

Sachstandsbericht

Stand: 16.01.2019

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

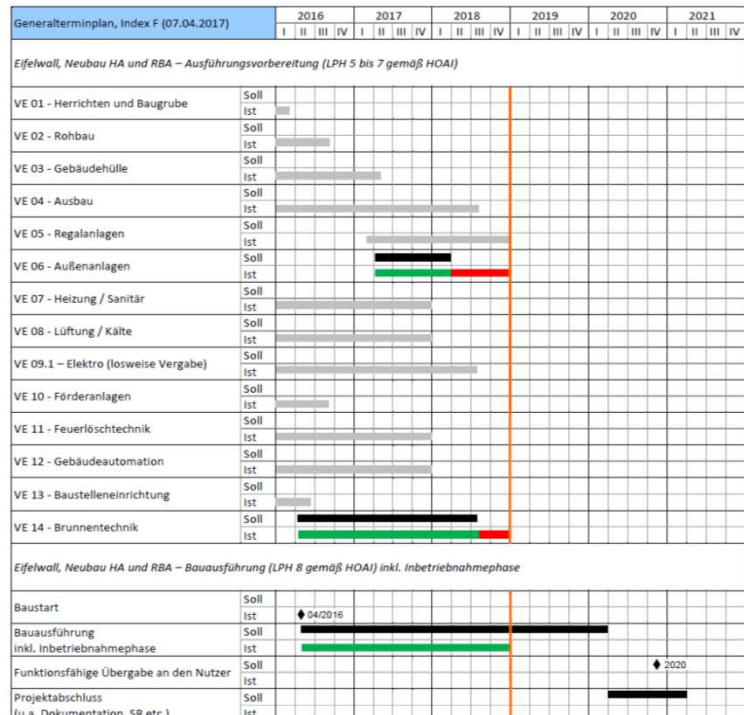
**Meilensteine:**

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
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)	abgeschlossen
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 Vorbereitung (vor Submission)

**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	51,6 Mio.€ brutto	
	Kosten der KG 200-700	72,6 Mio.€ brutto	
	Preissteigerungen (PS)	3,3 Mio.€ brutto	
	<b>A: Kosten der KG 200-700 + PS</b>	<b>75,9 Mio.€ brutto</b>	<b>A: Projektbudget</b>
	<b>B: Risikoreserve (10 %)</b>	<b>7,6 Mio.€ brutto</b>	<b>B: Risikobudget</b>
<b>C: Summe inkl. Risikoreserve</b>	<b>83,5 Mio.€ brutto</b>	<b>C: Gesamtprojektbudget</b>	

**Aktuelle Projektkostenübersicht zu A: Projektbudget:**

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

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

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

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):** Die Vergabe ist erfolgt. Die Leistung ist ordnungsgemäß abgerufen.
- VE 06 (Außenanlagen):** Die Ausführungsplanung ist im Wesentlichen abgeschlossen, die Ausschreibungsunterlagen ( LV ) befinden sich in Vorbereitung.
- VE 14 (Brunnentechnik):** Die Ausschreibung befindet sich zur Zeit auf dem Markt, die Submission erfolgt voraussichtlich am 21.01.2019



**Ausführung:**

Aufgrund des kurzen Berichtszeitraumes und der dazwischen liegenden Feiertage kann aktuell nur berichtet werden, dass die Arbeiten in den Bereichen Fassade, Innenausbau und Technische Gebäudeausrüstung voran schreiten. Auf den vorhergehenden Bericht wird im Übrigen Bezug genommen.



**Kosten:**

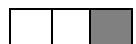
Aufgrund der Verzögerung in der Bauausführung der VE 02 (Rohbau) besteht ein allgemeines Kostenrisiko, welches derzeit noch nicht konkretisiert werden kann. Die weiterhin in Teilbereichen unzureichenden Mängelbeseitigungen der VE 02 (Rohbau) stellen ein zusätzliches Kostenrisiko für den weiteren Projektverlauf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

Nach aktueller Einschätzung (-siehe oben-) kann das übergeordnete Projektziel "Kosten", unter Berücksichtigung der Risikoreserve, erreicht werden. Der weitere Projektablauf bleibt allerdings abzuwarten.



**Termine:**

Der Terminplan zur Bauausführung wurde von der Bauleitung (Objektüberwachung) angepasst unter Berücksichtigung des derzeit absehbaren und weiteren Projektverlaufs; diesbezügliche Abstimmungen sind erfolgt. Aufgrund der Beauftragung der VE 05 (Regalanlagen) kann der Generalterminplan (GTP) nun fortgeschrieben werden; die Fortschreibung des GTP erfolgt kurzfristig. An dem bereits kommunizierten Übergabetermin IV. Quartal 2020 ändert sich nichts.



**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 örtlichen 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	Mehrkosten aufgrund von Bauzeitverzögerungen /-verlängerungen (Baukosten u. Baunebenkosten)	Einwirken aller an der Ausführung Beteiligten auf die Einhaltung eines geregelten Bauablaufs.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Aufgrund eines projektstörenden Verhaltens des AN VE07 besteht für den weiteren Bauablauf ein großes Risiko.	Zwischen der GW (Auftraggeber) und dem AN VE07 (Auftragnehmer) werden unmittelbare Verhandlungen geführt, um eine Auflösung des projektstörenden Verhaltens AN VE07 zu erreichen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>