

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

2. Termine

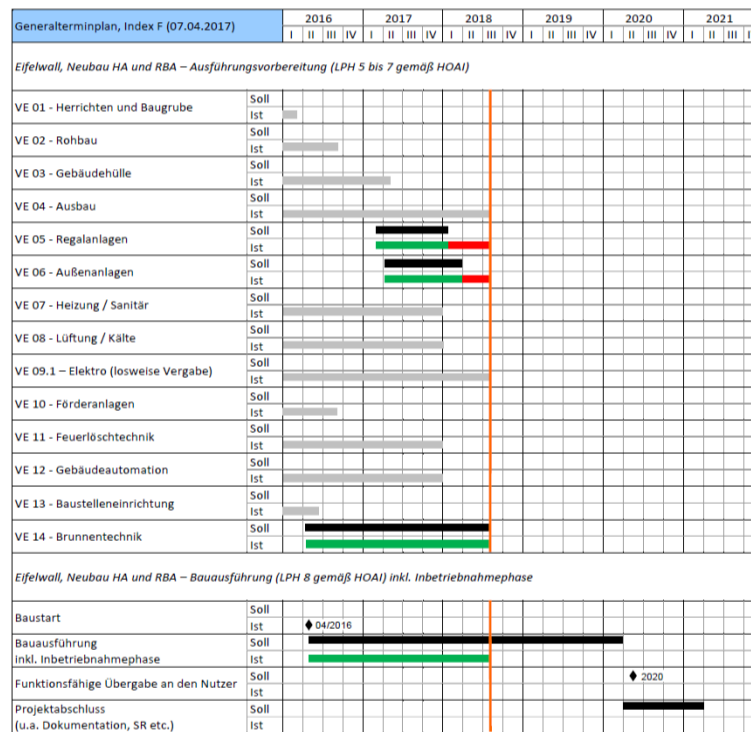
**Meilensteine:**

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
Technische Gebäudeausrüstung (Start)	01/2018
<b>Innenausbau (Start)</b>	<b>07/2018</b>
-	-
Abnahme Bauleistungen (Abschluss)	2020
Inbetriebnahme (Abschluss)	2020
-	-
Funktionsfähige Übergabe an Nutzer	2020

**Stand Ausschreibung + Vergabe:**

VE01 (Herrichten und Baugrube)	abgeschlossen
VE02 (Rohbau)	abgeschlossen
VE03 (Gebäudehülle)	abgeschlossen
<b>VE04 (Ausbau)</b>	<b>abgeschlossen</b>
<b>VE05 (Regalanlagen)</b>	<b>in Bearbeitung (Vergaberüge, Nachprüfungsauftrag)</b>
VE06 (Außenanlagen)	in Bearbeitung
VE07 (Heizung, Sanitär)	abgeschlossen
VE08 (Lüftung, Kälte)	abgeschlossen
<b>VE09.1 (Elektro, losweise Vergabe)</b>	<b>abgeschlossen (mit Beauftragung "Schwachstrom")</b>
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 Projekttablauf)



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>	

<b>Aktuelle Projektkostenübersicht zu A: Projektbudget:</b>	<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-</b>		
<b>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 Vergabe ist erfolgt. Die Leistung ist ordnungsgemäß abgerufen.

**VE 05 (Regalanlagen):** Einer der Bieter hat einen Einspruch zur Vergabe eingereicht. Das Prüfungsverfahren läuft. Die entstehenden Terminverschiebungen sind nicht definierbar und ungewiss.

**VE 06 (Außenanlagen):** Die Ausführungsplanung ist im Wesentlichen abgeschlossen; zu dem Umgang mit dem Rechtsabbieger beim Straßen- und Kreuzungsausbau laufen weiterhin stadtinterne Abstimmungen; die Ausschreibungsunterlagen ( LV ) befinden sich in Vorbereitung.

**VE 14 (Brunnentechnik):** Die Ausführungsplanung und die Ausschreibungsunterlagen (LV) sind im Wesentlichen abgeschlossen.

**VE 09.1 (Elektro, losweise Vergabe):** Die Beauftragung des Gewerks "Schwachstrom" (Los 4) ist erfolgt, somit konnte das Vergabeverfahren mit erheblichen Terminverzögerungen abgeschlossen werden. Die Leistung ist ordnungsgemäß abgerufen.

**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 (Bauausführung VE 03 Gebäudehülle) sind inzwischen deutlich vorangeschritten, die Brise soleil wird montiert. Die Mängel im Bereich "Schnittstelle zum Anschluss der Fassadenkonstruktion (VE 03)" haben (in Teilbereichen) zu erheblichen Verzögerungen geführt. Die Gewerke der "Technischen Gebäudeausrüstung" (VE 09.4 - Schwachstrom | 12- Gebäudeautomation) befinden sich in der Arbeitsvorbereitung/Werk- u. Montageplanung. Die Bauausführung der weiteren Technikgewerke schreitet voran.

Die Verzögerung der Vergabeeinheit VE 09.4 - Schwachstrom hat Auswirkungen auf die Endmontage, Fertigstellung und Inbetriebnahme aller TGA Gewerke. S. hierzu auch Termine

Die Verzögerung der Vergabeeinheit VE 05 Regalanlagen wirkt sich auf die Ausführung der Magazingebäude aus; ohne Schienenmontage kann der Estrich in diesem Gebäudeteil nicht, wie vorgesehen eingebracht werden. VE 04 Ausbau. Die Vergabe ist erfolgt (s.auch Kosten), mit der Arbeitsvorbereitung/ Werk- und Montageplanung wurde 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 Vergabe ist erfolgt. Die Vergabesumme liegt erheblich über dem Vergabebudget.

**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 Vergabeverzögerung im Gewerk "Schwachstrom" schlägt auf den Übergabetermin durch.

Im Laufe des Projektes sind verschiedene Verzögerungen eingetreten. Zur Zeit wird an einer Fortschreibung des Generalterminplans gearbeitet, für den die Arbeitsterminpläne der zwischenzeitlich beauftragten Firmen Grundlage sind. Bevor ein neuer Endtermin (Funktionsfähige Übergabe an den Nutzer) genannt wird, ist der Ausgang der Rüge der VE 05 Regalanlagen abzuwarten. Die Beauftragung dieser Vergabeeinheit ist maßgeblich für den gesamten Projektablauf. Er werden aktuell Planergespräche mit den ausführenden Firmen geführt, mit dem Ziel, die eingetretenen Verzögerungen insbesondere in Bezug auf die bisherigen Vergabebeschwerden, möglichst aufzuholen. Sobald vergaberechtliche Klarheit herrscht, wird der Generalterminplan fertiggestellt und der Ausschuss informiert. Nach wie vor wird von einer funktionsfähigen Übergabe an den Nutzer in 2020 ausgegangen.

5. Risiken

Nr.	Risikobeschreibung	Maßnahmen	Status		
			grün	gelb	rot
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. <b>Mängelbeseitigung läuft.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2	Auswirkungen der Verzögerungen in der VE 02 (Rohbau) auf die Bauleistungen der VE 03 (Gebäudehülle).	Abstimmungen zwischen dem AN und der örtliche Bauleitung (OÜ) zur Terminplanung der Bauausführung der VE 02 und VE 03. <b>Ist erfolgt, Verzögerung kann nicht aufgeholt werden.</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Baustellenüberwachung, Baulogistik mit Zugangskontrolle.	<b>Ist abgeschlossen.</b>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4	Vergabeverlust bei VE 04.	Inwiefern die Finanzierung durch das Risikobudget gesichert werden kann, wird derzeit geprüft.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Schnittstellenrisiko zur vorherigen Fertigstellung des öffentlichen Straßenraums / Grünflächen.	Empfehlung zur rechtzeitigen Veranlassung und rechtzeitigen Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
7	<b>Vergabeverzögerungen in der VE 05 (Regalanlagen).</b>	<b>Keine Maßnahme bis zur vergaberechtlichen Entscheidung möglich.</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>