

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 Magazin Gebäude legt sich die Mantelbebauung. Dazwischen befindet sich ein quadratischer und längsgerichteter Innenhof.



2. Termine

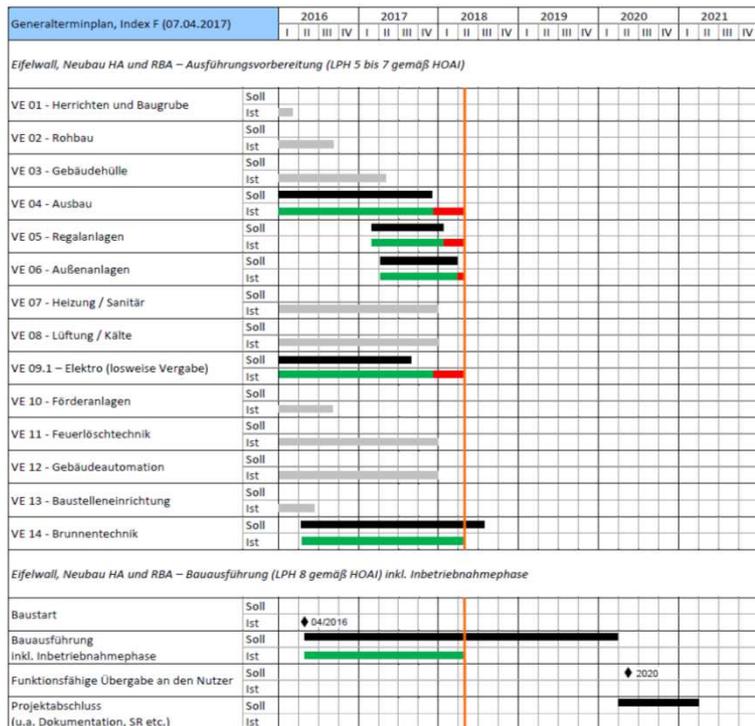
**Meilensteine:**

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
<b>Technische Gebäudeausrüstung (Start)</b>	<b>01/2018</b>
-	
Abnahme Bauleistungen (Abschluss)	02/2020
Inbetriebnahme (Abschluss)	2020
-	
Funktionsfähige Übergabe an Nutzer	2020

**Stand Ausschreibung + Vergabe:**

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

**Generalterminplan Index F vom 07.04.2017 - Auszug:**  
(ungestörter Projektablauf)



**3. Kosten**

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

**Aktuelle Projektkostenübersicht zu A: Projektbudget:**

<b>A:</b>	75,978 Mio.€ brutto	<b>A: Projektbudget</b>
(zzgl.) +	4,56 Mio.€ brutto	
<b>A+:</b>	<b>80,538 Mio.€ brutto</b>	<b>A+: erforderliches Projektbudget</b>

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**

planmäßig	mittel	hoch
<b>Risiko-Bewertung</b>		

**Planung / Ausschreibung / Vergabe:**

Die Planung ist weit fortgeschritten, so dass inzwischen die meisten Vergabeeinheiten beauftragt wurden. Zu den einzelnen Gewerken (Vergabeeinheiten) folgende ergänzende Hinweise und Anmerkungen:

**VE 04 (Ausbau):** Die fachtechnische Prüfung ist abgeschlossen. Der Vergabevorschlag (Ergebnis der fachtechnischen Prüfung) und die diesbezügliche Vergabeempfehlung liegen vor. Weitere Abstimmungen sind erforderlich.

**VE 05 (Regalanlagen):** Die Ausschreibung wurde im April submittiert und befindet sich zur Zeit in der fachtechnischen Prüfung (der Abschluss der fachtechnischen Prüfung wird kurzfristig erwartet).

**VE 06 (Außenanlagen):** Die Ausführungsplanung ist im Wesentlichen abgeschlossen; die Ausschreibungsunterlagen ( LV ) befinden sich in Vorbereitung.

**VE 14 (Brunnentechnik):** Die Ausführungsplanung und die Ausschreibungsunterlagen (LV) sind im Wesentlichen abgeschlossen. Zum Abschluss der Bearbeitung werden die behördlichen Auflagen aus der im März erteilten "wasserrechtlichen Erlaubnis" derzeit integriert.

**VE 09.1 (Elektro, losweise Vergabe):** Das neu ausgeschriebene Los 4 (Schwachstrom) wurde im Mai submittiert und befindet sich zur Zeit in der fachtechnischen Prüfung (der Abschluss der fachtechnischen Prüfung wird kurzfristig erwartet).

**Ausführung:**

Die Rohbauarbeiten (Bauausführung VE 02 Rohbau) sind abgeschlossen. Das ausführende Unternehmen arbeitet weiterhin an der Mängelbeseitigung - u.a. in den Bereichen "Schnittstellen zum Anschluss der Fassadenkonstruktion (VE 03)" und "Sichtbeton". Die Mängelbeseitigung erfolgt z.T. nicht sach-/fachgerecht. Die hierdurch zusätzlich eintretenden Verzögerungen belasten nach wie vor den weiteren Projektverlauf - insbesondere in der Schnittstelle zur Bauausführung der VE 03 Gebäudehülle (Fassade).

Die Fassaden- und Dacharbeiten (Bausauführung VE 03 Gebäudehülle) schreiten weiter voran. Die Mängel im Bereich "Schnittstelle zum Anschluss der Fassadenkonstruktion (VE 03)" führen nach wie vor (in Teilbereichen) zu erheblichen Verzögerungen / Behinderungen in der Bauausführung. Die Gewerke der "Technischen Gebäudeausrüstung" (VE 07 | 08 | 09.1 | 10 | 11 | 12) haben mit der Arbeitsvorbereitung begonnen. Die Werk- und Montageplanung der TGA-Gewerke befindet sich in Vorbereitung und Abstimmung. In Teilbereichen wurde Bauausführung begonnen.

**Kosten:**

Aufgrund der Verzögerung in der Bauausführung der VE 02 (Rohbau) besteht ein allgemeines Kostenrisiko, welches derzeit noch nicht konkretisiert werden kann. Die weiterhin in Teilbereichen unzureichenden Mängelbeseitigungen der VE 02 (Rohbau) stellen ein zusätzliches Kostenrisiko für den weiteren Projektverlauf dar - insbesondere mit Bezug zur Verzögerung / Behinderung der Bauausführung der VE 03, Fassaden- und Dacharbeiten.

**VE 04 (Ausbau):** Die fachtechnische Prüfung ist abgeschlossen. Der Vergabevorschlag (Ergebnis der fachtechnischen Prüfung) und die diesbezügliche Vergabeempfehlung liegen vor. Weitere Abstimmungen sind erforderlich. Die voraussichtliche Vergabesumme liegt über dem Vergabebudget.

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

Nach aktueller Einschätzung unter Berücksichtigung der derzeitigen Verpflichtungen, einschließlich der Annahmen zu voraussichtlichen/möglichen Mehrkostenrisiken und derzeitiger Vergabegewinne ist das übergeordnete Projektziel "Kosten" durch die zusätzliche Belastung - Mehrkosten VE 04 gefährdet. Inwiefern die Finanzierung durch das Risikobudget gesichert werden kann, wird derzeit geprüft.

**Termine:**

Die Bauausführung der VE 02 (Rohbau) befindet sich außerhalb des Zeitplans. Die zusätzlichen Mängelbeseitigungen führen zu weiteren Verzögerungen - mit entsprechenden Auswirkungen auf die Folgegewerke, insbesondere auf die VE 03 (Gebäudehülle).

Die Neuausschreibung in der VE 09.1 (Elektro, losweise Vergabe), für das Gewerk "Schwachstrom", ist ein bestehendes 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 finden derzeit statt. Aktuell werden die Arbeitsterminpläne mit den Firmen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) erarbeitet. Danach und nach Beauftragung der VE 04 und 05 (den beiden letzten großen Vergabeeinheiten) wird der Generalterminplan fortgeschrieben.



**5. Risiken**



Nr.	Risikobeschreibung	Maßnahmen	Status
1	Verzögerungen in der Bauausführung der VE 02 (Rohbau). Mängel in der Ausführung in der Schnittstelle zur Fassade.	Maßnahmenfestlegung zur Mängelbeseitigung durch die Bauleitung. Durchführung durch den AN der VE 02 (Rohbau), sowie Überwachung der Bauleitung während der Mängelbeseitigung.	
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	Baustellenüberwachung, Baulogistik mit Zugangskontrolle.	Entsprechende Beauftragungen und zusätzliche Ausschreibungen sind in Vorbereitung.	
4	Voraussichtlicher Vergabeverlust bei VE 04	Inwiefern die Finanzierung durch das Risikobudget gesichert werden kann, wird derzeit geprüft.	
5	Verzögerungen in der Beauftragung von Nachträgen zur Bauausführung durch die Prozesswege innerhalb der Stadt Köln.	Empfehlung zur Bearbeitung und Beauftragung der Nachträge innerhalb einer zeitlich angemessenen Dauer/Frist.	
6	Schnittstellenrisiko zur vorherigen Fertigstellung des öffentlichen Straßenraums / Grünflächen.	Empfehlung zur rechtzeitigen Veranlassung und rechtzeitigen Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen.	