

Sachstandsbericht

Stand: 01.03.2019

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.

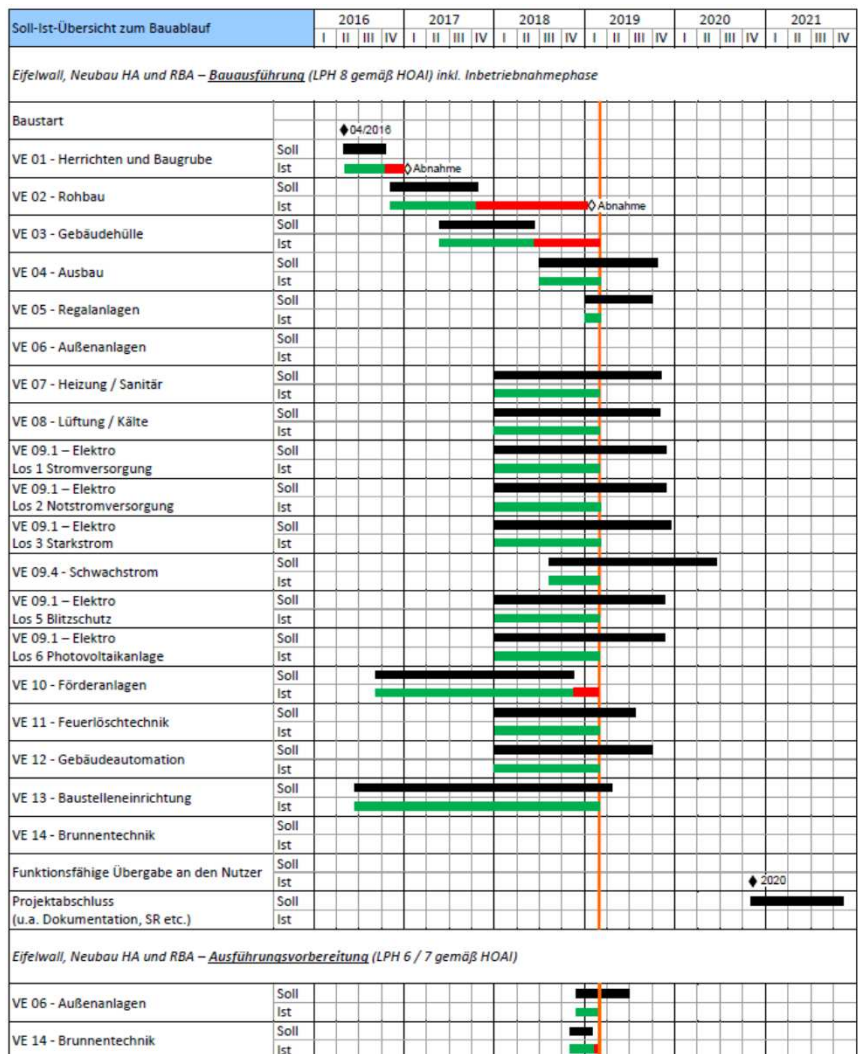


2. Termine

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 Bauausführung (Baublauf Stand 01.03.19) und Ausführungsvorbereitung - Übersicht:



Stand Bauausführung:

VE 01 abgeschlossen
 VE 02 abgeschlossen
 VE 03 in Ausführung
 VE 04 in Ausführung
 VE 05 in Ausführung
 VE 07 in Ausführung
 VE 08 in Ausführung
 VE 09.1 Los 1 in Ausführung
 VE 09.1 Los 2 in Ausführung
 VE 09.1 Los 3 in Ausführung
 VE 09.4 in Ausführung
 VE 09.1 Los 5 in Ausführung
 VE 09.1 Los 6 in Ausführung
 VE 10 in Ausführung
 VE 11 in Ausführung
 VE 12 in Ausführung
 VE 13 in Ausführung

Stand Ausführungsvorbereit.

VE 06 in Bearbeitung
 VE 14 vor Vergabe

3. Kosten

Anerkannte Projektkosten gemäß Ratsbeschluss in 2015:
Stand 01.03.2019

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:	78,1 Mio.€ brutto	Summe aktuelle Gesamtprognose
(zzgl.) +	2,0 Mio.€ brutto	Summe Prognose offener Vergaben
A+	80,1 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 06 (Außenanlagen)
- VE 14 (Brunnentechnik)

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

4. Sachstand

planmäßig	mittel	hoch
Risiko-Bewertung		

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 06 (Außenanlagen): Die Ausführungsplanung ist im Wesentlichen abgeschlossen, die Ausschreibungsunterlagen (LV) befinden sich in Vorbereitung.

VE 14 (Brunnentechnik): Die Submission und fachtechnische Prüfung sind erfolgt, vorbehaltlich der Einspruchsfrist erfolgt die Vergabe in Kürze. Es ist von einem Vergabeverlust auszugehen.

Ausführung:

Die Rohbauarbeiten (Bauausführung VE 02 Rohbau) wurden abgenommen.

Die Fassaden- und Dacharbeiten (Bausausführung VE 03 Gebäudehülle) ruhen derzeit im Bereich des Magazinbaukörpers aufgrund von fachtechnischen Klärungen zur Ausführung und fehlenden Vorleistungen in der Schnittstelle zum Gewerk "Heizung, Sanitär" (Bausausführung VE 07) - dies führt zu Verzögerungen in den abschließenden Arbeiten der Gebäudehülle. Daher werden Kompensationsmaßnahmen zur Trocknung des Magazinbaukörpers in Abstimmung mit dem Fraunhofer Institut und dem Bauphysiker durchgeführt. Diese Arbeiten schlagen nicht auf den Endtermin durch, da das Gebäude geschlossen ist und der Innenausbau fortgeführt werden kann.

Die Bauausführung der Gewerke Ausbau VE 04 und der "Technischen Gebäudeausrüstung" VE 07-12 schreiten weiter voran.

Die ausführende Firma der Regalanlagen VE 05 hat mit den vorbereitenden Maßnahmen begonnen.

Kosten:

Aufgrund der Verzögerung in der Bauausführung besteht ein allgemeines Kostenrisiko, welches derzeit noch nicht konkretisiert werden kann.

Nach aktueller Einschätzung kann das übergeordnete Projektziel "Kosteneinhaltung", unter Berücksichtigung der Risikoreserve, erreicht werden.

Termine:

Die Termine zu den Bauausführungen "Hochbau" u. "Technische Gebäudeausrüstung" sind im wesentlichen vereinbart. Die Koordination u. Terminsteuerung der Bauausführung zur Einhaltung der Termine erfolgt durch die örtliche Bauleitung (Objektüberwachung) und durch die entsprechenden Fachbauüberwachungen.



5. Risiken

Nr.	Risikobeschreibung	Maßnahmen	Status		
			grün	gelb	rot
1	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).			
2	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.			
3	Schnittstellenrisiko zur vorherigen Fertigstellung des öffentlichen Straßenraums / Grünflächen.	Empfehlung zur rechtzeitigen Veranlassung und rechtzeitigen Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen.			
4	Mehrkosten aufgrund von Bauzeitverzögerungen /-verlängerungen (Baukosten u. Baunebenkosten)	Einwirken aller an der Ausführung Beteiligter auf die Einhaltung eines geregelten Bauablaufs.			