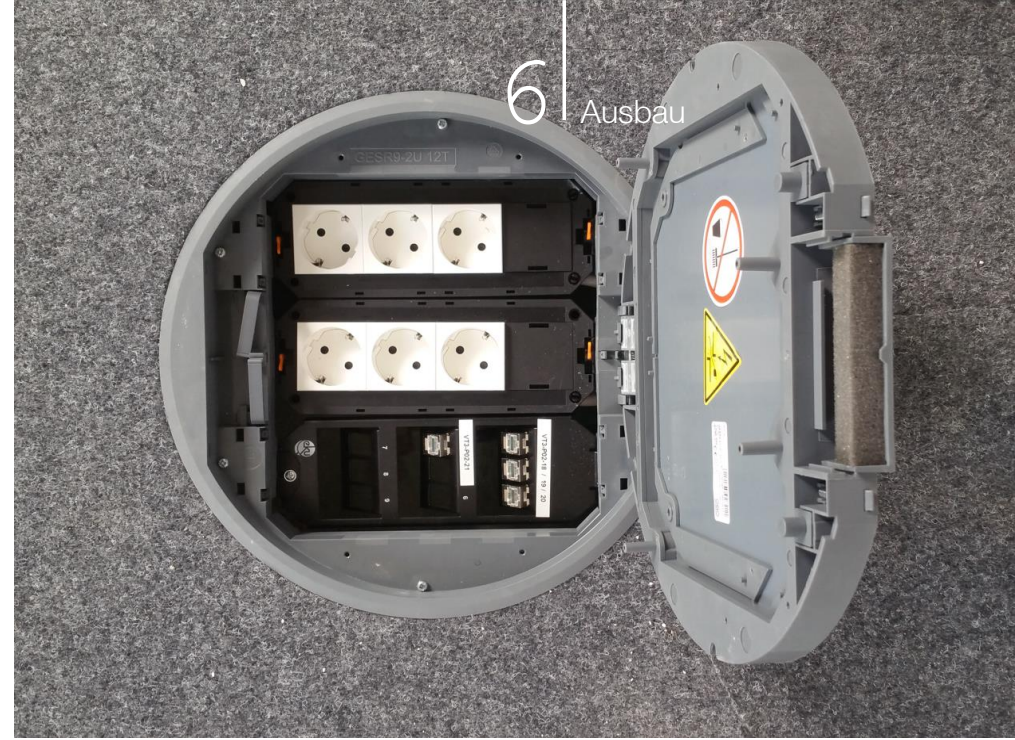
Liegenschaftsausschuss









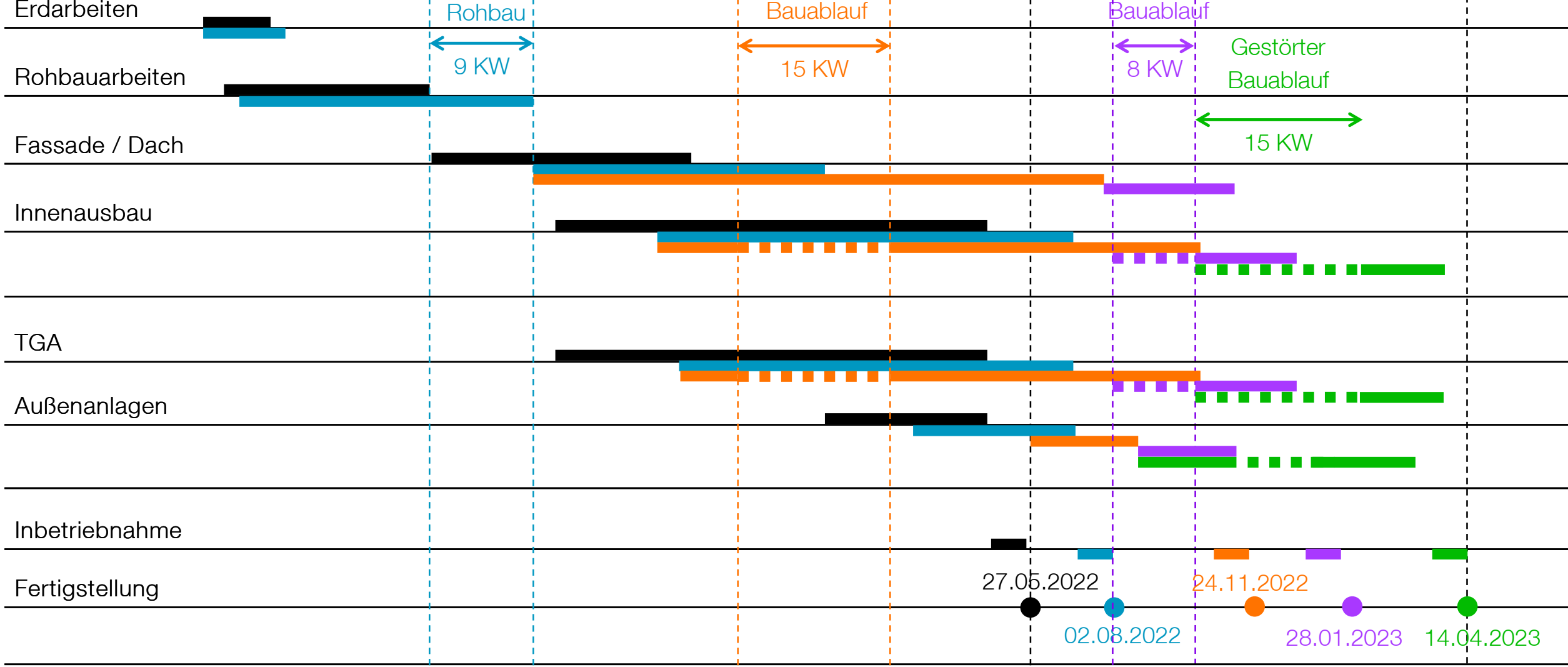






Rahmen-terminplan	4. Quartal 2020	1. Quartal 2021	2. Quartal 2021	3. Quartal 2021	4. Quartal 2021	1. Quartal 2022	2. Quartal 2022	3. Quartal 2022	4. Quartal 2022	1. Quartal 2023	2. Quartal 2023
-------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------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

- Bau SOLL
- Bau IST 1
- Bau IST 2
- Bau IST 3
- Bau IST 4



Zentralisierung der Stadtverwaltung Neubau Rathaus Schwelm

Präsentation

Liegenschaftsausschuss







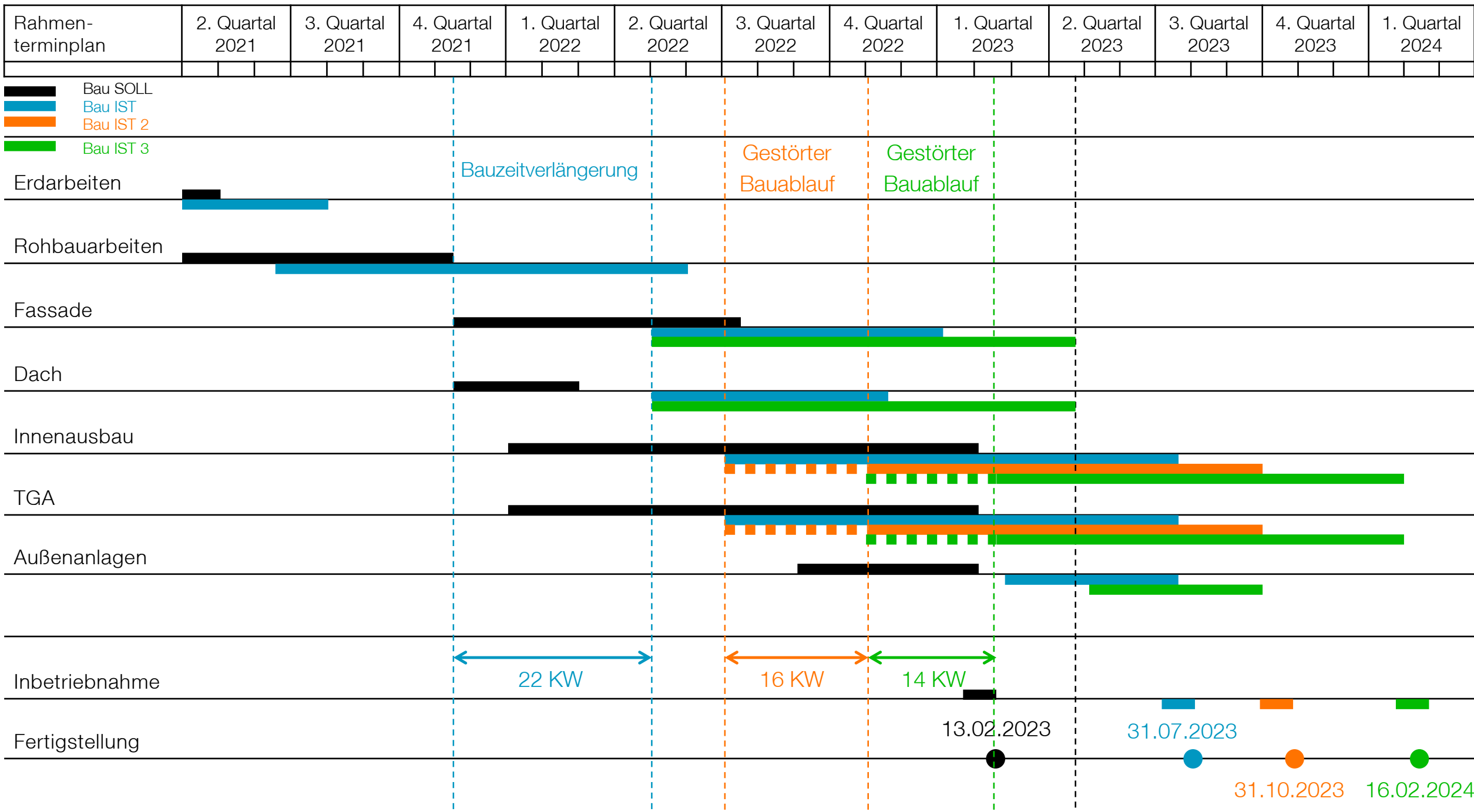
4

Blick auf das
Haupttreppenhaus









Kostendarstellung

Neubau eines Kulturzentrums Schwelm

Zentralisierung der Stadtverwaltung Schwelm

Gesamtkostendarstellung der Projekte Rathaus und Kulturzentrum

	Beschlussvorlage 08/2019 + Fortschreibung KB	Liegenschaftsaus- schuss 10/2022 (Stand 09/2022)	Liegenschaftsaus- schuss 04/2023 (Stand 03/2023)
Fortschreibung [€, brutto]	32.730.000,-	36.774.000,-	37.374.000,-
Prognose [€, brutto]	-	38.576.000,-	41.550.000,-
Differenz [€, brutto]	-	-1.802.000,-	-4.176.000,-
Differenz [%]	-	4,9 %	11,1%

- Differenz zu den genehmigten Kostenberechnungen: 8.820.000 € brutto
Es ist zu berücksichtigen, dass seit 2019 zusätzliche Leistungen (genehmigte Projektänderungsanträge in Höhe von 4.646.000 € 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 10/2022 (Stand 09/2022)	Liegenschaftsaus- schuss 04/2023 (Stand 03/2023)	Differenz (Erläuterung siehe weitere Seite)
Budget [€, brutto]	7.238.000,-	7.238.000,-	-
Fortschreibung inkl. PÄA [€, brutto]	8.134.000,-	8.134.000,-	-
Prognose [€, brutto]	9.736.000,-	9.980.000,-	+ 244.000 ,-
Diff. Prognose zu Budget [%]	134,51 % **	137,88 % **	

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

- ergänzende Projektänderungsanträge (+0,- € brutto)
 - keine Änderungen
- Fortschreibung Prognose (+ 244.000,- € brutto)
 - Beratung Nachforderung Bauzeitverlängerung / Insolvenz / Leistungserbringung durch Jurist und Baubetrieblen + 58.000,- € brutto
 - Bauzeitverlängerungs- und verschiebungskosten + 186.000,- € 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 10/2022 (Stand 09/2022)	Liegenschaftsaus- schuss 04/2022 (Stand 03/2023)	Differenz (Erläuterung siehe weitere Seite)
Budget [€, brutto]	25.490.000,-	25.490.000,-	-
Fortschreibung inkl. PÄA [€, brutto]	28.640.000,-	29.240.000,-	600.000,-
Prognose [€, brutto]	28.840.000,-	31.570.000,-	2.730.000,-
Diff. Prognose zu Budget [%]	113,14 % **	123,85 % **	

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

- ergänzende Projektänderungsanträge (+ 600.000,- € brutto)
 - PÄA Unwägbarkeiten Baugrund + 600.000,- € brutto
1,35 Mio. € brutto waren bereits berücksichtigt finale Summe 1,95 Mio. € brutto
- Fortschreibung Prognose (+ 2.730.000,- € brutto)
 - Nachträge: Bauzeitverlängerung (ungeprüft) +2.225.000,- € brutto
 - Submissionen + 490.000,- € brutto
 - Prüfungsergebnisse Nachträge Bauzeitverlängerung - 295.000,- € brutto
 - Risiko Verhandlungen Nachträge Bauzeitverlängerung + 200.000,- € brutto
 - Baustellensicherheit/Kamera Baustelle + 30.000,- € brutto
 - Beratung Nachforderung Bauzeitverlängerung /
Insolvenz durch Jurist und Baubetriebler + 80.000,- € brutto

Kostendarstellung
Rathaus_Projektänderungsanträge

Nr.	Projektänderung	Status	Freigabe	Betrag
Kategorie Bauherrenwunsch				971.122,04
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
00000018	PÄA19: Anpassung Raumprogramm 2.0	in Prüfung MIT PRI		14.734,58

Rathaus_Projektänderungsanträge

Kategorie Unwägbarkeiten / Behördenauflage				2.481.445,50
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
00000019	PÄA18: Unwägbarkeiten im Baugrund	in Prüfung MIT PRI	30.03.2023	1.952.787,72
Kategorie Allgemeine Kostenentwicklung				297.545,35
00000016	PÄA16 Rechenzentrum	genehmigt durch E	24.02.2022	297.545,35
Summe				3.750.112,90

- Risiken

- Marktpreise ungewiss (Materiallieferschwierigkeiten und steigende Marktpreise durch Coronapandemie und Kriegssituation; Klärung der finanziellen Deckung)
- Planungsanforderungen Rathaus Erdgeschoss (Archiv + Gewerbefläche) weiterhin nicht durch Bauherr definiert; Termin-, Kosten-, Qualitäten- & Umplanungsrisiken
- Eingereichte Bauzeitverlängerungs- und Materialpreissteigerungskosten in der Prognose berücksichtigt; Bauzeitnachträge von Firmen in Teilen bereits geprüft; Ergebnisse sind noch nicht endverhandelt; Risikobudgetbildung
- weitere Firmen melden aufgrund der Bauzeitverschiebung Mehrkosten an. Nicht eingereichte Nachträge/angemeldete Mehrkosten sind nicht berücksichtigt.
- Anpassung der Vertragstermine im Projekt Rathaus parallel zu Nachtragsverhandlungen und -vereinbarungen

= > Empfehlung: Risikobudget zur Deckung der möglichen Mehrkosten