



Neubau Rathaus und Sanierung Schlossgebäude

Informationen zum aktuellen Sachstand

a) Aktueller Leistungsstand

Aktueller Bautenstand Schloss und Neubau

- Rohbauarbeiten Neubau sind fertiggestellt (aktuell noch Sichtbetonkosmetik)
- Aktuell werden folgende Leistungen ausgeführt und / oder vorbereitet:

Gerüstbau

Rohbauarbeiten im Schloss

Sanierung der Stuckdecken

Elektroinstallationsarbeiten

Sanitärtechnik

Heizungstechnik

Lüftungstechnik

MSR-Technik

Vorbereitende Malerarbeiten

Abbruch Wohnhaus Hintere Gasse

Estricharbeiten

Trockenbau

Innenputz

Natursteinfassade

Wärmedämmung

Systemböden nass / trocken

Metallbau Glasdach

Dachsanierung Schloss

Fassadensanierung Schloss

Fenster Schloss

a) Aktueller Leistungsstand



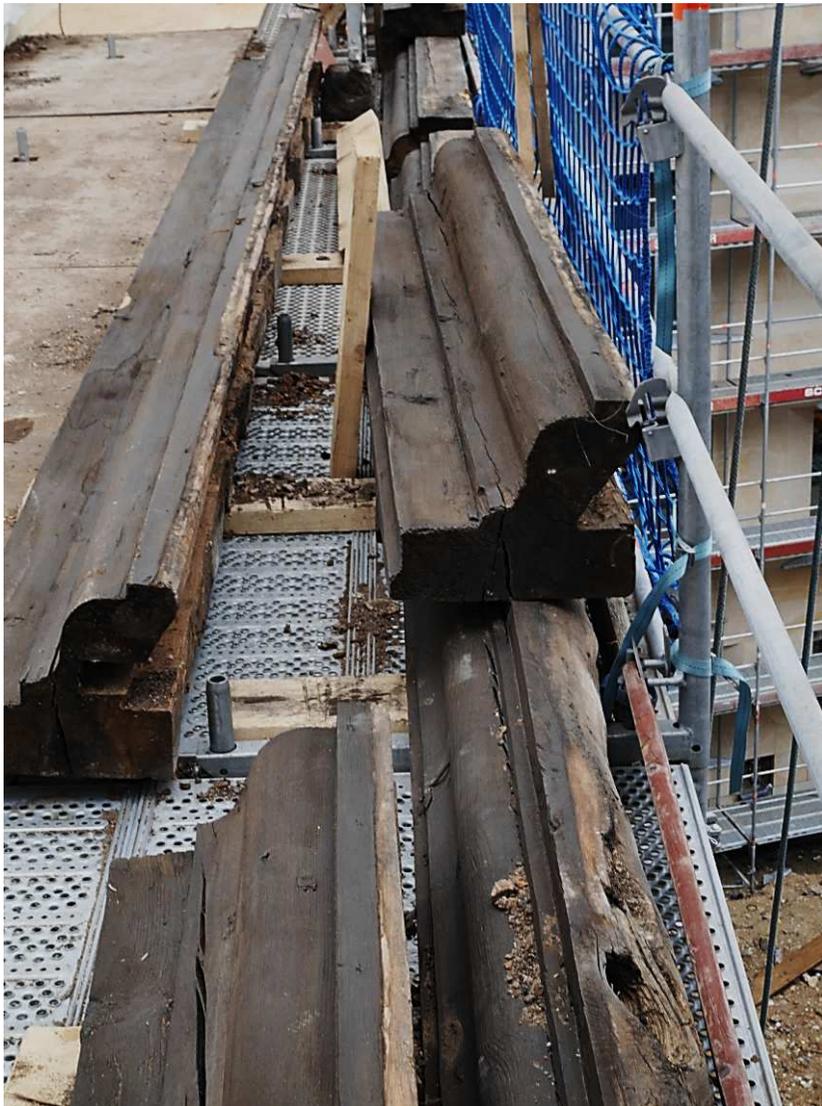
a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand

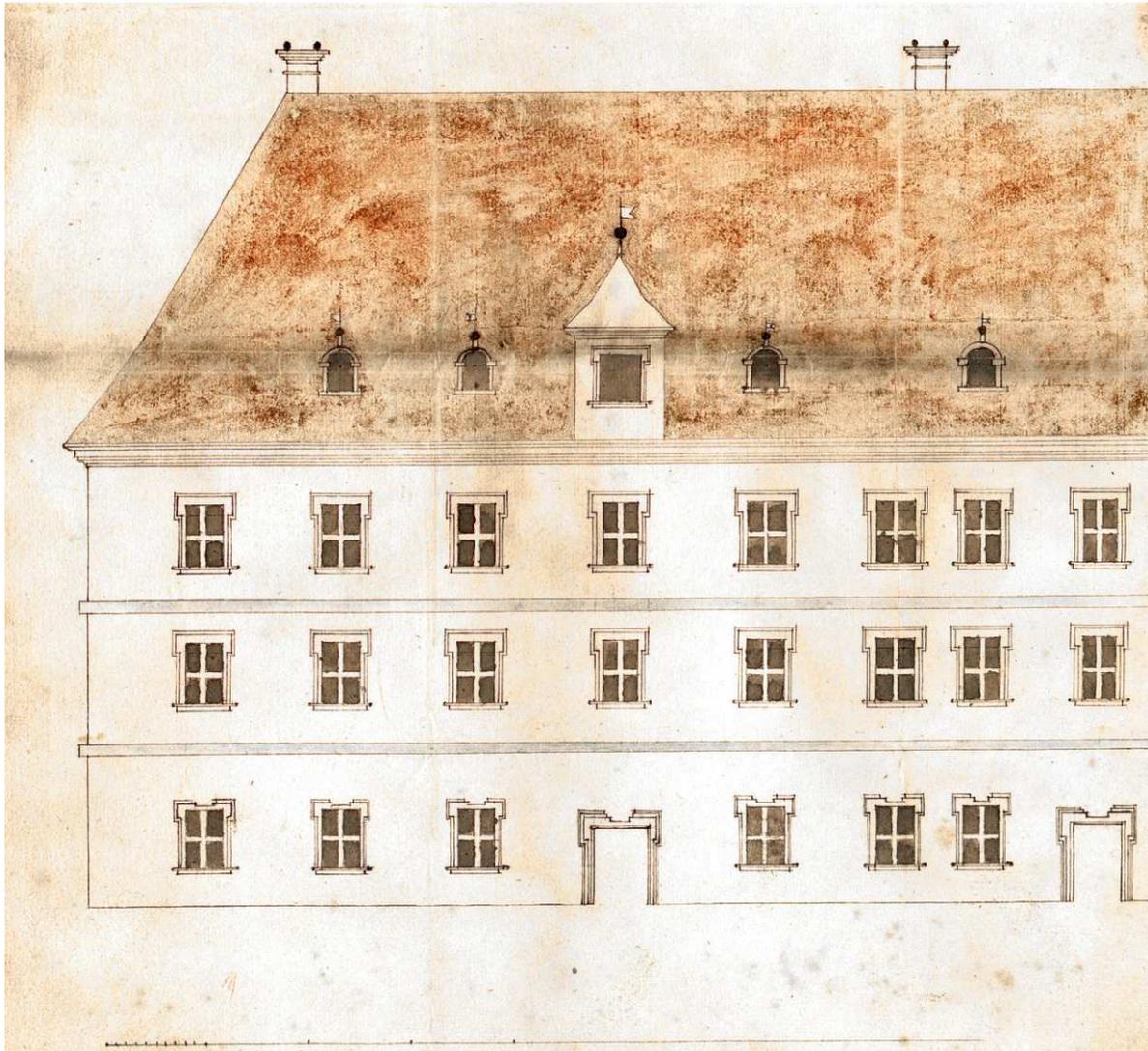
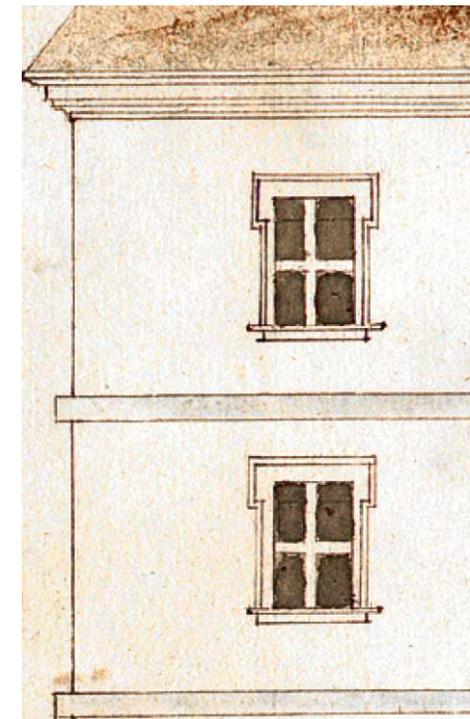


Abb. 2
Historischer Plan aus der Zeit um 1715

Quelle:
Staatsarchiv Bamberg, Hstft. BA Hofkammer
Nr. 601_0002

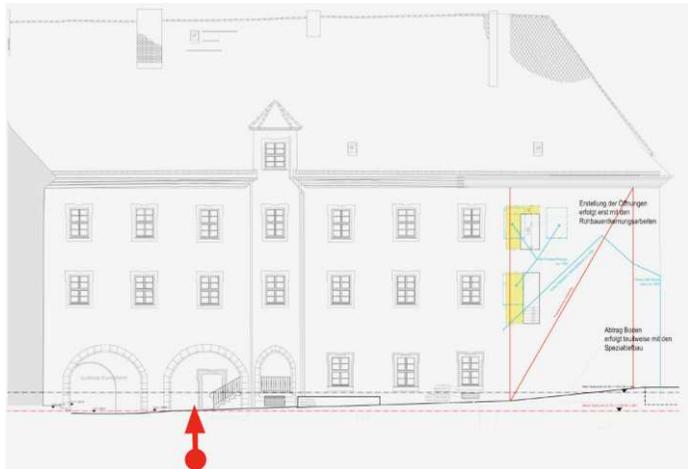
Der Entwurf sah vor, die Gesimse - und vermutlich auch die Faschen - plastisch auszubilden.



a) Aktueller Leistungsstand



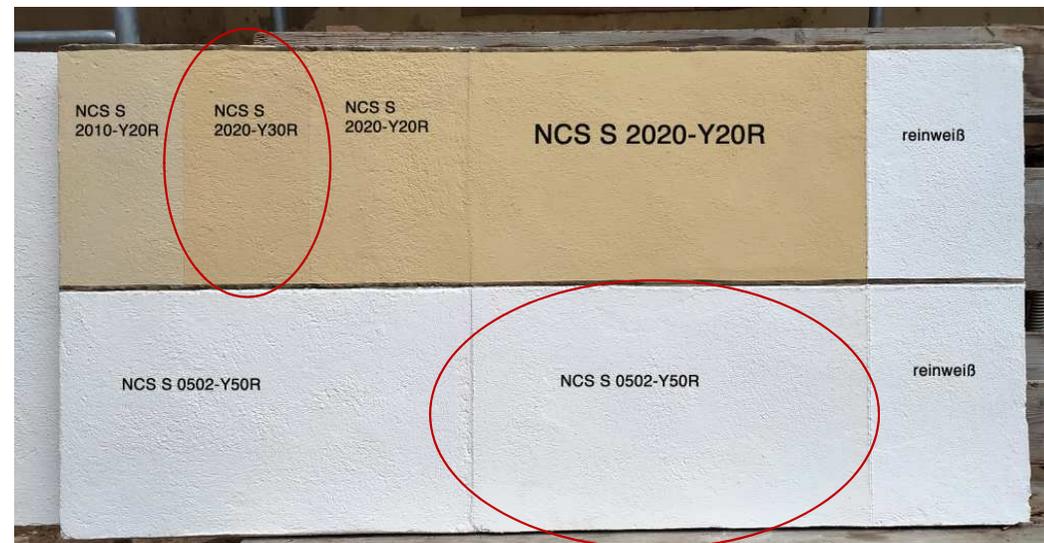
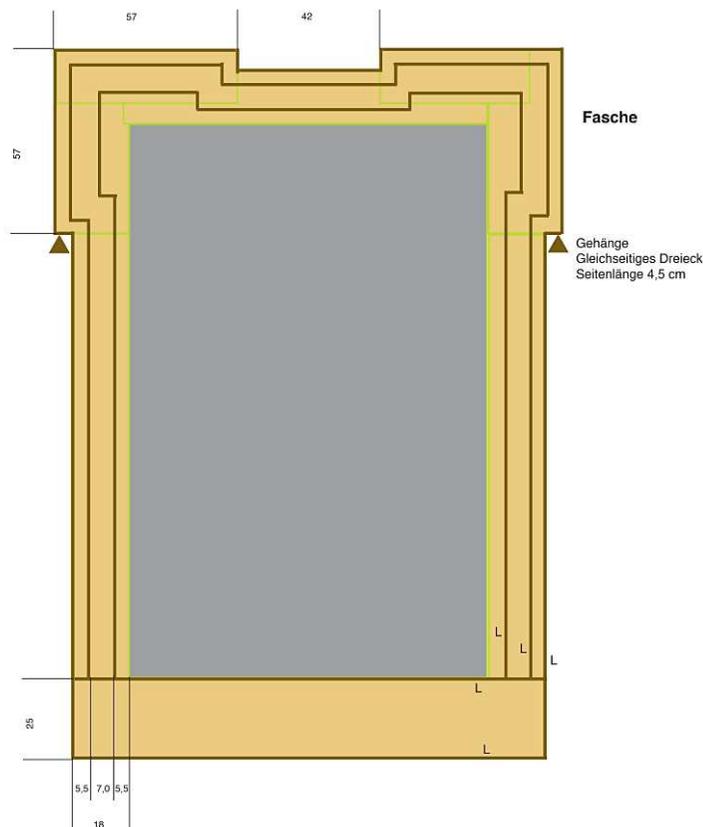
a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



a) Aktueller Leistungsstand



b) Aktuelle Bauzeitprognose

Bisherige Verzögerungen im Bauablauf

- Erneute und getrennte Ausschreibung der Spezialtiefbauarbeiten: Zeitverlust konnte durch Umstrukturierung im Bauablauf (Vorziehung Archäologie) bis auf wenige Tage vollständig kompensiert werden
- Bauzeitverlängerung bei den Bohrpfahlarbeiten: wenige Wochen
- Problematik versagende Anker Baugrube: etwa 3 Monate, konnte nicht kompensiert werden
- Winter 2020 / 2021: Betonarbeiten bei durchgehend unter 5° Celsius nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich; zwischen November und April häufig Schneefall und tiefe Temperaturen. Weitgehende Kompensierung der Zeitverluste durch Überlagerung nachfolgender Gewerke
- Erneute und getrennte Ausschreibung der Pfosten-Riegel-Fassade, da kein Angebot eingereicht wurde: Möglicher Zeitverlust konnte durch provisorisches Verschließen der Öffnungen verhindert werden.

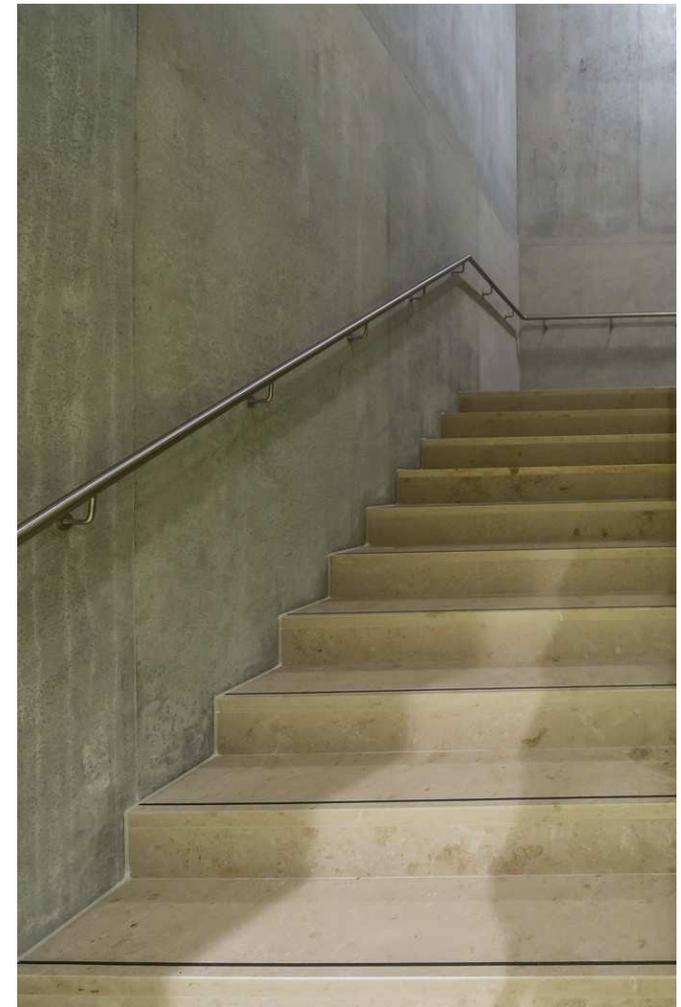
b) Aktuelle Bauzeitprognose

Bisherige Verzögerungen im Bauablauf

- Insolvenz der beauftragten Firma für das Gewerk Metallbau Glasdach: Neuausschreibung sowie temporäre Schutzmaßnahmen erforderlich und erfolgreich umgesetzt
- Verzögerungen wegen Lieferschwierigkeiten bei verschiedenen Baumaterialien konnten bisher in Zusammenarbeit mit den Firmen vor Ort durch Umstrukturierung und Beschleunigung der Arbeiten in großen Teilen vermieden beziehungsweise kompensiert werden
- Der erheblichen Bauzeitverlängerung der Rohbauarbeiten konnte durch parallele Arbeiten (insbesondere Einbau der Fenster) entgegengewirkt werden
- Änderung des Bodenbelags im Atrium und den Flurbereichen aus Kostengründen und Neuausschreibung – durch Ablaufumstellung kompensierbar

b) Aktuelle Bauzeitprognose

Bodenbelag Naturstein



b) Aktuelle Bauzeitprognose

Bisherige Verzögerungen im Bauablauf

- Weitere wiederholte Ausschreibungen, weil keine Angebote eingereicht wurden oder die eingereichten Angebote deutlich über der Kostenberechnung / dem Schätzpreis lagen

Geplanter Fertigstellungstermin bei Baubeginn: September 2022

Aktuell geplanter Fertigstellungstermin: Dezember 2022

Terminkritisch: Außenanlagen

b) Aktuelle Bauzeitprognose

Terminrisiken:

- Grundsatzrisiken öffentlicher Auftraggeber:
 - Anwendung der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) in Gänze
 - Europaweite, in der Regel offene Vergabeverfahren
 - Schlechtleistung / Insolvenzen
- Aktuelle Projektrisiken:
 - Lieferengpässe bei Bauholz, Dämmstoffen und diversen weiteren Materialien
 - Verschärfung durch Pandemielage und Ukrainekrieg zu befürchten

c) Aktueller Kostenstand / Kostenprognose

Gesamtkosten nach Kostenberechnung

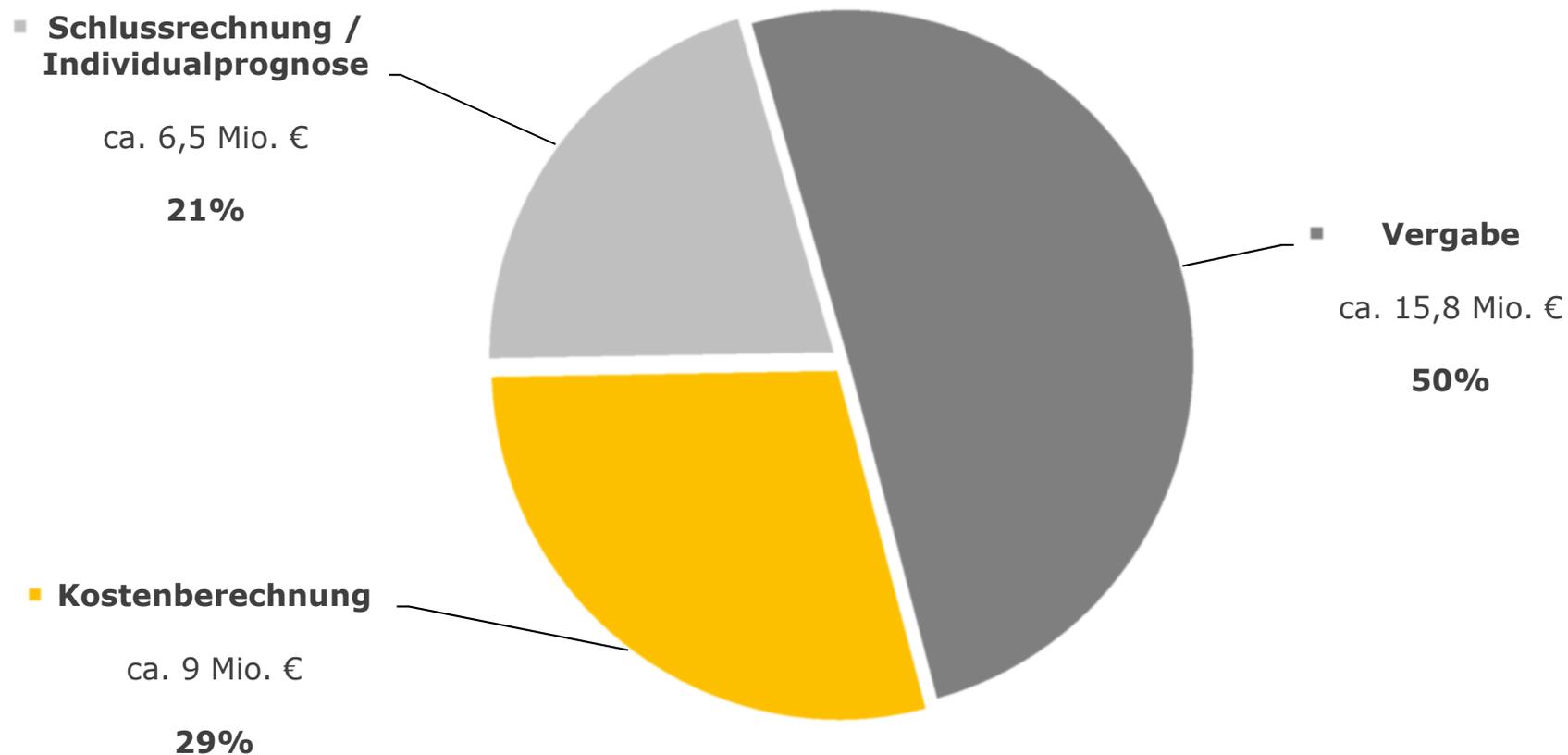
- Haupt- und Finanzausschuss 13.03.2019: 38.398.079,73 € brutto
- Zuzüglich Kosten Dachsanierung Variante B gemäß Stadtratsbeschluss vom 29.04.2021:
490.280 € brutto zzgl. anteilige Nebenkosten von 25 %:
→ 612.850 € brutto
- Gesamtkosten nach Stadtratsbeschluss vom 29.04.2021:
39.010.929,73 € brutto
- Zuzüglich „Risikotopf Archäologie“ (935.351,90 € brutto)

Die Kostenprognose erfolgt nun auf Basis der aktualisierten Kostenberechnung (nach wie vor ohne Risikotopf Archäologie)

c) Aktueller Kostenstand / Kostenprognose

Aktuelle Kostensicherheit – ohne KGR 700 (Planungsleistungen)

Gesamt: 31.315.894,62 € gemäß KOBE (inkl. Dachsanierung)



c) Aktueller Kostenstand / Kostenprognose

Kostenberechnung inkl. Dachsanierung: 39.010.929,73 € brutto

Prognose 06.04.2022	optimistisch	realistisch	pessimistisch
Summen (ohne Archäologie)	38.548.733,80 €	40.163.519,55 €	41.778.305,31 €
Abweichung zu KOBE in %	-1,18%	2,95%	7,09%
Abweichung zu KOBE in Euro	-462.195,93 €	1.152.589,82 €	2.767.375,58 €

c) Aktueller Kostenstand / Kostenprognose

Kostenberechnung inkl. Dachsanierung: 39.010.929,73 € brutto

Prognose 06.04.2022	optimistisch	realistisch	pessimistisch
Summen (ohne Archäologie)	38.548.733,80 €	40.163.519,55 €	41.778.305,31 €
Abweichung zu KOBE in %	-1,18%	2,95%	7,09%
Abweichung zu KOBE in Euro	-462.195,93 €	1.152.589,82 €	2.767.375,58 €
Prognose 29.04.2021 (ohne Kostenerhöhung für Dachsanierung):			
Abweichung zu KOBE in %	-2,06%	2,72%	7,50%

c) Aktueller Kostenstand / Kostenprognose

Fazit

→ Tendenz der Kostenentwicklung weiterhin positiv, jedoch wegen der aktuellen Preissteigerungen Risiko vorhanden

Gründe unter anderem:

- Einige Vergaben weiterhin unter der Kostenberechnung
- Alle Beteiligten arbeiten akribisch und kontinuierlich daran, Einsparpotentiale zu identifizieren und zu nutzen
- „Prognosekorridor“ wird kleiner, Prognosen werden somit immer genauer und verlässlicher

Unvorhergesehenes (zum Beispiel weitere Firmeninsolvenzen) kann erhebliche Kostenauswirkungen haben!

Projektseitig sind wir optimistisch, dass sich die positive Entwicklung fortsetzt!

Allerdings können wir die sich schnell wandelnden Rahmenbedingungen nicht einschätzen!



Neubau Rathaus und Sanierung Schlossgebäude

Informationen zum aktuellen Sachstand