

Zentralisierung der Stadtverwaltung Neubau Rathaus Schwelm

Präsentation

Liegenschaftsausschuss



Hier baut die Stadt Schwelm ihr neues Rathaus!



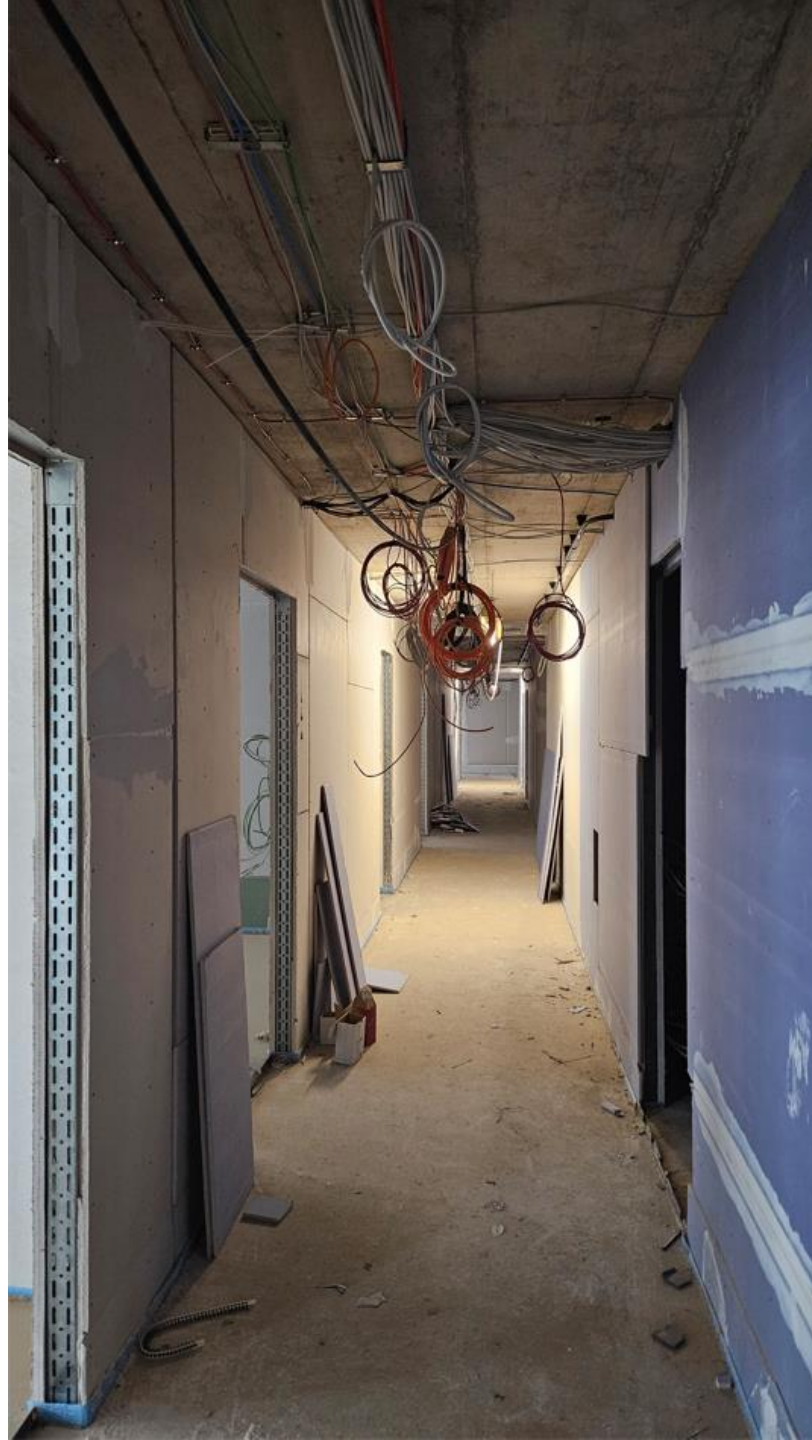
- Stadt:** STADT SCHWELM
DER BÜRGERMEISTER
Bauherrin/Projektgeber
Rathausbau 1300qm
in 10/11 Schwelm
- Architekt:**
@RAMMANN
Rammann & Partner
Rathausbau 1300qm
in 10/11 Schwelm
- Generalunternehmer:**
@RAMMANN
Rammann & Partner
Rathausbau 1300qm
in 10/11 Schwelm
- Strukturpartner:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Spezialpartner:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Finanzierung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Technische Unterstützung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Planung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Realisierung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Einrichtung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Wartung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Rechtsberatung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Begleitung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Bewertung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Optimierung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Zertifizierung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Dokumentation:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Berichterstattung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Kommunikation:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Schulung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Fortbildung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Weiterbildung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Qualifizierung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Zertifizierung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Dokumentation:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Berichterstattung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Kommunikation:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Schulung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Fortbildung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Weiterbildung:**
K&M
K&M
K&M
K&M
- Ökologische Qualifizierung:**
K&M
K&M
K&M
K&M





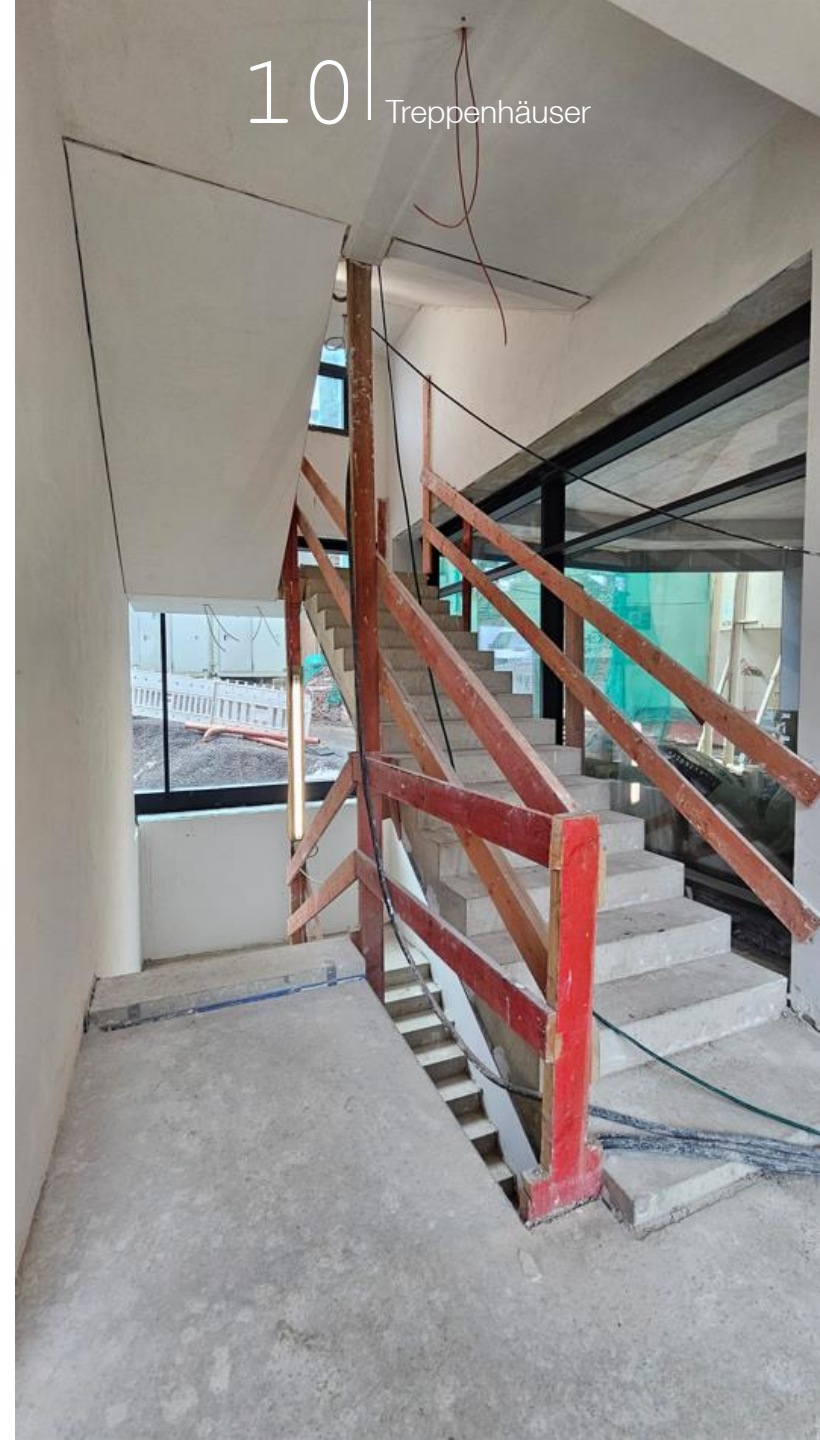


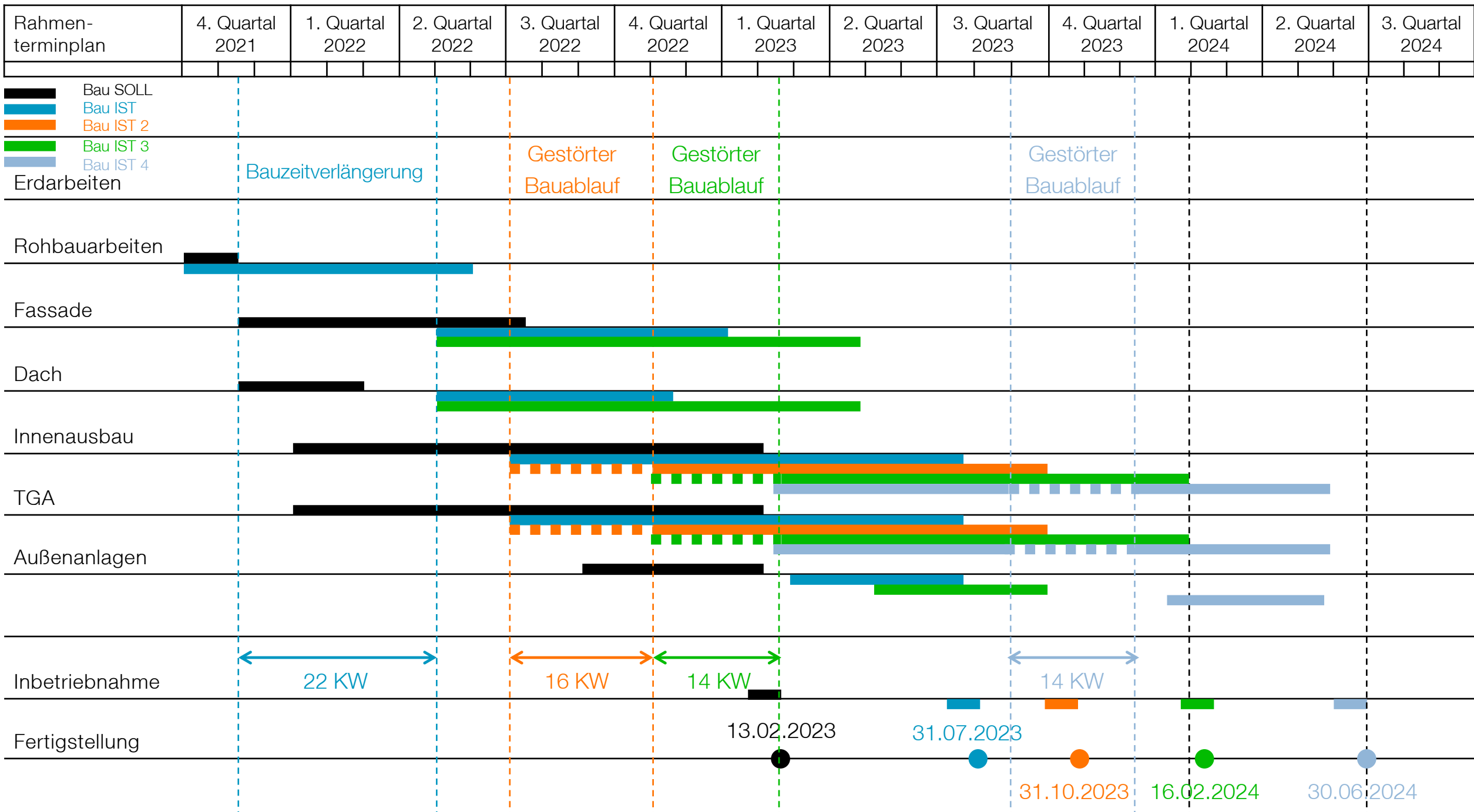












Zentralisierung der Stadtverwaltung Schwelm

Kostendarstellung
Rathaus_Kostenprognose

	Ausarbeitung Oktober 2023	Liegenschaftsaus- schuss 01/2024 (Stand 01/2024)	Differenz (Erläuterung siehe weitere Seite)
Budget [€, brutto]	25.490.000,-	25.490.000,-	-
Fortschreibung inkl. PÄA [€, brutto]	29.240.000,-	29.258.000,-	18.000,-
Prognose [€, brutto]	35.670.000,-	36.200.000,-	530.000,-
Diff. Prognose zu Budget [%]	139,94 % **	142,02 % **	

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

- ergänzende Projektänderungsanträge 18.200,- € brutto)
 - Weg- und Wartungszuwegung +18.200 € brutto
 - Folgenden Projektänderungsanträge sind noch aufzustellen:
 - Forderung Bauherr Elektro
 - Quooker
 - Trinkwasserbrunnen/Weihnachtsbaum
- Fortschreibung Prognose (+ 530.000,- € brutto)
 - Zusatzaufträge (u.a. Nachträge Elektro) + 273.000,- € brutto
 - Risiko für Bauzeitverlängerung/Verzug + 257.000,- € brutto
 - Eingereichte Massenmehrunsnachträge oder Bauzeitnachträge wurden durch vorab eingestelltes Risiko kompensiert

- Kostenverfolgung
 - Sollten finanzielle Schäden im Projekt entstehen, werden Belastungen dem Verursacher zugeordnet und zum Abzug gebracht (analog zum Projekt Kulturhaus)
 - Liste wird stetig fortgeschrieben
 - Monetärer Wert Belastungsliste aufgrund von Einsprüchen noch nicht valide

Rathaus_Projektänderungsanträge

Nr.	Projektänderung	Status	Freigabe	Betrag
Kategorie Bauherrenwunsch				989.298,91
00000003	PAA03 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	genehmigt durch E	30.03.2023	14.734,58
00000020	PÄA20: Weg- u. Wartungszuwegung	geprüft durch PST	20.09.2023	18.176,87

Rathaus_Projektänderungsanträge

Kategorie Unwägbarkeiten / Behördenaufgabe				2.477.622,76
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	genehmigt durch E	27.07.2023	1.948.964,97
Kategorie Allgemeine Kostenentwicklung				297.545,35
00000016	PÄA16 Rechenzentrum	genehmigt durch E	24.02.2022	297.545,35
Summe				3.746.290,15

- Risiken

- Planungsanforderungen Rathaus Erdgeschoss (Archiv + Gewerbefläche) weiterhin nicht durch Bauherrn 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