

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 12.11.2019
Stand: 04.11.2019

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 15 (Baureinigung)	Veröffentlichung ist erfolgt
Baubeschluss	05/2015		
Baugenehmigung	08/2015		
Baubeginn	04/2016		
Übergabe an den Nutzer	4. Quartal 2020		

Auszug aktuelle Terminplanung:

Übersicht aktuelle Terminplanung	2016				2017				2018				2019				2020				2021			
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	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																								

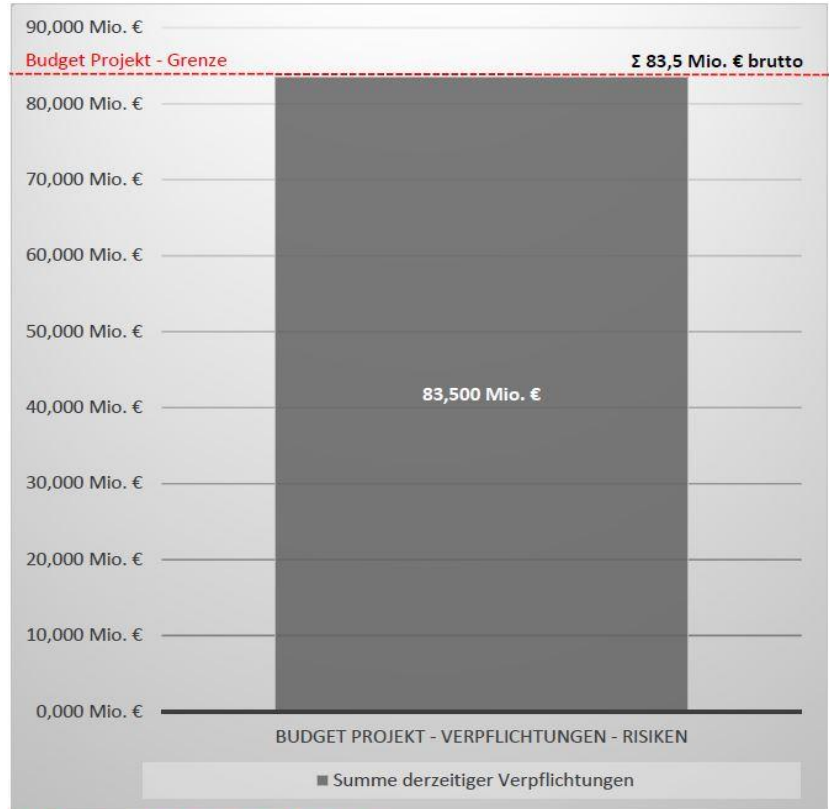
Stand 04.11.2019

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 04.11.2019



Zahlungsstand 14.10.2019: 48,7 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.	Die Nachtragsbearbeitung wurde in kritischen Fällen beschleunigt	
2	Schnittstellenrisiko zur vorherigen Fertigstellung des öffentlichen Straßenraums / Grünflächen.	Empfehlung zur rechtzeitigen Veranlassung und rechtzeitigen Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen. Erste Maßnahmen im Kreuzungsbereich Luxemburger Str. wurden begonnen.	
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	Einhaltung der Termine in der Phase d. Ausführung und in der Phase d. Inbetriebnahme / Einregulierung zum Erreichen der Funktionsfähigen Übergabe an den Nutzer.	Einwirkung und Handlung aller Beteiligten auf den weiteren Projektverlauf zur abschließenden Baufertigstellung insgesamt.	

5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe:



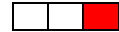
Die Planung ist abgeschlossen. Alle Vergaben (Beauftragungen) zur Bauausführung sind durchgeführt worden. Aufgrund des Baufortschritts ist das Diebstahl- und Vandalismusrisiko gestiegen. Es hat bereits Vandalismusschäden gegeben. Die Bewachung der Baustelle wurde erweitert.

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. Alle Gewerke sind vor Ort und arbeiten. Auch die Arbeiten an den Aussenanlagen haben begonnen.

Kosten:



Im Unterausschuss Kulturbauten am 18.06.2019 hat die Verwaltung berichtet, dass verschiedene Risiken (gemäß Risikoliste zum Ratsbeschluss) eingetreten sind, die zu einer Kostenerhöhung geführt haben. Zum heutigen Zeitpunkt ist nicht auszuschließen, dass weitere Risiken eintreten. Die Verwaltung bereitet einen Mehrkostenbeschluss zur Erhöhung der Risikoreserve vor.

Termine



Die Termine zu den Bauausführungen "Hochbau" und "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. Zum Erreichen der abschließenden Baufertigstellung in 2020 wird derzeit sehr intensiv (arbeitstäglich) auf den weiteren Projektfortschritt Einfluss genommen ("heiße Phase"). Die aktuelle Gesamtterminplanung ist auf die "Funktionsfähige Übergabe an den Nutzer" ausgerichtet, diese ist (unverändert) im 4.Quartal 2020 vorgesehen.