

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 12.11.2019 / Lenkungskreis Verwaltung am 15.11.2019 / Lenkungskreis Politik am 18.11.2019 / Ausschuss Kunst und Kultur am 26.11.2019

Stand: 18.10.2019

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 das "MiQua. LVR-Jüdisches Museum im Archäologischen Quartier Köln".



2. Termine

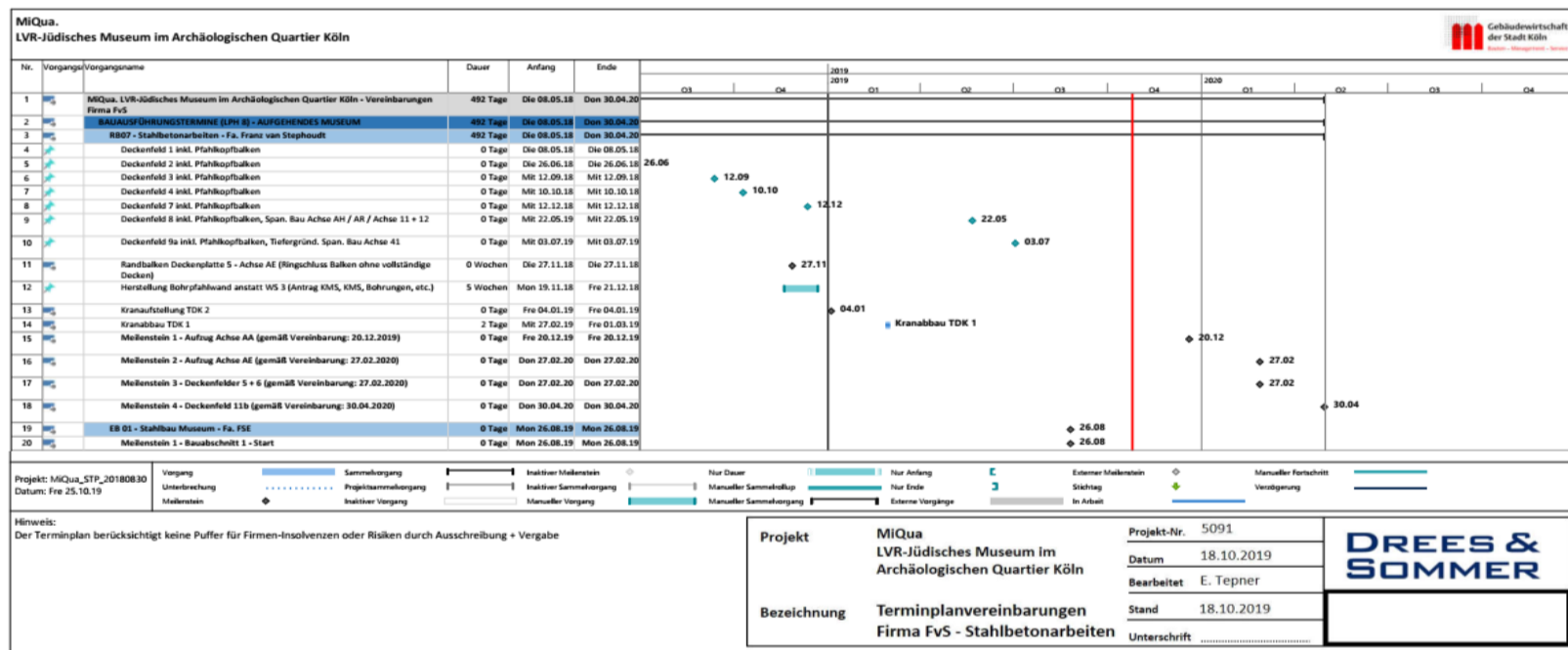
Meilensteine:

Planungsbeschluss	28.09.2008
Baubeschluss (51,773 Mio. €)	14.07.2011
Baubeschluss (77,0 Mio. €)	11.07.2017
Baugenehmigung	14.01.2014
Baubeginn	23.07.2015
Stahlbetonarbeiten (Ende)	bis 04/2020
Stahlbau (Start Montage)	ab 09/2019
Bauliche Übergabe des Gebäudes	derzeit in Prüfung
Nutzungsbeginn	derzeit in Prüfung

Stand Ausschreibung + Vergabe:

Ausbau- und Ausstellungsgewerke (LV-Erstellung)	fortlaufend in Bearbeitung
Metallbau- und Schlosser, Fenster MPZ (Veröffentlichung)	in Kürze
Metallbau- und Schlosser, Stahlrahmentüren MPZ (Veröffentlichung)	in Kürze
Schlosserarbeiten MPZ (Veröffentlichung)	in Kürze
Gerüstbauarbeiten MPZ (Veröffentlichung)	in Kürze
Tischlerarbeiten MPZ (Veröffentlichung)	in Kürze
Fliesen- und Plattenarbeiten MPZ (Veröffentlichung)	in Kürze
Natursteinarbeiten MPZ (Veröffentlichung)	in Kürze

Auszug Terminvereinbarungen mit Firma Stahlbetonarbeiten (Stand: 10/2019):



Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 12.11.2019 / Lenkungskreis Verwaltung am 15.11.2019 / Lenkungskreis Politik am 18.11.2019 / Ausschuss Kunst und Kultur am 26.11.2019

Stand: 18.10.2019

3. Kosten

Letzter Sachstand Kosten gemäß Ratsbeschluss Juli 2011:

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

Verteilung Anteile 2011:

Finanzierungsanteil Stadt	37,473 Mio. €	BGF: 13.966 m ²
Fördermittel des Landes	14,300 Mio. €	BRI: 68.290 m ³
Σ	51,773 Mio. €	

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:

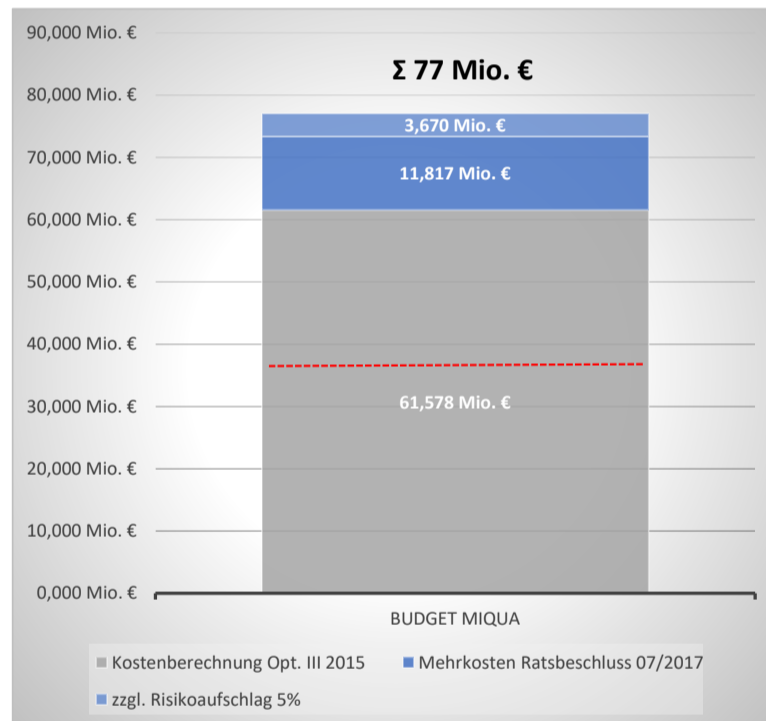
Finanzierungsanteil Stadt	28,878 Mio. €	-8,595 Mio. €	Δ	BGF: 10.277 m ²
Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	18,400 Mio. €		BRI: 51.562 m ³
Kostenberechnung Σ	61,578 Mio. €	9,805 Mio. €		

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. €
zzgl. Risikoaufschlag 5%	3,670 Mio. €
Σ	77,000 Mio. €

Sachstand Nachtragskostenberechnung 2017:

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



----- Zahlungsstand (10/2019): 37,851 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 Pratorium

Grün	Gelb	Rot	
			Restabwicklung (Bereich OK Gelände/Böschungsbereiche)
			Firma MBM (Glas-Metall-Fassade)
			Neuausschreibungen (mind. 4 Gewerke)

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 12.11.2019 / Lenkungskreis Verwaltung am 15.11.2019 / Lenkungskreis Politik am 18.11.2019 / Ausschuss Kunst und Kultur am 26.11.2019

Stand: 18.10.2019

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.



Nach Durchführung der Sandentnahme haben die Archäologen in den ersten Bereichen mit dem Entpacken und Restaurieren der Befunde begonnen. Im Rahmen dieser Maßnahmen 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.

Im Bereich der Maßnahme Museumpädagogisches Zentrum (MPZ) lag mit Ende des Jahres 2018 die Baugenehmigung vor. Aufgrund von unvorhersehbaren Abweichungen des Bestandes mussten im Zuge der ersten Rohbauarbeiten noch einmal statische sowie technische Planungsunterlagen angepasst werden. Dies erforderte nachlaufend eine Anpassung der Werk- und Montageplanung bei der Firma der Raumlufttechnik. Die Lüftungsleitungen im Bereich Basement bis zum 2. OG können somit erst verspätet beginnen. Die Leistungsverzeichnisse aller Gewerke liegen vor und werden nun alle sukzessive veröffentlicht bzw. sind größtenteils bereits submittiert.

Ausführung:

Bewertung als "hohes Risiko" aufgrund von Verzögerungen bei den Stahlbetonarbeiten sowie bei der Eintaktung des Stahlbaus und der nachfolgenden Gewerke.



Die Herstellung der Baugrube in Achse 41 (nördlicher Rathausplatz - Anschluss an Bestand Prätorium) ist hergestellt. An dieser Stelle werden in Kürze zwei Wandscheiben an der Stelle des späteren Durchbruchs zum Prätorium erstellt. Parallel zu diesen Arbeiten im Bereich des nördlichen Rathausplatzes wird in Kürze mit der Herstellung des Aufzuges Achse AE (Nähe Haupteingang - Judengasse) begonnen werden. In diesem Bereich kam es aufgrund einer geänderten Befundsituation einer zu erhaltenen archäologischen Mauer zu Verzögerungen, da diese Mauer aufwendig unterfangen und gesichert werden musste. Die Herstellung des Aufzuges Achse AA (Nebeneingang - Unter Goldschmied) läuft bereits. Der Aufzugsschacht wurde bis zur Eingangsebene erstellt. Aktuell wird die Baugrube des Aufzuges wieder verfüllt, um im Anschluss die beiden noch ausstehenden Ebenen zu erstellen. Die Sandentnahme in den Deckenfelder 2 - 4 läuft kontinuierlich weiter. In diesen Bereichen ist die Sandabsaugung auf -6m (spätere Parcoursebene) vorangeschritten. Die Absaugung im Bereich Deckenfeld 1 hat begonnen. Nach Fertigstellung des Aufzuges AE kann mit der Herstellung der Deckenfelder 5 + 6 vor der Laube begonnen werden. Die ersten beiden Elemente des Stahlbaus wurden am 10.09.2019 auf die Baustelle geliefert und montiert. Die weiteren Elemente sollen nun sukzessive auf die Baustelle transportiert werden.

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 Präteriums, im Juli 2018 begonnen. Die Spannbetondecke im Innenhof weist keine großen Schädigungen auf. Es waren jedoch umfangreiche Untersuchungen für die notwendigen, wiederkehrenden Prüfungen erforderlich. Die Arbeiten dauern voraussichtlich bis April 2020 an. Die Finanzierung dieser Maßnahme läuft nicht über das Budget MiQua, sondern wird über die Bauunterhaltung der Gebäudewirtschaft finanziert. Der Start der Bauausführung der Maßnahme MPZ hat sich, wie unter dem Punkt Planung erläutert, verzögert.

Kosten:

Bewertung als „hohes Risiko“ da durch evtl. berechnete Nachtragsansprüche seitens der Firmen das freigegebene 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. €.

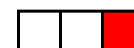
Am 11.07.2017 wurden in der Ratssitzung der Stadt Köln die Mehrkosten i.H.v. 15,42 Mio. € beschlossen, sodass die Gesamtaufwendungen des Projektes MiQua sich auf 77,0 Mio. € belaufen.

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 werden die vorliegenden Nachtragsforderungen in Abstimmung mit den Bauleitungen, der Projektleitung der Stadt Köln, der Projektsteuerung sowie externen Gutachtern intensiv geprüft.

Der unter dem Punkt Termine beschriebene Sachverhalt bei den Firmen Stahlbetonarbeiten + Stahlbau sowie bei den 11 Folgegewerken kann sich noch negativ auf die Kosten auswirken. Eine genaue Prognose der zu erwartenden Kostenauswirkungen ist aufgrund der laufenden Verhandlungen derzeit noch immer nicht möglich.

Termine:

Bewertung als "hohes Risiko" aufgrund von Stillständen durch den Stahlbetonbauer sowie Verspätungen bei der Eintaktung der nachfolgenden Gewerke.



Auf Grundlage der Entwicklungen im Gesamtprojekt werden fortlaufend die Auswirkungen verschiedener Themen auf den Gesamtablauf intensiv überprüft und die gesamte Terminplanung überarbeitet und angepasst. Bei Beachtung aller bisherigen Projekterfahrungen konnte im Winter 2017 ein Zeitrahmen präsentiert werden, der alle bis dato bekannten Verzögerungen und Risiken berücksichtigt hat. Die bauliche Fertigstellung und Übergabe des MiQua an den LVR war demnach 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 sowie des Stahlbauers hinter dem ursprünglich geplanten Zeitplan zurück. Eine Optimierung des Bauablaufes Rohbau, Stahlbau sowie der Folgegewerke wird derzeit in Abstimmung mit den Firmen erarbeitet (z.B. paralleles Arbeiten mehrerer Gewerke, Optimierung Bauablauf, etc.). Aufgrund der mehrfach verschobenen Fertigstellungstermine des MiQua sind die ausführenden Firmen, vor allem der Stahlbetonarbeiten sowie des Stahlbaus derzeit nicht mehr an die vertraglich vereinbarten Termine des damals gültigen Terminplans gebunden. Aktuell laufen Gespräche und Verhandlungen mit den Firmen über Beschleunigungsvereinbarungen, die jedoch noch nicht abgeschlossen sind. Mit der Firma der Stahlbetonarbeiten konnte im Juli 2019 eine Beschleunigungsvereinbarung getroffen werden. Die Verhandlungen mit der Firma für den Stahlbau sind ebenfalls sehr weit fortgeschritten, jedoch konnte hier noch keine Einigung erzielt werden. Es ist jedoch schon jetzt mit weiteren Terminverschiebungen zu rechnen. Es besteht darüber hinaus durch die o.a. Thematik auch ein Risiko für 11 noch nicht auf der Baustelle befindliche Folgegewerke. Eine genaue Terminierung ist aufgrund der laufenden Verhandlungen derzeit noch immer nicht möglich. Im Ergebnis der aktuellen Gespräche werden bei 4 Gewerken (2 Firmen) die Verträge einvernehmlich aufgelöst und die Gewerke neu ausgeschrieben. Bei einem Gewerk hat die beauftragte Firma Insolvenz angemeldet. Bei den anderen Gewerken einigte man sich auf eine weitere Zusammenarbeit. Hier müssen nun die Rahmenbedingungen dieser Zusammenarbeit (neue verbindliche Termine + Klärung Mehrkosten durch Bauzeitverlängerung) besprochen und vereinbart werden.

Legende:



planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko