

PROJEKTSTATUS-SUMMARY

22

Okt 2018

1. KERNDATEN DES PROJEKTES

Standort: Josef-Haubrich-Hof 1, 50676 Köln
Bauherr: Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Planungszeit: Beginn Lph.3 Aug. 2016 bis heute
Bauzeit: 2020 - 2024



Projektbeschreibung:

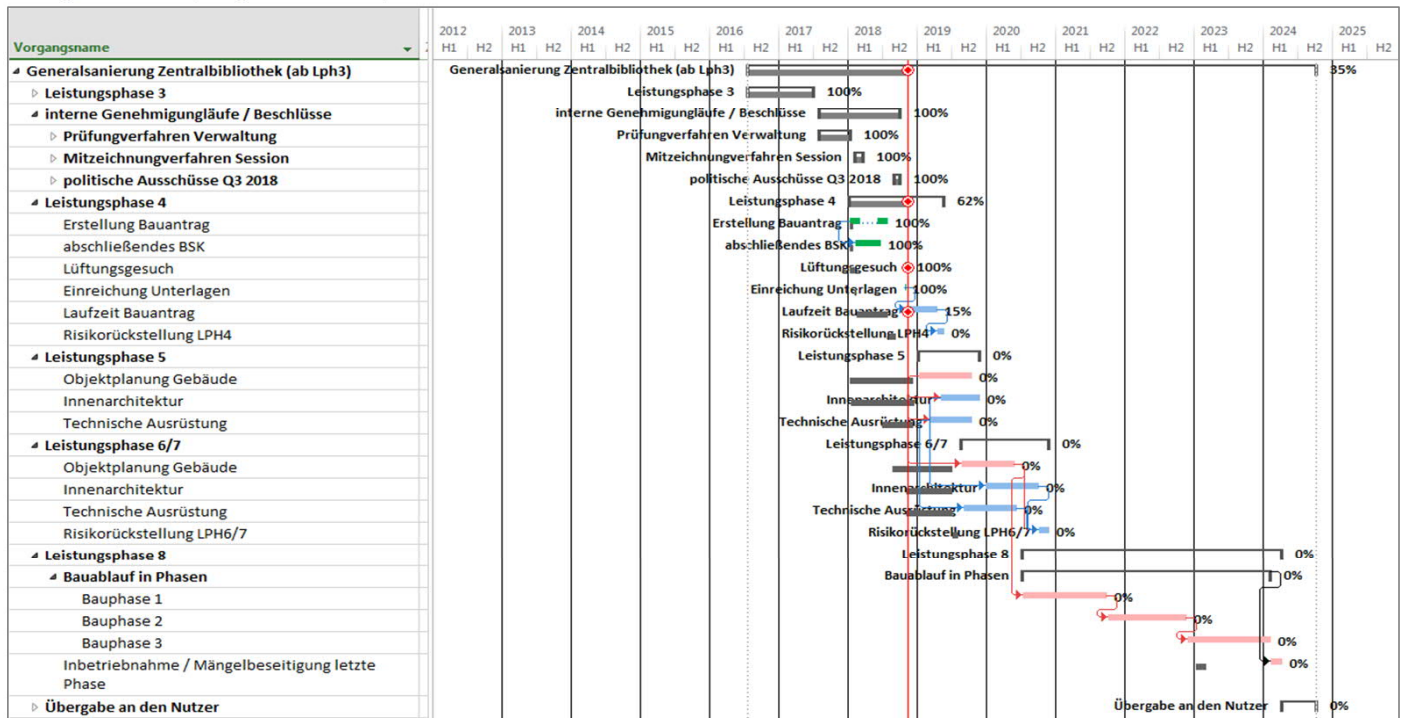
Die Zentralbibliothek Köln soll bei laufendem Betrieb und Teilauslagerung in Containern gemäß Grundsatzbeschluss vom 24.03.2015 einer Generalsanierung unterzogen werden. Dabei sollen weite Teile der Haustechnik erneuert werden und die Fassade auf einen energetisch aktuellen Stand gebracht werden. Der Besucherbereich wird auf der Grundlage eines innenarchitektonischen Wettbewerbs sowie eines neuen Farb- und Materialkonzeptes vollständig überplant. Die Büro- und Verwaltungsbereiche werden ebenfalls überplant und erneuert.

2. TERMINE

Meilensteine:

01. Projektbeginn Lph.3	Aug. 16	
02. Einschaltung Fassadenplaner	Sept.16	
03. TGA-Bestandsaufnahme	Jan. 17	
04. Einschaltung Beleuchtungsplaner	Jan. 17	
05. Beauftragung Medienplaner	Apr. 17	
06. Übergabe Gesamtstand Lph.3	Juni/Juli 17	
08. Übergabe RPA	Aug. 17	
Prüfergebnis RPA, Beantwortung	Nov. 17 - Jan. 18	
10. Ratsbeschluss	27.09.18	
20. Baubeginn	3. Quartal 20	
90. Übergabe an Nutzer	2. Quartal 24	ohne Risikorückstellung
90. Übergabe an Nutzer	4. Quartal 24	inkl. Risikorückstellung

Auszug Steuerterminplan (Stand: 31.10.18)



PROJEKTSTATUS-SUMMARY

22

Okt 2018

3. KOSTEN

Grundsatzbeschluss	24.03.2015	Gesamtkosten	38,270 Mio. €, brutto	
Kostenberechnung	15.12.2017	KG200-700	44,350 Mio. €, brutto	
		zzgl. Baupreisindex	2,671 Mio. €, brutto	
		Summe	47,050 Mio. €, brutto	gerundet
		zzgl. Risikozuschlag	9,155 Mio. €, brutto	
		Gesamtkosten	56,205 Mio. €, brutto	
Beschlussvorlage		Kostenberechnung	56,205 Mio. €, brutto	
		zzgl. Baupreisindex	1,719 Mio. €, brutto	
		zzgl.. zus. Risikozuschlag	1,500 Mio. €, brutto	
Baubeschluss / Ratssitzung	27.09.2018	Beschlusssumme	59,405 Mio. €, brutto	gerundet

4. RISIKEN

Risikobeschreibung	Maßnahmen	Status
<p>Genehmigungsverfahren (Laufzeit / Auflagen) Definition Gebäude als Hochhaus bei Höhe Fußboden eines Aufenthaltsraumes über 22m über Geländeoberfläche</p>	Abstimmungstermine zwischen Brandschutzgutachter, Bauaufsicht und Feuerwehr sind erfolgt. Abweichungen und Kompensationen wurden einvernehmlich abgestimmt und deren Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Aussicht gestellt.	
<p>Ausschreibung- und Vergabeverfahren Generell stellen Vergabeverfahren insbesondere bei Einzelvergaben Terminrisiken dar, die nur bedingt beeinflusst werden können (Marktsituation, Auslastungsrisiko geeigneter Unternehmen, Verzögerungen durch Vergabebeschwerden)</p>	Vergabeterminplan, ausreichend Zeitpuffer für Vorlage LV bis Vergabe einplanen, GU-Vergabe wurde verworfen (Dezernat 6)	
<p>Einhaltung Rahmenterminplan Mehrkosten und/oder Zeitverzögerungen durch Terminverzögerungen verschiedenen Ursprungs</p>	Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen	
<p>Baubablauf in Teilabschnitten mit Provisorien Zwischenabnahmen /-inbetriebnahmen (Technische Umsetzbarkeit, Zustimmungen Feuerwehr, Bauaufsicht)</p>	weitere Detaillierung der bestehenden und umfassenden Ablaufplanung im Rahmen der Ausführungsplanung	
<p>Planungsänderungen / zusätzlicher, nicht vorhersehbarer Planungsbedarf Erfordernis von im Vorfeld nicht ersichtlichen Planungsleistungen im Zuge der Bearbeitung der weiteren Leistungsphase (LPh.), ggf. Notwendigkeit zusätzlicher Beauftragungen</p>	Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen	
<p>Nutzeränderungen Jetzt noch nicht absehbare potenzielle Nutzerwünsche</p>	Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen	
<p>Unwägbarkeiten Wiederverwendung von techn. Bestandsanlagen Gemäß Bestandsaufnahme und Prüfung durch die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) wird aus wirtschaftlichen Gründen vom Erhalt Lüftung und Heizanlage inkl. Kanalnetz, Pumpen etc. ausgegangen</p>	Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen. Austausch von Lüftungsanlagen und Fernwärmeübergabestation in Abstimmung.	
<p>Unwägbarkeiten Bestand Trotz gewissenhafter Planung unvorhersehbare Ereignisse/ Änderungsnotwendigkeiten (z.B. Brandschotts, -schutzklappen, Betonüberdeckung, -sanierung, ggf. Mehraufwand bei Abbrucharbeiten und Betonsanierung, da abschließende Erkenntnisse noch nicht vorliegen können)</p>	Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen	
Auszug aus Risikomatrix,-controlling		

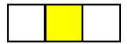
PROJEKTSTATUS-SUMMARY

22

Okt 2018

5. ERLÄUTERUNG SACHSTAND

Planung / Projektstand:



Am 27.09.2018 wurde das Projekt auf der Grundlage der eingereichten Unterlagen im Rat der Stadt Köln genehmigt. Die Wiederaufnahme und Beginn der LPh5 ist im Januar 2019 geplant. Gegenüber der Terminplanung zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Entwurfsplanung hat der interne Genehmigungsprozess somit rd. 1 Jahr Verschiebung hervorgerufen. Die neue Rahmenterminplanung wird nun als Basis für die kommende Steuerterminplanung angesetzt. Während der Projektunterbrechung hat der Innenarchitekt seinen Planungsvertrag gekündigt so dass aktuell die Ausschreibung für einen neuen Innenarchitekten in Vorbereitung ist. Der Umstand des zunächst fehlenden Innenarchitekten wird die Terminalschiene der LPh5 beeinflussen. Als Gegensteuerung zu der sich daraus ergebenden Terminverschiebung sind die Abläufe von LPh5-7 zu komprimieren um weiterhin den geplanten Baubeginn im 3. Quartal 2020 zu gewährleisten.

Kosten:



Im Statusbericht 21 / August 2018 wurde bereits über die Mehrkosten (Baupreisindex) aufgrund der unplanmäßigen Projektverschiebung durch den verlängerten internen Genehmigungsprozess berichtet (rd. 1,719 Mio. €). Des Weiteren wurden für den Austausch von Lüftungsanlagen und Fernwärmeübergabestation zus. Mittel in Höhe von 1,5 Mio. € aufgenommen. Somit schließt die Beschlusssumme mit 59,405 Mio. € brutto. Diese Beschlusssumme wird als Basis für die künftige Kostenberichterstattung angesetzt.

Termine:



Siehe hierzu "Projektstand". Der bisher geplante Baubeginn im 3. Quartal 2020 wird trotz der zu erwartenden Terminverschiebungen in der LPh5 aufgrund des fehlenden Innenarchitekten weiterhin anvisiert. Die aktuelle Terminplanung geht nach wie vor von einer abschnittswisen Bauzeit in Summe von 42 Monaten aus. Die Übergabe an den Nutzer liegt inkl. Risikorückstellung aktuell im 4. Quartal 2024.

Legende:

- planmäßig
- mittleres Risiko
- hohes Risiko