



Neues Kurhaus Revitalisierung

Projektstand 04/2023

BAG 18.04.2023

1 von 14 in Zusammenstellung

Gebäudemanagement E26

stadt aachen



Neues Kurhaus – Revitalisierung

Aktueller Stand 04/2023

- Vergabe- und Bauablauf konnten i.W. eingehalten werden
- Rohbauarbeiten Teil 1 im Außen- und Innenbereich, mit Treppenhäusern, Kellererweiterung im rückwärtigen Bereich sowie die Grundleitungen und Fundamentierungen sind fertiggestellt
- Rohbau II und III laufen planmäßig trotz weiterer Komplikationen im Bereich von Fundamenten, Stützen und anderen tragenden Bauteilen
- Der Austausch von Fenstern und Türelementen (Abschn. 1) ist fertiggestellt.
- Ertüchtigung und Sanierung der Dachkonstruktionen durch Zimmerer und Dachdecker. Erstellung der Dachöffnungen für die Technik Stahl-Tragkonstruktion



Neues Kurhaus – Revitalisierung

Aktueller Stand 04/2023

- die angekündigten Vergaben aller technischen Gewerke (Sanitär, Heizung, Lüftung, Elektro, Fernmeldetechnik, Klima, Gebäudeleittechnik) wurden durchgeführt. Zur Zeit erfolgt die Werk- und Montageplanung
- Arbeitsbeginn der technischen Gewerke im Mai 2023 mit Lieferung der wesentlichen technischen Bauteile Lüftungsgeräte etc.
- aktuelle Vergabe der ersten Ausbaugewerke; die Ausschreibungen der weiteren Ausbaugewerke und deren Vergaben erfolgen sukzessive im Laufe des Jahres
- Detaillierung der Konzeptionierung „Clubnutzung“ mit dem Nutzer Musikbunker e.V.



Neues Kurhaus – Revitalisierung

Aktueller Stand 04/2023



„Großer Saal“

Vorbereitung
Emporen

Neues Kurhaus – Revitalisierung

Aktueller Stand 04/2023



„Großer Saal“

Vorbereitung
Emporen

Neues Kurhaus – Revitalisierung

Aktueller Stand 04/2023



„Konditorei“

Austausch
Fensterelemente

Neues Kurhaus – Revitalisierung

Aktueller Stand 04/2023

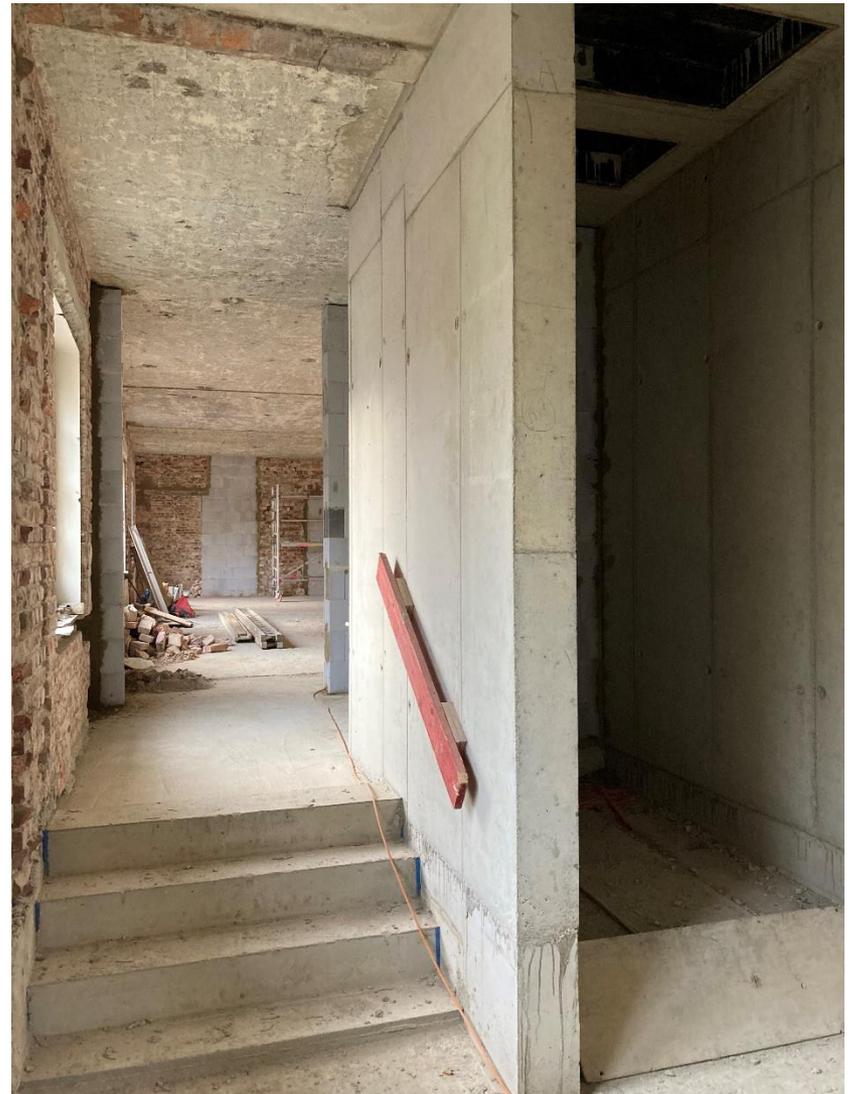


„Zugang TRH 5“

Erneuerung
Deckenelemente

Neues Kurhaus – Revitalisierung

Aktueller Stand 04/2023



Neues Kurhaus - Revitalisierung

Aktueller Stand – Preisentwicklung allgemein

Jahr, Quartal		Wohngebäude	Büro- gebäude	Gewerbliche Betriebs- gebäude
2022	IV	154,7	157,2	157,7
	III	151,0	153,4	154,2
	II ..	147,2	149,2	150,4
	I ..	138,1	139,7	140,0
2021	IV	132,3	133,4	134,1
	III	129,6	130,0	131,0
	II ..	125,2	125,4	126,0
	I ..	120,8	121,2	121,4
2020	IV	115,6	116,0	116,0
	III	115,1	115,5	115,6
	II ..	117,7	118,1	118,2
	I ..	117,2	117,6	117,7
2019	IV	115,7	116,1	116,2
	III	115,1	115,4	115,6
	II ..	114,3	114,6	114,7
	I ..	113,4	113,7	113,9
	IV	111,5	111,7	111,9
	III	110,6	110,9	111,0

+ 37,5%

Quelle: Statistisches Bundesamt Preisindizes für Bauwerke

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Aktueller Stand – Preisentwicklung allgemein

Aktueller Baupreisindex 16,9 % p.a. !!!

Budgetierung des Projektes –
Baupreisindex von 6% p.a. berücksichtigt

Baupreisindizes ⓘ

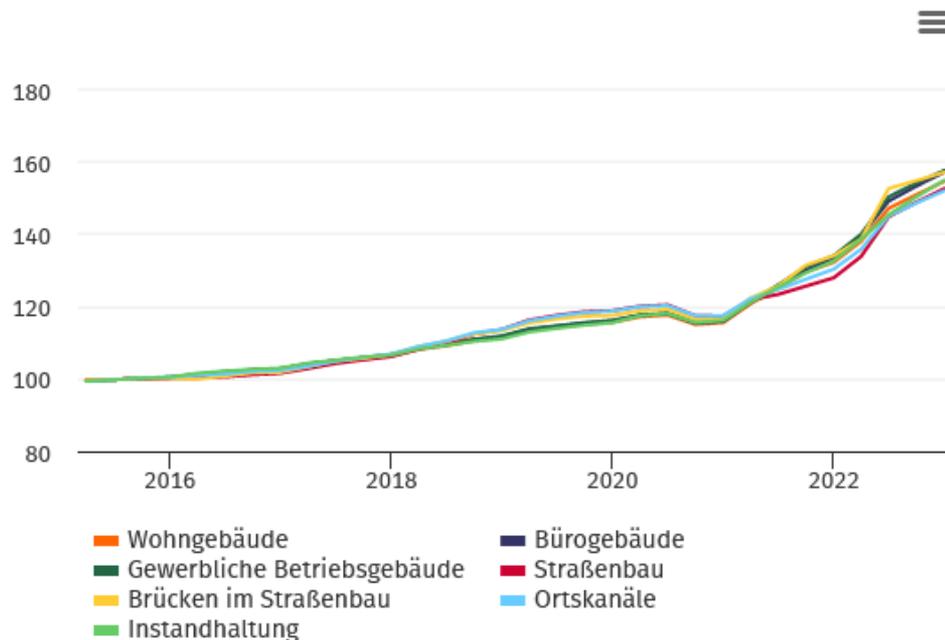
Preisindex, 2015 = 100, Messzahlen einschließlich Umsatzsteuer

↗ **16,9 %**

höhere Bauleistungspreise für den
Neubau von Wohngebäuden im
4. Quartal 2022 als im Vorjahresquartal

↗ **2,5 %**

höhere Bauleistungspreise für den
Neubau von Wohngebäuden im
4. Quartal 2022 als im Vorquartal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Auszug 4. Quartal 2022

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Aktueller Kostenstand/ Ausblick

- Fertigstellung der Revitalisierung des Neues Kurhauses Anfang/Mitte 2025
- Allgemeine Kostenentwicklung
 - die bisherige Baupreissteigerung wurde bei der Hochrechnung berücksichtigt
 - Prognose geht von einer weiterhin angespannten Marktlage aus, Baupreisindex von 17,2 % für 2024 und 15,0% für 2025 berücksichtigt
 - über die bekannten Krisenfaktoren hinaus (Kommunales Bauen in multiplen Krisen) ist die Anwendung der Stoffpreisgleitklausel als weiterer Kostenfaktor zu nennen



Neues Kurhaus - Revitalisierung

Aktueller Kostenstand - Kostenprognose

Kostengruppen	Stand Dez 2019 - Baubeschluss	Indexierung mit statistischen Werten seit 2019	Aktuelle Hochrechnung
200 Herrichten und Erschließen	80.000 €	80.000 €	78.049 €
300 Bauwerk - Baukonstruktion	15.685.000 €	15.685.000 €	23.243.010 €
400 Bauwerk - Technische Anlagen	13.840.000 €	13.840.000 €	18.346.543 €
500 Außenanlagen	1.077.000 €	1.077.000 €	1.275.092 €
600 Ausstattung	808.000 €	808.000 €	0 €
700 Baunebenkosten	8.092.000 €	8.092.000 €	8.658.015 €
Zw-Summe Netto	39.582.000 €	39.582.000 €	51.600.709 €
zzgl. Aktivierte Eigenleistung	1.955.000 €	1.955.000 €	2.848.000 €
Zw-Summe Netto	41.537.000 €	41.537.000 €	54.448.709 €
zzgl. 10% vermd. Kostenvarianz	4.153.700 €	4.153.700 €	0 €
Gesamtsumme Gebäude	45.690.700 €	45.690.700 €	54.448.709 €
zzgl. Indexierung	4.440.090 €	13.890.239 €	3.501.289 €
Gesamtsumme inkl. Indexierung	50.130.790 €	59.580.939 €	57.949.998 €

Neues Kurhaus - Revitalisierung

Kleiner Einblick



Vielen Dank!