

Sachstandsbericht

Stand: 30.10.2018

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

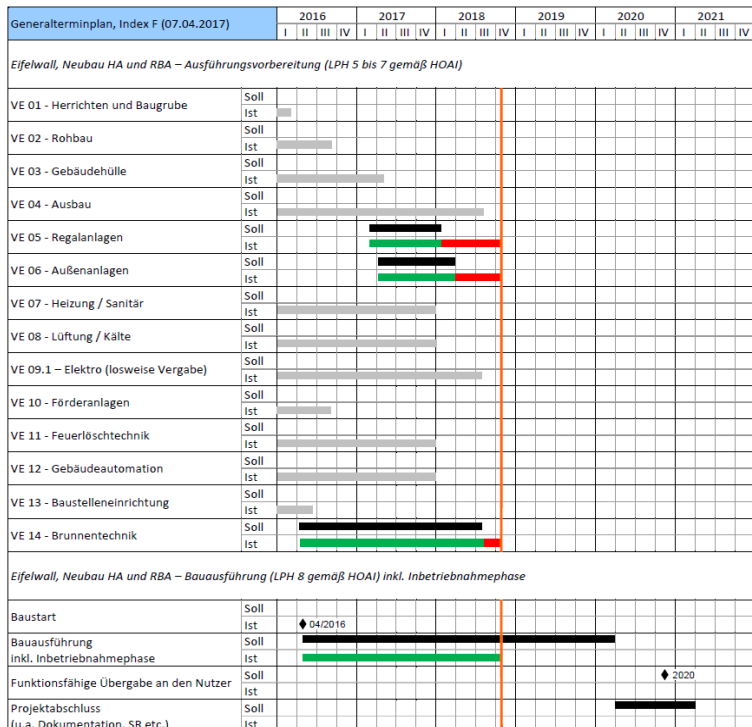
Meilensteine:

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
Technische Gebäudeausrüstung (Start)	01/2018
Innenausbau (Start)	07/2018
-	
Abnahme Bauleistungen (Abschluss)	3.Quartal 2020
Inbetriebnahme (Abschluss)	3.Quartal 2020
-	
Funktionsfähige Übergabe an Nutzer	4.Quartal 2020

Stand Ausschreibung + Vergabe:

VE01 (Herrichten und Baugrube)	abgeschlossen
VE02 (Rohbau)	abgeschlossen
VE03 (Gebäudehülle)	abgeschlossen
VE04 (Ausbau)	abgeschlossen
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)	abgeschlossen
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

Anerkannte Projektkosten gemäß Ratsbeschluss in 2015:

Kosten der KG 300-400	51,6 Mio.€ brutto
Kosten der KG 200-700	72,6 Mio.€ brutto
Preissteigerungen (PS)	3,3 Mio.€ brutto
A: Kosten der KG 200-700 + PS	75,9 Mio.€ brutto
B: Risikoreserve (10 %)	7,6 Mio.€ brutto
C: Summe inkl. Risikoreserve	83,5 Mio.€ brutto

A: Projektbudget
B: Risikobudget
C: Gesamtprojektbudget

Aktuelle Projektkostenübersicht zu A: Projektbudget:

Aktuell:	75,6 Mio.€ brutto	Summe aktuelle Gesamtprognose
(zzgl.) +	4,0 Mio.€ brutto	Summe Prognose offener Vergaben
A+	79,6 Mio.€ brutto	A+: Gesamtsumme der Projektkosten (aktuell, einschließlich Prognosen)

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

- VE 05 (Regalanlagen)
- VE 06 (Außenanlagen)
- VE 14 (Brunnentechnik)

Hinweis: Die Gesamtsumme der Projektkosten (A+) ist aktuell durch das Gesamtprojektbudget (C) gedeckt.

4. Sachstand

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 05 (Regalanlagen): Der Vergabeeinspruch eines Bieters wurde zurückgezogen. Daraufhin konnte das Vergabeverfahren, unter Berücksichtigung zusätzlicher Maßnahmen (eine in Teilen erneute Angebotslegung der Bieter), wieder weiter voranschreiten. Die (erneute) Submission ist erfolgt, so dass aktuell die (erneute) fachtechnische Prüfung erfolgen kann. Die entstandenen Terminverschiebungen sind bis zur tatsächlichen Beauftragung weiterhin nicht definierbar und ungewiss.

VE 14 (Brunnentechnik): Die Veröffentlichung zur Ausschreibung erfolgt in Kürze.

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) schreiten weiter voran. Die Mängel im Bereich "Schnittstelle zum Anschluss der Fassadenkonstruktion (VE 03)" führen nach wie vor in Teilbereichen zu Behinderungen in der Bauausführung. Das Gebäude ist dicht, so dass eine Winterbeheizung erfolgen kann. Damit werden für den inzwischen auch laufenden Innenausbau (VE04) die notwendigen Arbeitsbedingungen geschaffen.

Die Bauausführung der Gewerke der "Technischen Gebäudeausrüstung" (VE 07 | 08 | 09.1 | 10 | 11 | 12) schreitet voran.

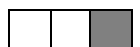
Die Verzögerung bei der Vergabe "Regalanlagen" hat Auswirkung auf die Austrocknung der Magazinbereiche. Ohne die Schienenmontage kann der Estrich im Magazinbereich nicht wie vorgesehen eingebracht werden.

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. Aktuell wird das Projektbudget eingehalten. Die Prognose ist positiv.

Termine:

Der Terminplan zur Bauausführung wird aktuell von der Bauleitung (Objektüberwachung) angepasst; zur Zeit finden noch Detailabstimmungen statt. Erst nach Beauftragung der VE 05 (Regalanlagen) kann der Generalterminplan fortgeschrieben werden, da die verzögerte Beauftragung Auswirkung auf den Gesamtbauablauf hat und hier noch Unsicherheit besteht und Annahmen getroffen werden müssen. Somit ist insbesondere die Benennung eines genauen Übergabetermines zur Zeit nicht möglich. Es wird davon ausgegangen, dass das IV. Quartal 2020 erreicht wird.



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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
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 (OÜ).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	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"/>
4	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"/>
5	Vergabeverzögerungen in der VE 05 (Regalanlagen).	Keine Maßnahme bis zur tatsächlichen Beauftragung möglich.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Mehrkosten aufgrund von Bauzeitverzögerungen /- verlängerungen (Baukosten u. Baunebenkosten)	Einwirken aller an der Ausführung Beteiligter auf die Einhaltung eines geregelten Bauablaufs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>