

Komplexsanierung ab 2027

Die mit dem Beschluss des Stadtrates zur Vorlage 2995/14 beauftragten Planungsleistungen bis einschließlich der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) sind Anfang 2018 erbracht und mit den vorgezogenen Sanierungsleistungen (Bauzeit 2020 bis 2023) zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit bereits Bestandteil von Punkt IIb. Die in dem Rahmen **noch nicht** durchgeführten Sanierungsmaßnahmen beinhalten folgende Schwerpunkte:

- Umsetzung der bauordnungsrechtlichen Brandschutzanforderungen durch Umsetzung der im Brandschutznachweis vom 26.07.2017 (RJP) beschriebenen Maßnahmen, Rückbau der interimweise errichteten Bauteile und Anlagen
- Herstellung der Versammlungsstätte „Lichthof“, z. B.: Garderobe im Sockelgeschoss, separater Zugang vom Innenhof C, Catering-Küche und Möbellager, Barrierefreiheit durch Anhebung des Fußbodens, Einbau einer elektroakustischen Anlage zur Herstellung einer den Veranstaltungen angemessenen / verbesserten Akustik, Herstellung neues Glasdach, Neugestaltung der Hoffassaden mit akustischen und bauklimatischen Maßnahmen (Akustikputz, Kühlung)
- Denkmalschutz & Innenausbau, z. B.: neue Innentüren nach hist. Vorbild (Verbesserung Schallschutz) / neue Unterhangdecken für Verbesserung Schallschutz + Raumakustik / neue Bodenbeläge in Büros / Wiederherstellung, Erhalt Raum 2/171 (ehemaliges Ratssitzungszimmer)
- Sockelgeschoss: Zentrale Registratur mit Rollregalanlage / neuer Personalbereich (Umkleiden + Sanitärräume) / neue Lagerflächen mit hochbelastbaren Decken
- Logistik / Betrieb des Rathauses: neue Personenaufzüge / neuer Lastenaufzug A6 / neue Poststelle + Hausdruckerei (innerhalb neuer Raumstrukturen)
- Technische Infrastruktur: neue Heizung + Wärmeübertragungstechnik / neue Lüftungs- und Klimatechnik / neue Elt-, Datenverteilung in Büros und öffentlichen Bereichen (Basis aktuelle Montagevorschrift) / moderne, energiesparende Beleuchtung in Büros und Allgemeinflächen inkl. Herstellung neuer Schachtverläufe und Schließen nicht mehr benötigter Haustechniköffnungen einschließlich brandschutztechnischer Verkleidungen, Anforderungskonzept IT (Sicherheit, Technikcenter) in Abstimmung mit EBIT
- Neubau/Ergänzung bzw. Ertüchtigung einzelner Deckenbereiche, wie z. B. geschädigte Bereiche der Decke über dem Tiefkeller (Sanierung sowie Neubau für höheres Lastniveau), die bereichsweise Veränderung von Höhenlagen bestehender Deckenbereiche (Ziel Barrierefreiheit - Lichthof, Deckenzone um Poststelle)

Eine Ausführung dieser Schwerpunkte erfolgt im Rahmen der Komplexsanierung ab spätestens 2027, dem vorgelagerte Planungsleistungen (unter Berücksichtigung aktueller Nutzeranforderungen) erfolgen ab dem Jahr 2024 auf Basis der vorhandenen Entwurfsplanung bzw. der vorliegenden Baugenehmigung.

Fortsetzung Sanierung Neues Rathaus Dresden
Anlage 2.3 zur Vorlage - öffentlich

Die Entwurfsplanung (Grundrisse mit Planungsstand vom 29.11.2017 bzw. 02.03.2018, Erläuterungsbericht vom 18.01.2018) ist Bestandteil der Anlage 2. In dieser Unterlage sind die einzelnen Nutzungsschwerpunkte ebenso wie die die Kostengruppen definierenden Einzelleistungen im Detail beschrieben. Dies entspricht den vorgezogenen Sanierungsmaßnahmen unter dem Pkt. IIb) sowie den hier unter Punkt III benannten Schwerpunkten.

Die aus der Entwurfsplanung resultierenden Bau- und Planungsleistungen wurden zzgl. einer Berücksichtigung der Instandsetzung der Terrasse auf der Gebäudesüdseite (450.000,- EUR) sowie einem zusätzlichen Ansatz für das Gebäudeleitsystem / Sicherheitskonzept (458.074,- EUR) in der Kostenberechnung (Stand 20.12.2017, Anlage 3) für die Gesamtleistung i. H. v. 68.034 TEUR bewertet. Diese Kostenberechnung lässt sich in der Gliederung der 2. Ebene nach DIN 276 wie folgt zusammenfassen.

Kostengliederung		Kostenberechnung	Kostenprognose
		Stand 20.12.2017	Stand 2026 (BPI*+Risiko**)
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	42.237.605,02 €	60.219.438,91 €
310	Baugrube	143.821,69 €	205.050,96 €
320	Gründung	609.550,44 €	869.054,61 €
330	Außenwände	7.686.202,84 €	10.958.453,31 €
340	Innenwände	11.941.228,81 €	17.024.973,33 €
350	Decken	9.293.752,71 €	13.250.386,09 €
360	Dächer	5.906.970,69 €	8.421.747,89 €
370	Baukonstruktive Einbauten	1.200.003,05 €	1.710.880,87 €
390	Sonst. Maßnahmen f. Baukonstrukt.	5.456.074,78 €	7.778.891,86 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	13.272.769,76 €	18.923.391,78 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	833.301,84 €	1.188.063,79 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.782.498,16 €	2.541.361,87 €
430	Lufttechnische Anlagen	2.452.808,29 €	3.497.043,43 €
440	Starkstromanlagen	3.981.297,73 €	5.676.257,34 €
450	Fernmelde- u. informationst. Anl.	2.095.494,50 €	2.987.610,28 €
460	Förderanlagen	672.474,95 €	958.768,00 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	256.147,50 €	365.197,29 €
480	Gebäudeautomation	912.889,34 €	1.301.534,11 €
490	Sonst. Maßn. f. Techn. Anlagen	285.857,45 €	407.555,67 €
500	Außenanlagen	819.267,12 €	1.168.054,06 €
520	Befestigte Flächen	641.658,43 €	914.831,94 €
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen	171.301,69 €	244.230,03 €
590	Sonstige Außenanlagen	6.307,00 €	8.992,08 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	4.105.860,39 €	5.853.850,11 €
610	Ausstattung	4.105.860,39 €	5.853.850,11 €
700	Baunebenkosten	7.598.235,52 €	10.833.035,62 €
710	Bauherrenaufgaben	777.500,00 €	1.108.505,41 €
720	Vorbereitung der Objektplanung	140.000,00 €	199.602,26 €
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	6.163.226,20 €	8.787.099,16 €
740	Gutachten und Beratung	131.597,72 €	187.622,88 €
770	Allgemeine Baunebenkosten	385.911,60 €	550.205,91 €
	Bruttosumme	68.033.737,80 €	96.997.770,49 €
	* BPI für 9 Jahre bis 2026 a 2,5% p.a.		
	** Risikorahmen TVA i. H. v. 14,2% auf Kostenprognose 2026		

Fortsetzung Sanierung Neues Rathaus Dresden
Anlage 2.3 zur Vorlage - öffentlich

Basierend auf die zum Preisstand von 2017 auf Grundlage der Entwurfsplanung berechneten Gesamtkosten (68.034 TEUR) sind bei den zum Baubeginn 2027 prognostizierten Gesamtkosten (ohne vorgezogene Sanierungen) i. H. v. 96.998 TEUR eine Baupreisentwicklung i. H. v. 2,5% p.a. (insg. 24,9%) sowie hierauf ein Risikorahmen i. H. v. 14,2% berücksichtigt.

Unter Beachtung der in der Kostenberechnung (Stand 20.12.2017 enthaltenen, vorgezogenen Sanierungsleistungen (siehe IIb, Pkt. (1) bis (7) i. H. v. 15.773 TEUR) ergeben sich bei der Differenzierung die im Rahmen der Komplexsanierung ab spätestens 2027 noch durchzuführenden Maßnahmen, jeweils mit den **Basiskosten/ohne Risikorahmen und mit Preisstand 2017** wie folgt:

Basiskosten Stand 2017		Gesamtsanierung	Vorgezogene San.	Komplexsanierung
		KOB 20.12.2017	Pkt. IIb, (1) bis (7)	Maßnahmen ab 2027
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	42.237.605,02 €	11.190.417,48 €	31.047.187,54 €
310	Baugrube	143.821,69 €	- €	143.821,69 €
320	Gründung	609.550,44 €	25.905,12 €	583.645,32 €
330	Außenwände	7.686.202,84 €	3.072.441,66 €	4.613.761,18 €
340	Innenwände	11.941.228,81 €	775.197,78 €	11.166.031,03 €
350	Decken	9.293.752,71 €	1.499.455,42 €	7.794.297,29 €
360	Dächer	5.906.970,69 €	3.169.844,21 €	2.737.126,48 €
370	Baukonstruktive Einbauten	1.200.003,05 €	- €	1.200.003,05 €
390	Sonst. Maßnahmen f. Baukonstrukt.	5.456.074,78 €	2.647.573,28 €	2.808.501,51 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	13.272.769,76 €	1.348.554,86 €	11.924.214,90 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	833.301,84 €	180.196,71 €	653.105,13 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	1.782.498,16 €	13.457,86 €	1.769.040,30 €
430	Lufttechnische Anlagen	2.452.808,29 €	209.756,84 €	2.243.051,45 €
440	Starkstromanlagen	3.981.297,73 €	298.095,60 €	3.683.202,13 €
450	Fernmelde- u. informationst. Anl.	2.095.494,50 €	147.422,25 €	1.948.072,25 €
460	Förderanlagen	672.474,95 €	196.696,89 €	475.778,07 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	256.147,50 €	176.495,45 €	79.652,06 €
480	Gebäudeautomation	912.889,34 €	112.383,28 €	800.506,06 €
490	Sonst. Maßn. f. Techn. Anlagen	285.857,45 €	14.050,00 €	271.807,45 €
500	Außenanlagen	819.267,12 €	- €	819.267,12 €
520	Befestigte Flächen	641.658,43 €	- €	641.658,43 €
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen	171.301,69 €	- €	171.301,69 €
590	Sonstige Außenanlagen	6.307,00 €	- €	6.307,00 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	4.105.860,39 €	- €	4.105.860,39 €
610	Ausstattung	4.105.860,39 €	- €	4.105.860,39 €
700	Baunebenkosten	7.598.235,52 €	3.233.554,47 €	4.364.681,05 €
710	Bauherrenaufgaben	777.500,00 €	330.877,95 €	446.622,05 €
720	Vorbereitung der Objektplanung	140.000,00 €	59.579,31 €	80.420,69 €
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	6.163.226,20 €	2.622.862,58 €	3.540.363,62 €
740	Gutachten und Beratung	131.597,72 €	56.003,58 €	75.594,14 €
770	Allgemeine Baunebenkosten	385.911,60 €	164.231,05 €	221.680,55 €
	Bruttosumme	68.033.737,80 €	15.772.526,81 €	52.261.211,00 €

Fortsetzung Sanierung Neues Rathaus Dresden
Anlage 2.3 zur Vorlage - öffentlich

Auf der Basis der Kostenberechnung mit Preisstand 2017 lassen sich nun die jeweils zum Baubeginn prognostizierten Kosten unter Berücksichtigung einer Baupreientwicklung i. H. v. 2,5% p. a. sowie von einem Risikorahmen für die Maßnahmen der Komplexsanierung ab 2027 i. H. v. 14,2% wie folgt ermitteln:

Kostenprognose zum Baubeginn		Vorgezogene San.	Komplexsanierung	Gesamtsanierung
		2020, Pkt. IIb, (1) bis (7)	Maßnahmen ab 2027	(ab 2020/2027)
300	Bauwerk - Baukonstruktionen	12.050.855,67 €	44.264.920,15 €	56.315.775,82 €
310	Baugrube	- €	205.050,96 €	205.050,96 €
320	Gründung	27.896,98 €	832.120,89 €	860.017,87 €
330	Außenwände	3.308.683,62 €	6.577.979,73 €	9.886.663,35 €
340	Innenwände	834.803,22 €	15.919.750,26 €	16.754.553,48 €
350	Decken	1.614.749,49 €	11.112.566,85 €	12.727.316,34 €
360	Dächer	3.413.575,52 €	3.902.404,52 €	7.315.980,04 €
370	Baukonstruktive Einbauten	- €	1.710.880,87 €	1.710.880,87 €
390	Sonst. Maßnahmen f. Baukonstrukt.	2.851.146,84 €	4.004.166,07 €	6.855.312,91 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.452.246,09 €	17.000.716,07 €	18.452.962,16 €
410	Abwasser-, Wasser-, Gasanlagen	194.052,15 €	931.151,86 €	1.125.204,01 €
420	Wärmeversorgungsanlagen	14.492,64 €	2.522.174,60 €	2.536.667,24 €
430	Lufttechnische Anlagen	225.885,17 €	3.197.986,72 €	3.423.871,89 €
440	Starkstromanlagen	321.016,36 €	5.251.253,37 €	5.572.269,73 €
450	Fernmelde- u. informationst. Anl.	158.757,64 €	2.777.425,89 €	2.936.183,53 €
460	Förderanlagen	211.821,03 €	678.331,27 €	890.152,30 €
470	Nutzungsspezifische Anlagen	190.066,29 €	113.562,36 €	303.628,65 €
480	Gebäudeautomation	121.024,50 €	1.141.305,85 €	1.262.330,35 €
490	Sonst. Maßn. f. Techn. Anlagen	15.130,31 €	387.524,15 €	402.654,47 €
500	Außenanlagen	- €	1.168.054,06 €	1.168.054,06 €
520	Befestigte Flächen	- €	914.831,94 €	914.831,94 €
540	Techn. Anlagen in Außenanlagen	- €	244.230,03 €	244.230,03 €
590	Sonstige Außenanlagen	- €	8.992,08 €	8.992,08 €
600	Ausstattung und Kunstwerke	- €	5.853.850,11 €	5.853.850,11 €
610	Ausstattung	- €	5.853.850,11 €	5.853.850,11 €
700	Baunebenkosten	3.482.184,49 €	6.222.858,61 €	9.705.043,10 €
710	Bauherrenaufgaben	356.319,36 €	636.762,65 €	993.082,01 €
720	Vorbereitung der Objektplanung	64.160,40 €	114.658,23 €	178.818,63 €
730	Architekten- u. Ingenieurleistungen	2.824.536,12 €	5.047.604,16 €	7.872.140,28 €
740	Gutachten und Beratung	60.309,73 €	107.776,87 €	168.086,60 €
770	Allgemeine Baunebenkosten	176.858,88 €	316.056,71 €	492.915,59 €
	Bruttosumme	16.985.286,25 €	74.510.399,01 €	91.495.685,26 €

Der Mittelabfluss für die Komplexsanierung ab 2027 stellt sich wie folgt dar:

Komplexsanierung	2025	2026	2027	2028	2029
KG 300	- €	- €	13.279.476 €	17.705.968 €	13.279.476 €
KG 400	- €	- €	5.100.215 €	6.800.286 €	5.100.215 €
KG 500	- €	- €	- €	467.222 €	700.832 €
KG 600	- €	- €	- €	- €	5.853.850 €
KG 700	1.244.572 €	1.555.715 €	1.244.572 €	1.244.572 €	933.429 €
Bruttosummen	1.244.572 €	1.555.715 €	19.624.263 €	26.218.048 €	25.867.802 €
Bruttosummen			74.510.399 €		