

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 03.03.2020 / Lenkungskreis Verwaltung am 02.03.2020 / Lenkungskreis Politik am 06.03.2020 / Ausschuss Kunst und Kultur am 10.03.2020

Stand: 11.02.2020

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Rathausplatz
Bauherr: Dezernat für Kunst und Kultur
Planungszeit: Juli 2008 bis heute
Bauzeit: 2014 - derzeit in Prüfung

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

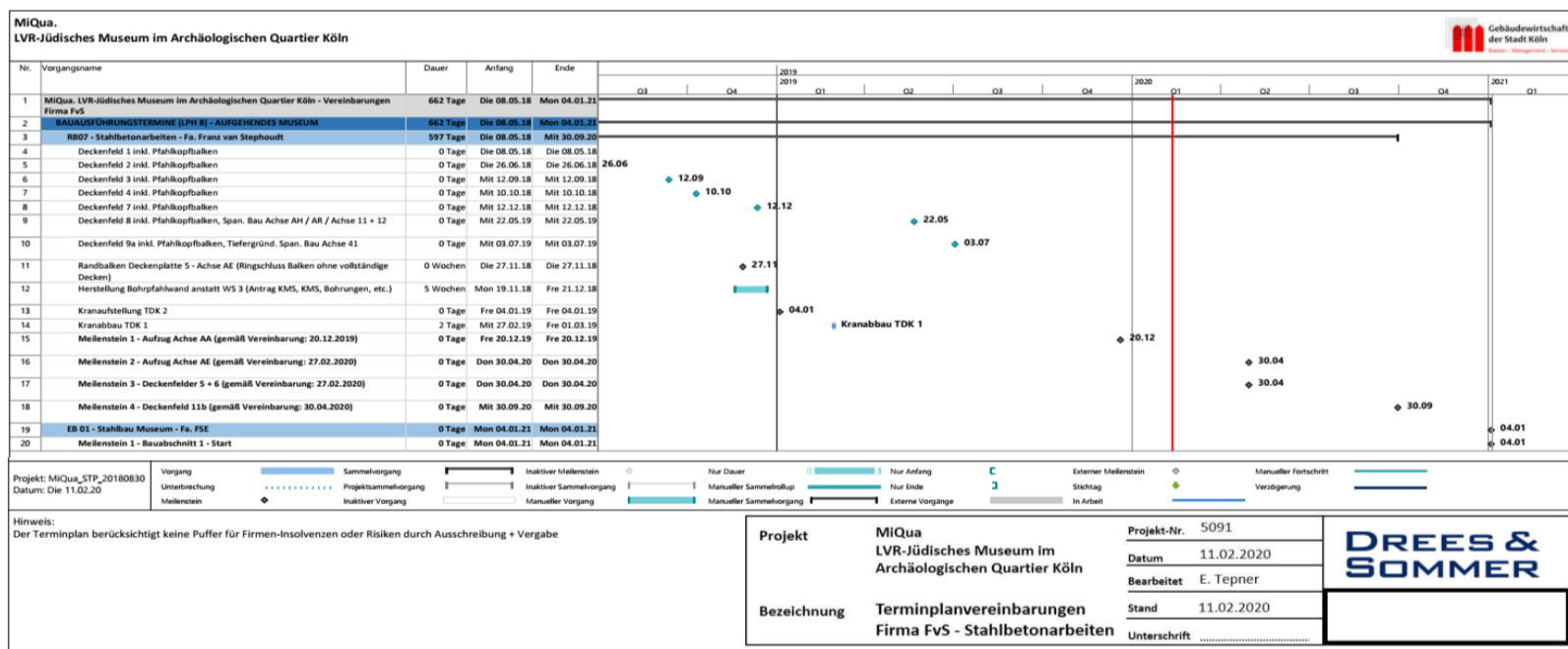
Meilensteine:

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 (Montage)	derzeit in Verhandlung
Bauliche Übergabe des Gebäudes	derzeit in Prüfung
Nutzungsbeginn	derzeit in Prüfung

Stand Ausschreibung + Vergabe:

Ausbau- und Ausstellungsgewerke (LV-Erstellung)	fortlaufend in Bearbeitung
Estricharbeiten Prätorium (Veröffentlichung)	in Kürze
Trockenbauarbeiten Prätorium (Veröffentlichung)	in Kürze
Gerüstbauarbeiten MPZ (Beauftragung)	03.02.2020
Dachdecker MPZ (Beauftragung)	25.11.2019
Tischlerarbeiten Trennwandanlagen, Schließfächer MPZ (Beauftragung)	25.11.2019
Schlosserarbeiten MPZ (Beauftragung)	25.11.2019
Tischlerarbeiten Innentüren MPZ (Submission)	11.11.2019
Metallbau- und Schlosser, Fenster + Türen MPZ (Veröffentlichung)	in Kürze

Auszug Terminvereinbarungen mit Firma Stahlbetonarbeiten (Stand: 02/2020):



Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 03.03.2020 / Lenkungskreis Verwaltung am 02.03.2020 / Lenkungskreis Politik am 06.03.2020 / Ausschuss Kunst und Kultur am 10.03.2020

Stand: 11.02.2020

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:

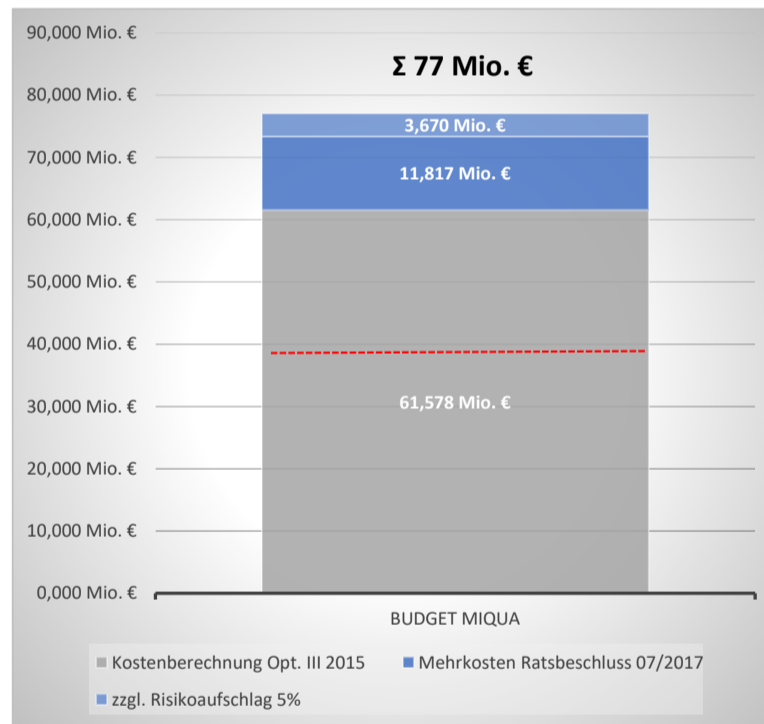
Finanzierungsanteil Stadt	28,878 Mio. €	-8,595 Mio. €	Δ	BGF: 10.277 m ²
Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	18,400 Mio. €		BRI: 51.562 m ³
Kostenberechnung Σ	61,578 Mio. €	9,805 Mio. €		

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 (01/2020): 39,987 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	
		Rot	Restabwicklung (Bereich OK Gelände/Böschungsbereiche)
Grün			
		Rot	Firma MBM (Glas-Metall-Fassade)
	Gelb		
		Rot	Neuausschreibungen (mind. 7 Gewerke)
	Gelb		

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 03.03.2020 / Lenkungskreis Verwaltung am 02.03.2020 / Lenkungskreis Politik am 06.03.2020 / Ausschuss Kunst und Kultur am 10.03.2020

Stand: 11.02.2020

5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe:



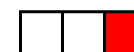
Bewertung als "mittleres Risiko" aufgrund der Tatsache, dass derzeit in mindestens 7 Gewerken Neuausschreibungen erforderlich werden.

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.

Aufgrund der bisherigen Bauzeitverschiebungen im Gesamtprojekt wurden bisher mit 5 Gewerken die Verträge einvernehmlich aufgelöst. Außerdem musste eine Vertragsbeziehung aufgrund einer eingetretenen Insolvenz gekündigt werden. Zusätzlich wurde eine Vergabe aufgehoben. Hierdurch werden derzeit Neuausschreibungen in 7 Gewerken erforderlich.

Die Firmengespräche mit 7 Gewerken verliefen positiv. Hier werden die Verträge fortgeführt.

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 sollen in Kürze die beiden Wandscheiben an der Stelle des späteren Durchbruchs zum Prätorium erstellt werden. Zuvor sind hier noch Sanierungsarbeiten an der Betonfläche der Bestandswand des Prätorium erforderlich. Parallel zu diesen Arbeiten im Bereich des nördlichen Rathausplatzes wurde im Dezember die Herstellung des Aufzuges AA (Nebeneingang - Unter Goldschmied) fertiggestellt. Die Arbeiten am Aufzug AE (Nähe Haupteingang - Judengasse) laufen noch. Zuletzt wurde die Baugrube des Aufzuges wieder verfüllt, um mit der Herstellung der Deckenfelder 5 + 6 vor der Laube zu beginnen. Die Sandentnahme in den Deckenfelder 1 - 4 ist bis auf die spätere Parcoursfläche (-6 Meter) hergestellt. Die Sandentnahme in den Böschungsbereichen zu den Randbereichen derzeit kontinuierlich. Die ersten beiden Elemente des Stahlbaus wurden am 10.09.2019 auf die Baustelle geliefert und montiert. Aufgrund der vertraglichen Unstimmigkeiten mit der Firma des Stahlbaus, wurden bisher keine weiteren Stahlbauelemente auf der Baustelle montiert. Im Prätorium haben bereits die Abbruch- und Rohbauarbeiten für den späteren Parcourssteg begonnen.

Die Arbeiten für den Bereich des Innenhofes dauern voraussichtlich bis April 2020 an. Zuletzt wurde im Innenhof der Estrich sowie die Abdichtung der Gesamtfläche erneuert. Die Restflächen vor dem Eingang des Spanischen Baus werden erst nach Fertigstellung der Deckenfelder 10 + 11 neu hergestellt. Die Finanzierung dieser Maßnahme läuft nicht über das Budget MiQua, sondern wird über die Bauunterhaltung der Gebäudewirtschaft finanziert.

Die Arbeiten in den Obergeschossen des Spanischen Baus für das museumpädagogische Zentrum wurden im Dezember 2019 fast komplett abgeschlossen. Im Januar 2020 haben die Arbeiten in der Ebene des Basements begonnen.

Kosten:



Bewertung als „hohes Risiko“ da durch evtl. berechnete Nachtragsansprüche seitens der Firmen sowie der voraussichtlichen Bauzeitverlängerung das freigegebene Kostenbudget belastet werden könnte.

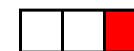
Mit Stand vom 29.03.2017 wurde eine Nachtragskostenberechnung als Kostenaufstellung/-prognose zur Vorlage beim Rat sowie Rechnungsprüfungsamt erstellt. Die Kostenprognose dieser Nachtragskostenberechnung beläuft sich auf ca. 77,0 Mio. €.

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 sowie der o.a. erforderlichen Neuausschreibungen 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 Gesamttablauf 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 aktuellen 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 sollen zeitnah abgeschlossen 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 mindestens 7 Gewerken die Gewerke neu ausgeschrieben. Bei weiteren 7 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