

Sachstandsbericht für den 18.06.2019 Unterausschuss Kulturbauten, Ausschuss Kunst und Kultur 25.06.2019 und Betriebsausschuss GW 01.07.2019
Stand: 13.06.2019

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Eifelwall
Bauherrin: 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:		Stand Ausschreibung + Vergabe:	
Planungsbeschluss	09/2009	VE 06 (Außenanlagen)	Submission erfolgt (Derzeit In fachtechnischer Prüfung).
Baubeschluss	05/2015	VE 14 (Brunnentechnik)	Beauftragung erfolgt.
Baugenehmigung	08/2015		
Baubeginn	04/2016		
Funktionsfähige Übergabe an den Nutzer	4.Quartal 2020		

Auszug aktuelle Terminplanung:

Übersicht aktuelle Terminplanung	2016				2017				2018				2019				2020				2021				
	I	II	III	IV																					
<i>Eifelwall, Neubau HA und RBA – Bauausführung - Inbetriebnahme/Einregulierung - Übergabe - Projektabschluss</i>																									
Baustart																									
Bauausführung																									
Phase d. Ausführung																									
Bauausführung																									
Phase d. Inbetriebnahme/Einregulierung																									
Funktionsfähige Übergabe an den Nutzer																									
Projektabschluss																									

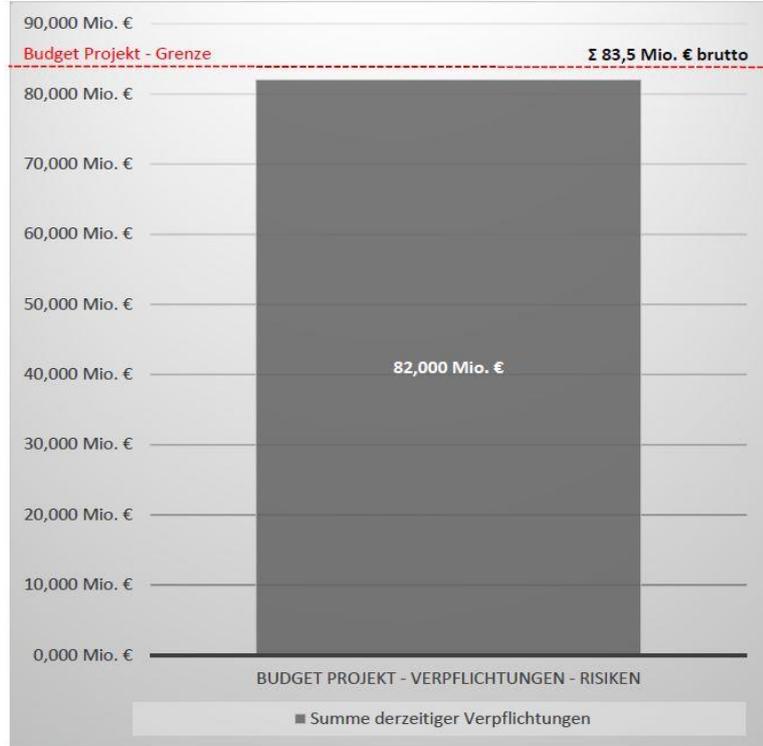
Stand 13.06.2019

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	A: Projektbudget
B: Risikobudget (10 %)	7,6 Mio. € brutto	B: Risikobudget
C: Summe inkl. Risikobudget	83,5 Mio. € brutto	C: Gesamtprojektbudget

Gesamtkostensituation: Stand 13.06.2019



Zahlungsstand 04.06.2019: 41,9 Mio. € brutto

4. Risiken

Legende:

planmäßig	
mittleres Risiko	
hohes Risiko	

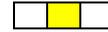
Grün Gelb Rot

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

5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe:

Die Planung ist abgeschlossen. Alle Ausschreibungen sind erfolgt. Alle Vergaben (Beauftragungen) zur Bauausführung sind durchgeführt worden - mit Ausnahme des Gewerks "Außenanlagen" (Submission erfolgt, derzeit In fachtechnischer Prüfung).



Bauausführung:

Die Bauausführungen schreiten weiter voran. Ggf. aktuelle zusätzliche fachtechnische Klärungen zur (Detail-)Ausführung und Schnittstellenklärung vor Ort erfolgen unter Führung (Koordination) der örtlichen Bauleitung (Objektüberwachung) und der entsprechenden Fachbauüberwachung.



Kosten:

Das Projektziel "Kosten" wird, unter Einbeziehung der Risikoreserve, derzeit noch erreicht. Nachdem nunmehr alle wesentlichen Vergaben beauftragt bzw. submittiert sind, erfolgt in diesem Bericht ein Gesamtüberblick über die Kostensituation. Nach aktueller Einschätzung (Risikobetrachtung) ist die Einhaltung des Projektziels "Kosten" allerdings nicht sicher. Mit Blick auf den bisherigen und zukünftigen Projektverlauf ist wahrscheinlich, dass das Risikobudget erhöht werden muss. Einige der mit dem Risikobudget vernüpften Risiken (Riskikoliste gem. Ratsbeschluss) sind im Projektverlauf eingetreten. Hier sind insbesondere Vergabeverluste (Risiko 11), mangelhafte Bauausführung (Riskiko 15), Nachtragsrisiko (Risiko 17) und Vergabebeschwerden (Risiko 20) zu nennen.



Bei dem derzeitigen Projektstand kann nach Einschätzung der Bauleitungen und der Projektsteuerung nicht ausgeschlossen werden, das weitere Risiken eintreten werden. Diese können im Moment allerdings nicht quantifiziert 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. Die aktuelle Gesamtterminplanung ist auf die "Funktionsfähige Übergabe an den Nutzer" ausgerichtet, diese ist (unverändert) im 4.Quartal 2020 vorgesehen.

