

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der GW am 08.06.2020, den Ausschuss Kunst- und Kultur am 09.06.2020 und den Unterausschuss Kulturbauten am 18.08.2020
Stand: 18.05.2020

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:

Planungsbeschluss	09/2009
Baubeschluss	05/2015
Baugenehmigung	08/2015
Baubeginn	04/2016
Übergabe an den Nutzer	12/2020
Nutzungsbeginn nach Einregulierung	02/2021

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				◆ 04/2016																					
Bauausführung	Soll	[Black bar from Q2 2016 to Q4 2019]																							
Phase d. Ausführung	Ist	[Green bar from Q2 2016 to Q4 2019]																							
Bauausführung	Soll																								
Phase d. Inbetriebnahme/Einregulierung	Ist																								
Baufertige Übergabe an den Nutzer	Soll																								
	Ist																								
Funktionsfähige Übergabe an den Nutzer	Soll																								
	Ist																								
Projektabschluss	Soll																								
	Ist																								

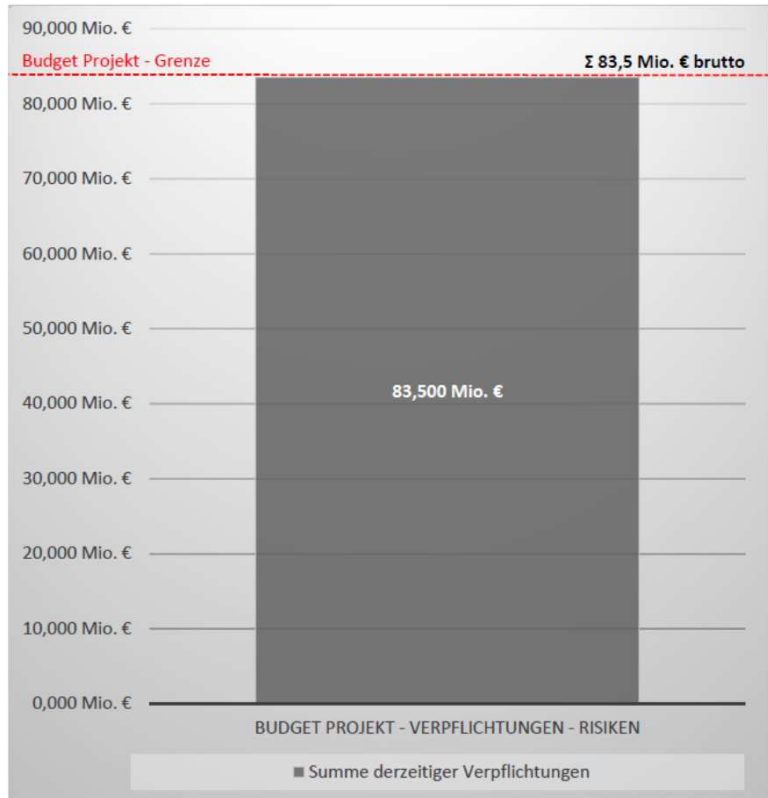
Stand 18.05.2020

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 15.05.2020



4. Risiken

Legende:

planmäßig	
mittleres Risiko	
hohes Risiko	

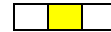
Grün Gelb Rot

Nr.	Risikobeschreibung	Maßnahmen	
1	Verzögerungen in der Beauftragung von Nachträgen zur Bauausführung durch die Prozesswege innerhalb der Stadt Köln.	Empfehlung zur schnellstmöglichen (unverzöglichen) Bearbeitung und Beauftragung der Nachträge.	
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	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

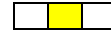
Planung / Ausschreibung / Vergabe:

Die Planung ist abgeschlossen. Alle Vergaben (Beauftragungen) zur Bauausführung sind durchgeführt worden.



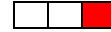
Bauausführung:

Insgesamt schreitet die Bauausführung weiter voran. **Die Vorabnahmen der VE 03 (Fassade, Dach) sind durchgeführt worden.**
Alle weiteren Gewerke sind vor Ort und arbeiten.



Kosten:

Im Unterausschuss am 18.06.2019 hat die Verwaltung berichtet, dass verschiedene Risiken (gem. Risikoliste zum Ratsbeschluss) eingetreten sind, die zu einer Kostenerhöhung geführt haben. Das Gesamtbudget (Projektbudget und Risikoreserve) wird zur Zeit eingehalten. Zum heutigen Zeitpunkt ist nicht auszuschließen, dass weitere Risiken eintreten. Es besteht die Unwägbarkeit, dass aufgrund von unbekanntem bzw. derzeit nicht konkretisierten Forderungen die Budgetgrenze überschritten wird.



Termine

Die Bauausführungen der Vergabeeinheit VE 04 Ausbau ist in Teilbereichen verzögert. Es ist gelungen mit der ausführenden Firma eine verbindliche Vereinbarung über die weiteren Ausführungsfristen abzuschließen. An dieser Vereinbarung orientieren sich die Schnittstellen und Ausführungen zu den TGA-Gewerken. Die Bauleitungen stimmen sich dazu aktiv mit den Ausführenden ab.

Zum Erreichen der Baufertigstellung in 2020 wird derzeit sehr intensiv (arbeitstäglich) auf den weiteren Projektfortschritt Einfluss genommen ("heiße Phase").

Die Voreinregulierung der technischen Anlagen geht über die Baufertigstellung hinaus, so dass die Nutzer Ende Februar 2021 das Gebäude in die Nutzung überführen können (Möblierung etc.).

