

Sachstandsbericht für den Ausschuss Kunst und Kultur am 13.11.2018 / Lenkungskreis Verwaltung am 23.11.2018 / Unterausschuss Kulturbauten am 26.11.2018 / Lenkungskreis Politik am 03.12.2018

Stand: 26.10.2018

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Rathausplatz
Bauherr: Dezernat für Kunst und Kultur
Planungszeit: Juli 2008 bis heute
Bauzeit: 2014 - 2020

Projektbeschreibung:

Vor dem historischem Rathaus befindet sich ein großes Ausgrabungsfeld mit Überresten aus der Römerzeit und einer alten jüdischen Gemeinde. Das Grabungsfeld erhält eine Betondecke, unter der die Ausstellung eingerichtet wird. Entlang Marspfortengasse und Unter Goldschmied, im Bereich der alten jüdischen Synagoge, entsteht der oberirdische Teil des "MiQua. LVR-Jüdisches Museum im Archäologischen Quartier Köln".



2. Termine

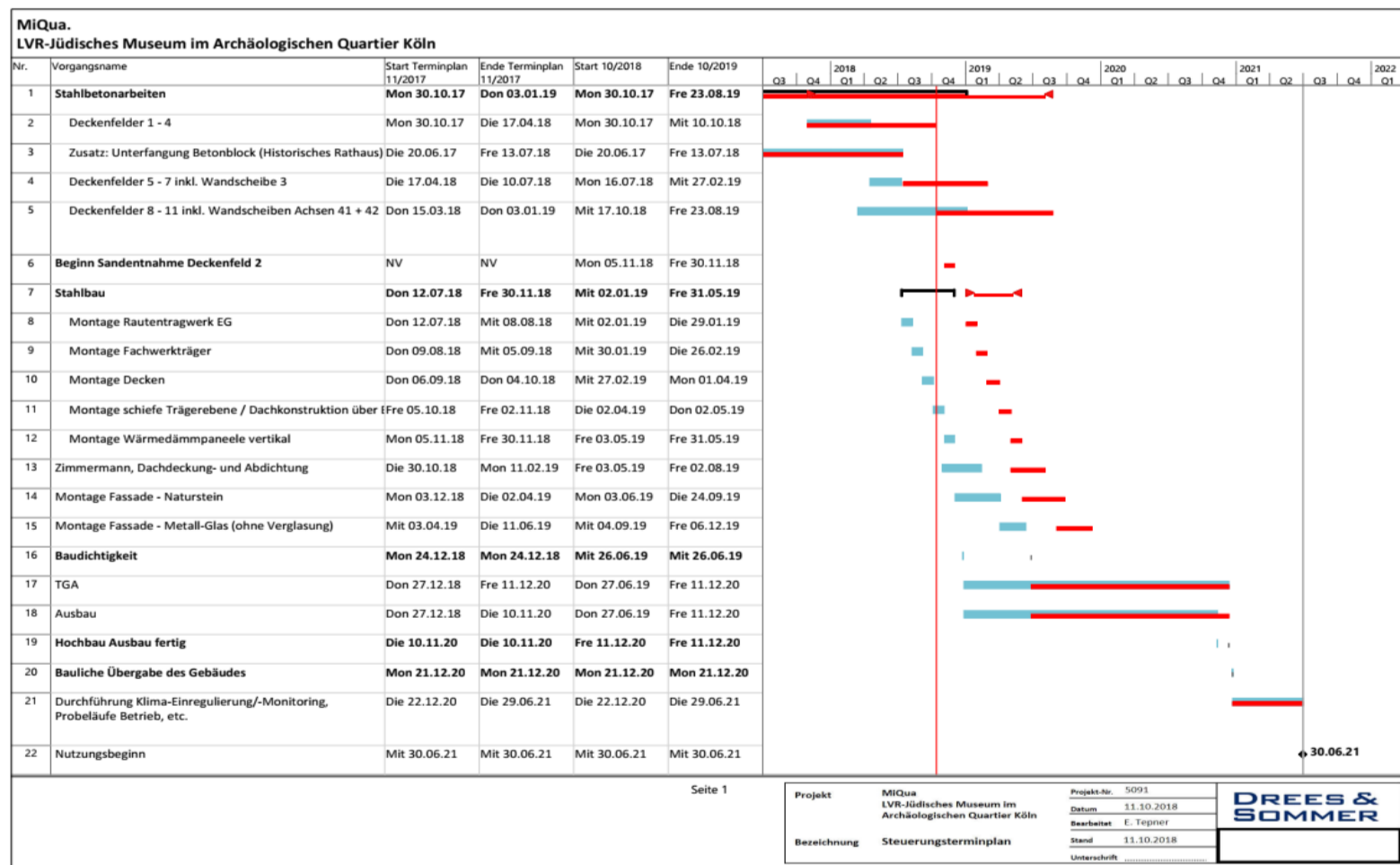
Meilensteine:

Grundsteinlegung	28.06.2018
Stahlbetonarbeiten	bis 08/2019
Stahlbau (Montage Rautentragwerk)	ab 01/2019
Zimmer- und Holzbauarbeiten	ab 05/2019
Baudichtigkeit	06/2019
Ausbau Museum	ab 06/2019
Bauliche Übergabe des Gebäudes	4Q/2020
Nutzungsbeginn	2Q/2021

Stand Ausschreibung + Vergabe:

Ausbaugewerke (Lese-LV-Erstellung)	in Vorbereitung
Platz- und Landschaftsbauarbeiten (Beauftragung)	in Kürze
Rohbau- und Abbrucharbeiten Maßnahme MPZ (Submission)	11.10.2018
Sanitärtechnik MPZ (Veröffentlichung)	in Kürze
Raumluftechnik MPZ (Veröffentlichung)	in Kürze
Heizung/Kältetechnik MPZ (Veröffentlichung)	in Kürze
Dämmung MPZ (Veröffentlichung)	in Kürze
Trockenbauarbeiten MPZ (Veröffentlichung)	in Kürze

Auszug Steuerungsterminplan (Stand: 10/2018):



Sachstandsbericht für den Ausschuss Kunst und Kultur am 13.11.2018 / Lenkungskreis Verwaltung am 23.11.2018 / Unterausschuss Kulturbauten am 26.11.2018 / Lenkungskreis Politik am 03.12.2018

Stand: 26.10.2018

3. Kosten

Letzter Sachstand Kosten gemäß Ratsbeschluss Juli 2011 (WHL):

Baukosten	35,417 Mio. €
Baunebenkosten, inkl. Grabungskosten	16,356 Mio. €
Gesamtsumme (brutto)	51,773 Mio. €

Verteilung Anteile 2011

Finanzierungsanteil Stadt	37,473 Mio. €
Fördermittel des Landes	14,300 Mio. €
Σ	51,773 Mio. €

BGF: 13.966 m²
BRI: 68.290 m³

Kostenberechnung gemäß Optimierung III 2015:

Baukosten	37,777 Mio. €
Baunebenkosten	16,622 Mio. €
Grabungskosten	7,179 Mio. €
Gesamtsumme (brutto)	61,578 Mio. €

Sachstand Optimierung III 2015 (GW)

Finanzierungsanteil Stadt	28,878 Mio. €	Δ	-8,595 Mio. €	BGF: 10.277 m ²
Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €		18,400 Mio. €	BRI: 51.562 m ³
Kostenberechnung	Σ 61,578 Mio. €		9,805 Mio. €	

Nachtragskostenberechnung 2017:

Gesamtsumme (brutto)	61,578 Mio. €
Summe Entscheidungsvorlagen	1,138 Mio. €
Mehrkosten während der Projektdurchführung (03/2017)	7,039 Mio. €
Mehrkosten Spanischer Bau (Museumspädagogik + Sicherheitszentrale)	1,750 Mio. €
Weitere prognostizierte Mehrkosten (grobe Kostenschätzung)	1,890 Mio. €
Σ	73,395 Mio. €

Sachstand Nachtragskostenberechnung 2017

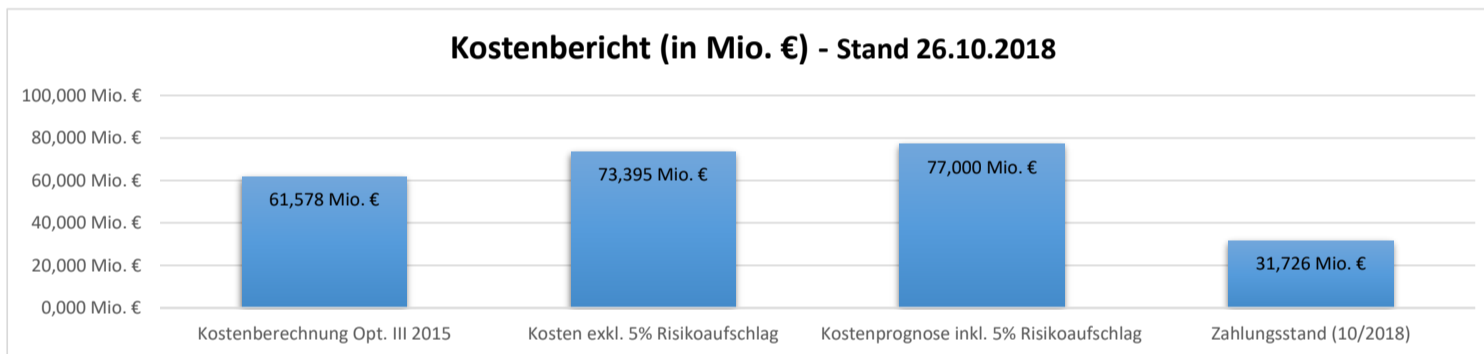
Finanzierungsanteil Stadt	44,300 Mio. €	Δ	6,827 Mio. €
Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €		18,400 Mio. €
Kostenberechnung	Σ 77,000 Mio. €		15,422 Mio. €

zzgl. Risikoaufschlag 5%

3,670 Mio. €

Σ 77,000 Mio. €

Hinweis: möglicher Kostensatz wegen Projektzeitverlängerung (aus Risikobudget)
best case: ca. 370T € / worst case: ca. 1,5 Mio. €



4. Risiken

- 1 Baugrund (Schadstoff, Denkmal, Kampfmittel, Ver- und Entsorgungsleitungen ...)
- 2 Änderung der Planung durch Nutzer
- 3 Gesetzliche Änderungen
- 4 Insolvenzen
- 5 Mangelhafte Fremdleistungen
- 6 Genehmigungsverfahren
- 7 Ausschreibungs- Vergabeverfahren
- 8 Bauablauf
- 9 Erneuerung Abdichtung/Betonsanierung Decke Prätorium

Grün Gelb Rot

Restabwicklung

gemäß Terminplanfortschreibung

Sachstandsbericht für den Ausschuss Kunst und Kultur am 13.11.2018 / Lenkungskreis Verwaltung am 23.11.2018 / Unterausschuss Kulturbauten am 26.11.2018 / Lenkungskreis Politik am 03.12.2018

Stand: 26.10.2018

5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe:



Bewertung als "planmäßiges Risiko" aufgrund der Tatsache, dass die Umplanungen bzgl. Parcoursführung, Sicherheit etc. mittlerweile in fast allen Planungsdisziplinen eingearbeitet und berücksichtigt wurden bzw. aktuell in die Planungsgrundlagen eingearbeitet werden.

Aufgrund der aktuellen Parcoursplanung müssen an einigen Stellen die archäologischen Befunde (z.B. Mauerwerksteile) mittels statischer Unterfangungen abgestützt werden. Diese sind in enger Abstimmung mit den Archäologen zu planen. Der genaue Umfang dieser Maßnahmen ergibt sich erst nach der Entfernung der Sandverfüllung und Fertigstellung des Betondeckels.

Die Ausführungsplanung der Ausstellungsarchitektur liegt mit Stand vom 31.07.2018 vom LVR sowie vom Bauherrn freigegeben vor. Die Ausführungsplanung der Objektplanung liegt vor. Am 15.10.2018 wurde die Ausführungsplanung der TGA den Projektbeteiligten vom Fachplaner TGA vorgestellt. Aufgrund der frühzeitigen Beauftragung der Prüfsachverständigen, konnte diese Planung bereits mit den späteren Prüfern des Neubaus abgestimmt werden. Hierdurch können spätere Unstimmigkeiten im Prozess der Abnahme und Inbetriebnahme vermieden werden. Die Ausführungsplanung wird nun noch einmal vom Inbetriebnahmemanagement seitens Drees & Sommer geprüft und die Rückmeldungen an den Fachplaner kommuniziert. Zum Ende des Jahres sollen die Unterlagen dann den Baufirmen für Ihre Erstellung der Werk- und Montageplanungen zugesendet werden. Auf Basis der Ausführungsplanung der Ausstellungsarchitektur wurde das Brandschutzkonzept, das Evakuierungskonzept sowie die Entrauchungssimulation überarbeitet und liegt mit Stand 19.09.2018 vor. Ebenso wurde in enger Abstimmung mit dem LVR das Sicherheitskonzept letztmalig überarbeitet und liegt mit Stand 02.10.2018 vor. Das Konzept zur Barrierefreiheit lag bereits zum Ende September aktualisiert und abgestimmt vor.

Im Bereich der Maßnahme Museumpädagogisches Zentrum (MPZ) wurde am 22.03.2018 der Bauantrag eingereicht. Aktuell befindet man sich in der Ausführungsplanung und der Erstellung der ersten Leistungsverzeichnisse. Aufgrund von statisch notwendigen Planungsänderungen der Leitungsführungen der TGA durch den Spanischen Bau vom Basement ins Dachgeschoss, muss noch einmal eine Tektur zum Bauantrag eingereicht werden, was zu einer späteren Erteilung der Baugenehmigung führt.

Ausführung:



Bewertung als "mittleres Risiko" aufgrund von Verzögerungen bei den Stahlbetonarbeiten.

Seit Beginn des Jahres 2018 laufen im Bereich der Deckenfelder 1 - 4 die Arbeiten des Gewerkes Stahlbetonarbeiten. Hier werden Deckenfelder hergestellt, in denen in drei Lagen technische Einbauteile verlegt sind (Elektroerohre, Bauteilaktivierung und Lüftungsleitungen). Bei den Arbeiten im Bereich des ersten Deckenfeldes befindet man sich nach einigen technischen Hindernissen und Mängeln in der Bauausführung im Verzug. Die Erkenntnisse des ersten Deckenfeldes sollen bei den weiteren Deckenfeldern zu einem optimierten Ablauf führen. Zuletzt wurden am 12.09.2018 sowie am 10.10.2018 die beiden Deckenfelder 3 + 4 betoniert. Aktuell wird der Ringschluss im Bereich der Achse AE hergestellt. Sobald hier die Bewehrungsarbeiten abgeschlossen wurden, wird das letzte Stück des Balkens AE betoniert. Somit ergibt sich auf dem kritischen Weg die Situation, dass mit dem Aufstellen des Rautentragwerks des Stahlbaus begonnen werden kann. Parallel wird im Bereich vor der Laube das Deckenfeld 7 + 8 bearbeitet. Die Herstellung der Deckenfelder in den Bereich 8 - 11 laufen dann parallel zu den Bautätigkeiten des aufgehenden Museumsbaus. Die Ausführung der Unterfangung des Betonkubus an der Ecke des Hansasaals wurde im Juli 2018 final und erfolgreich abgeschlossen. Durch die nachträglich errichtete Bohrpfahlwand in diesem Bereich, ändert sich der Bauablauf insofern, dass auf die Herstellung zweier Wandscheiben in diesem Bereich (ursprüngliche Planung) verzichtet werden kann, da die Auflagerung des Deckenfeldes auf der Bohrpfahlwand möglich wird. Auch im Bereich der Wandscheibe 3 wird eine solche Optimierung hinsichtlich der Erstellung einer Bohrpfahlwand anstatt der Wandscheibe 3 aktuell geprüft. Der Beginn der Sandentnahme im Bereich des Deckenfeldes 2 ist aktuell für November 2018 vorgesehen. Die Arbeiten der Sanierung der Ecke am Historischen Rathaus wurden erfolgreich abgeschlossen. Der neue Bauzaun wurde im Juni/Juli 2018 komplett aufgestellt. Die grafische Darstellung wird sich voraussichtlich im November noch einmal, im Zuge des neuen Corporate Designs des LVRs, ändern.

Die Arbeiten im Bereich des Innenhofes des Spanischen Baus (Rückbau des Pflasters und Sanierung der Abdichtungslage, ggfls.

Betonsanierungsmaßnahmen) haben, als notwendige Maßnahme im Vorfeld der Sanierung des Pratoriums, im Juli 2018 begonnen. Die Finanzierung dieser Maßnahme läuft nicht über das Budget der MiQua, sondern wird über die Bauunterhaltung der Gebäudewirtschaft finanziert. Ob sich diese Sanierungsarbeiten auch auf die Spannbetonkonstruktion oberhalb des Praetoriums ausweiten, kann erst nach Abdeckung der Fläche (Pflaster und alte Abdichtung) beurteilt werden. Diese Untersuchungen laufen derzeit in Kooperation mit Herrn Dr. Siebert von der TH Köln. Es liegen noch keine detaillierten Erkenntnisse vor, in welchem Umfang eine Betonsanierung erforderlich wird.

Der Beginn der Bauausführung der Maßnahme MPZ ab November 2018 wird sich verschieben, da erst später mit der Baugenehmigung gerechnet wird bzw. die Ausschreibungen und Beauftragungen der Firmen vollständig erfolgt sein müssen.

Kosten:



Bewertung als „mittleres Risiko“ da durch evtl. berechnete Nachtragsansprüche seitens der Firmen das Kostenbudget belastet werden könnte.

Mit Stand vom 29.03.2017 wurde eine Nachtragskostenberechnung als Kostenaufstellung/-prognose zur Vorlage beim Rat sowie Rechnungsprüfungsamt erstellt. Die Kostenprognose dieser Nachtragskostenberechnung beläuft sich auf ca. 77,0 Mio. €.

Am 11.07.2017 wurden in der Ratssitzung der Stadt Köln die Mehrkosten i.H.v. 15,42 Mio. € beschlossen, sodass die Gesamtaufwendungen des Projektes MiQua sich auf 77,0 Mio. € belaufen.

Als möglichen Kostensatz wegen der Projektzeitverlängerung ergibt sich im best case ein Wert i.H.v. 375 T€ und im worst case ein Wert i.H.v. ca. 1,5 Mio. €, der durch das Risikobudget abgedeckt ist.

Es haben seit Beginn des Jahres 2018 mit allen bereits beauftragten Firmen entsprechende Abstimmungen und Firmengespräche stattgefunden, in denen über die Thematik der Bauzeitverschiebung und daraus resultierenden Nachtragsansprüchen gesprochen wurde. Derzeit sind wir bzgl. der Nachtragsforderungen in Abstimmung und werden diese seitens der Bauleitungen, der Projektleitung der Stadt Köln und der Projektsteuerung intensiv prüfen. Die Summe der bisher vorliegenden, ungeprüften Nachträge aus Bauzeitverschiebungen beträgt ca. 1,9 Mio. € (brutto).

Termine:



Bewertung als "mittleres Risiko".

Auf Grundlage der Entwicklungen im Gesamtprojekt wurden in den letzten Wochen die Auswirkungen verschiedener Themen auf den Gesamttablauf intensiv überprüft und die gesamte Terminplanung überarbeitet und angepasst.

Bei Beachtung aller bisherigen Projekterfahrungen kann ein Zeitrahmen präsentiert werden, der alle aktuell bekannten Verzögerungen und Risiken berücksichtigt. Die bauliche Fertigstellung und Übergabe des MiQua an den LVR ist für das vierte Quartal 2020 terminiert. Anschließend ist ein Zeitraum von ca. 6 Monaten vorgesehen, in dem die Themen Klima-Einregulierung/-Monitoring, Probeläufe für den späteren Betrieb, etc. durchgeführt werden. Aktuell liegen die Arbeiten des Stahlbetons hinter dem geplanten Zeitplan zurück. Eine Optimierung der Folgearbeiten wird derzeit erarbeitet (z.B. Vorziehen Sandentnahme, Entkopplung kritischer Weg / unkritischer Weg, Entkopplung aufgehendes Bauwerk und Platz, Kompensation durch neue Bohrpfähle anstelle der Wandscheibe 3, Optimierung Bauablauf).

Legende:



planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko