

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Eifelwall
Bauherr: Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Planungszeit: ab 2010
Bauzeit: 2016 - 2020

Projektbeschreibung:

Der Neubau wird angrenzend an die Straßen "Eifelwall" und "Luxemburger Str." errichtet, der Baukörper erstreckt sich parallel zur Wohnbebauung des "Eifelwall". Die Magazinräume des Historischen Archivs (HA) und des Rheinischen Bildarchivs (RBA) sind im Baukörper des Magazinbaus organisiert. Um dieses Magazinegebäude legt sich die Mantelbebauung, dazwischen befindet sich ein quadratischer und längsgerichteter Innenhof.



2. Termine

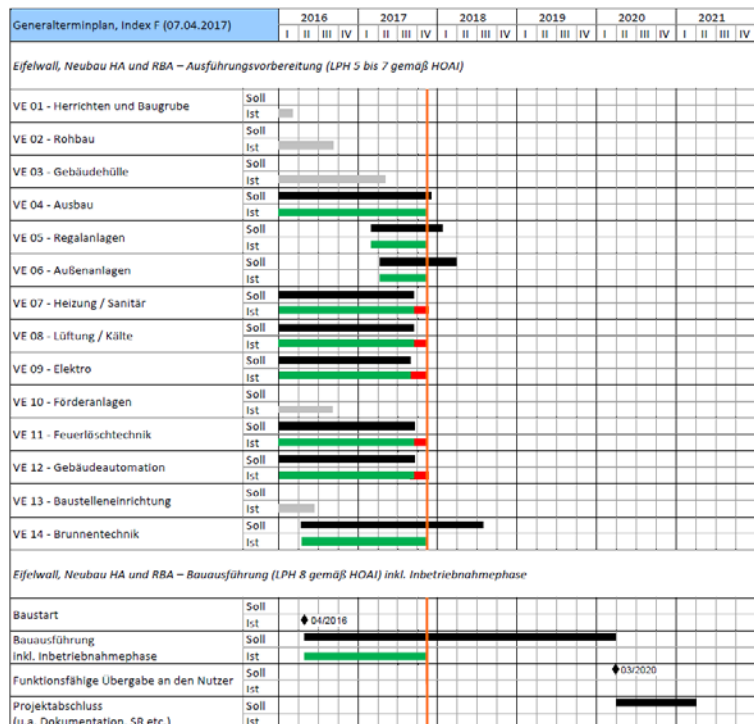
Meilensteine:

Teilbaugenehmigung (Baugrube, Verbau)	05/2015
Baugenehmigung	08/2015
Herrichten und Baugrube - VE01(Abschluss)	01/2017
Rohbauarbeiten - VE02 (Start)	11/2016
Dach- und Fassadenarbeiten - VE03 (Start)	09/2017
-	
Abnahme Bauleistungen (Abschluss)	02/2020
Inbetriebnahme (Abschluss)	03/2020
-	
Funktionsfähige Übergabe an Nutzer	03/2020

Stand Ausschreibung + Vergabe:

VE01 (Herrichten und Baugrube)	abgeschlossen
VE02 (Rohbau)	abgeschlossen
VE03 (Gebäudehülle)	abgeschlossen
VE04 (Ausbau)	noch in Abstimmung
VE05 (Regalanlagen)	in Bearbeitung
VE06 (Außenanlagen)	in Bearbeitung
VE07 (Heizung, Sanitär)	abgeschlossen
VE08 (Lüftung, Kälte)	in Bearbeitung (vor Beauftragung)
VE09.1 (Elektro, losweise Vergabe)	in Bearbeitung (vor Beauftragung)
VE10 (Förderanlagen)	abgeschlossen
VE11 (Feuerlöschtechnik)	abgeschlossen
VE12 (Gebäudeautomation)	abgeschlossen
VE13 (Baustelleneinrichtung)	abgeschlossen
VE14 (Brunnentechnik)	in Vorbereitung

Generalterminplan Index F vom 07.04.2017 - Auszug:
(ungestörter Projektlauf)



Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 28.11.2017

Stand: 21.11.2017

3. Kosten

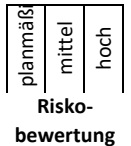
Anerkannte Projektkosten gemäß Ratsbeschluss in 2015:	Kosten der KG 300-400	51,574 Mio.€ brutto	
	Kosten der KG 200-700	72,644 Mio.€ brutto	
	Preissteigerungen (PS)	3,334 Mio.€ brutto	
	A: Kosten der KG 200-700 + PS	75,978 Mio.€ brutto	A: Projektbudget
	B: Risikoreserve (10 %)	7,598 Mio.€ brutto	B: Risikobudget
	C: Summe inkl. Risikoreserve	83,576 Mio.€ brutto	C: erweitertes Projektbudget

Aktuelle Projektkostenübersicht zu A: Projektbudget:	A:	75,978 Mio.€ brutto	A: Projektbudget
	(zzgl.) +	4,56 Mio.€ brutto	
	A+:	80,538 Mio.€ brutto	A+: erforderliches Projektbudget

Eine detaillierte Übersicht erfolgt, wenn alle Vergaben erfolgt sind (siehe auch Kosten).

Hinweis zu **B: Risikoreserve (10%)**: Die Mehrkosten des eingetretenen Risikos aus der Vergabe der VE 03 (Gebäudehülle) sind durch die Höhe des Risikobudgets gedeckt.

4. Sachstand



Planung / Ausschreibung / Vergabe:

Die weitere Bearbeitung der Ausführungsplanung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen verläuft in fast allen Vergabeeinheiten (VE) gemäß Terminplanung. Zu den einzelnen Gewerken (Vergabeeinheiten) folgende ergänzende Hinweise und Anmerkungen:

VE 04 (Ausbau): Die Ausschreibung erfolgt, wie ursprünglich vorgesehen, zusammenhängend, d.h. ohne Aufteilung in Lose. Die Ausführungsplanung ist abgeschlossen, die Ausschreibungsunterlage / LV steht zur Veröffentlichung bereit, eine Veröffentlichung soll noch in diesem Jahr erfolgen.

VE 05 (Regalanlagen): Die Ausführungsplanung ist abgeschlossen, die Ausschreibungsunterlage / LV steht zur Veröffentlichung bereit. Die Ausschreibung der Bauleistung wird voraussichtlich kurzfristig erfolgen.

VE 06 (Außenanlagen): Die Ausführungsplanung ist im Wesentlichen abgeschlossen; die Ausschreibungsunterlage / LV befindet sich in Vorbereitung.

VE 08 (Lüftung, Kälte): Alle erforderlichen Angaben zur Beauftragung liegen vor, die Beauftragung wird vorauss. noch in 2017 erfolgen.

VE 14 (Brunnentechnik): Die Ausführungsplanung und die Ausschreibungsunterlage / LV ist im Wesentlichen abgeschlossen, die Veröffentlichung ist bis Ende 01/2018 erforderlich.

VE 09.1 (Elektro, losweise Vergabe): Alle erforderlichen Angaben zur Beauftragung der unterschiedlichen Lose liegen grundsätzlich vor, die Beauftragungen werden vorauss. noch in 2017 erfolgen. Zu den Beauftragungen der einzelnen Lose des Gewerks Elektro sind allerdings noch zusätzliche Abstimmungen erforderlich. Zu Los 4, Schwachstromanlagen, liegt eine erneute Rüge vor. Diese verzögert zur Zeit die Vergabe.

Ausführung:

Die Bauausführung der VE 02 (Rohbau) ist verzögert und führt zu einer verlängerten Ausführungsdauer der VE 02. Das bauausführende Unternehmen wirkt dieser Verzögerung nicht ausreichend entgegen; die Verzögerung belastet den Projektlauf. Die notwendigen juristischen Schritte sind bereits unternommen worden. Die Auswirkung der Verzögerung auf das Gesamtprojekt wird derzeit geprüft. Die Bauausführung der Gebäudehülle (VE 03) ist begonnen, durch die Verzögerung des Rohbaus allerdings damit zeitlich bereits belastet.

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 28.11.2017

Stand: 21.11.2017

Kosten:



Aufgrund der Verzögerung in der Bauausführung der VE 02 (Rohbau) besteht ein allgemeines Kostenrisiko, welches derzeit noch nicht konkretisiert werden kann.

Aufgrund der Vergabebeschwerde im Ausschreibungsverfahren der VE 09.1 (Elektro, losweise Vergabe) sowie die Submissionsverschiebungen der sonstigen TGA-Gewerke besteht ein allgemeines Kostenrisiko, welches derzeit allerdings nicht konkretisiert werden kann.

Die Submmissionsergebnisse VE 07 (Heizung, Sanitär), VE 09.1 (Elektro, losweise Vergabe), VE 11 (Feuerlöschtechnik) und VE 12 (Gebäudeautomation) liegen im vorgesehenen Kostenrahmen mit leichten Submissionsgewinnen.

Das Submmissionsergebnis VE 08 (Lüftung, Kälte) liegt nicht im gesteckten und freigegebenen Kostenrahmen (Submissionsverlust). Die Deckung des Submissionsverlustes kann voraussichtlich über die Submissionsgewinne und Rückgriff auf das Risikobudget gedeckt werden. **Zu einer Gesamtbilanz ist allerdings die Vergabe aller großen Vergabeeinheiten abzuwarten. Erst dann kann ein belastbarer Überblick gegeben werden.**

Nach Diebstahl auf der Baustelle wird eine Bewachung verbunden mit einer Baulogistik mit Zugangskontrolle erfolgen. Daraus entstehen zusätzliche Kosten (Höhe wird noch ermittelt). Durch diese Maßnahme werden die Störungen des Baubetriebs reduziert.

Die Kosten des verpreisten Leistungsverzeichnisses der VE 04 (Ausbaugewerke) liegen ca. 1 Mio. Euro über den veranschlagten Kosten. Hier werden zur Zeit noch geprüft, ob Einsparungen (Qualitätsreduzierungen) vorgenommen werden können.

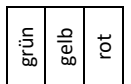
Termine:



Die Bauausführung der VE 02 (Rohbau) befindet sich ausserhalb des Zeitplans. Die Vergabebeschwerde zur VE 09.1 (Elektro, losweise Vergabe), die verzögerten Submissionen einiger TGA-Gewerke führen zu einem Terminrisiko, welches noch nicht abschließend benannt werden kann.

Der Terminplan zur Bauausführung wird aktuell von der Bauleitung (Objektüberwachung) angepasst, diesbezügliche Abstimmungen zwischen dem AN der VE 02 (Rohbau), dem AN der VE 03 (Gebäudehülle), der TGA-Fachbauleitung zur Integration der TGA-Gewerke, finden derzeit statt. Das Risiko, dass sich die Terminverschiebungen auf den Endtermin 03/2020 auswirken, ist eingetreten.

5. Risiken



Nr.	Risikobeschreibung	Maßnahmen	Status
1	Verzögerungen in der Bauausführung der VE 02 (Rohbau).	Abstimmungen zur Einflussnahme auf den AN der VE 02 (Rohbau) zur Vermeidung von weiteren Verzögerungen, Überwachung durch die örtliche Bauleitung (OÜ).	
2	Auswirkungen der Verzögerungen in der VE 02 (Rohbau) auf die Bauleistungen der VE 03 (Gebäudehülle).	Abstimmungen zwischen dem AN der VE 02 und VE 03 zur Terminplanung der Bauausführung und der örtliche Bauleitung	
3	Verzögerungen in der Beauftragung von Nachträgen zur Bauausführung durch die Beteiligten der Stadt Köln.	Empfehlung zur Bearbeitung und Beauftragung der Nachträge innerhalb einer zeitlich angemessenen Dauer/Frist.	
4	Zusätzlich vorgesehene Beauftragungen zur Baustellenüberwachung, Baulogistik mit Zugangskontrolle	Eine entsprechende Erhöhung des Pojektbudgets ist hierzu erforderlich.	