

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 18.08.2020 und den Ausschuss Kunst und Kultur am 25.08.2020

Stand: 21.07.2020

1. Kerndaten des Projektes

**Standort:** Rathausplatz  
**Bauherr:** Dezernat für Kunst und Kultur  
**Planungszeit:** Juli 2008 bis heute  
**Bauzeit:** 2014 - 2024

**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

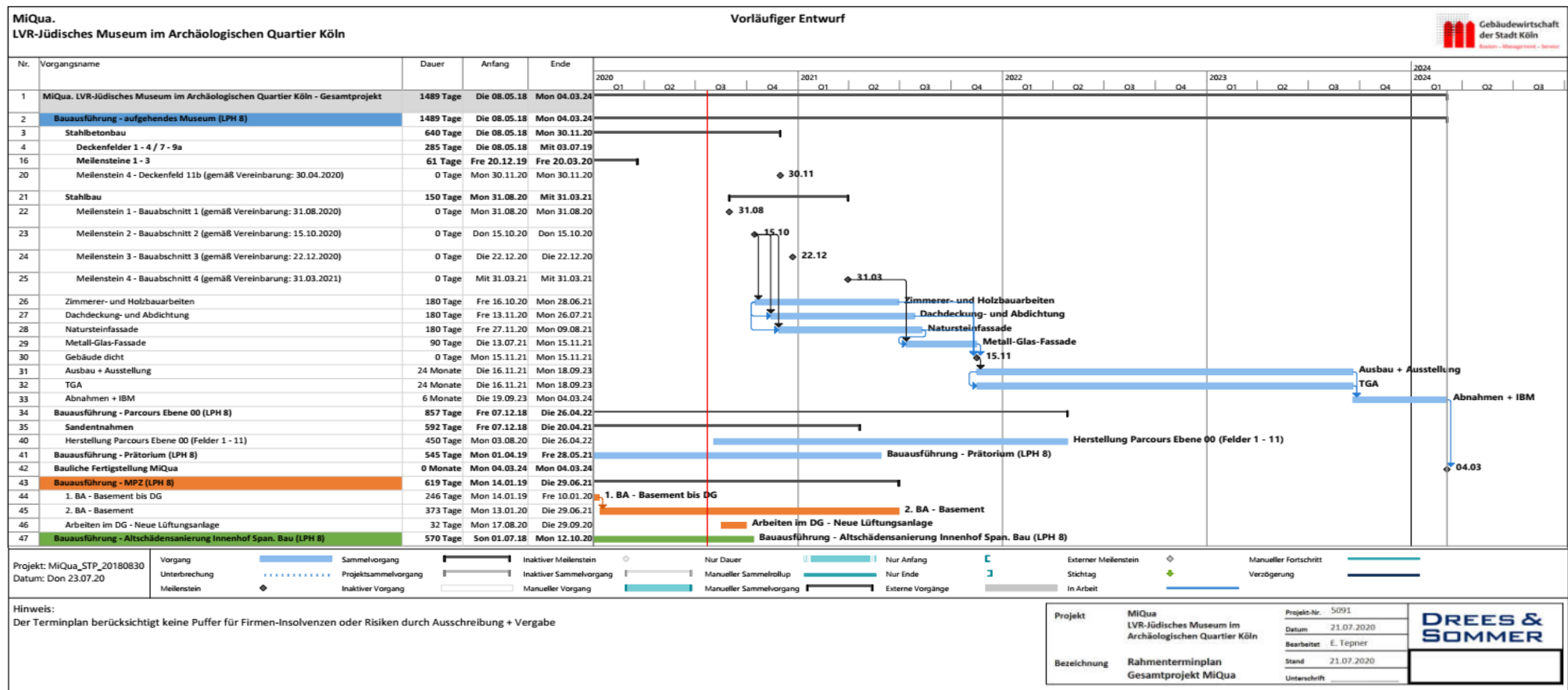
**Meilensteine:**

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 nördl. Rathausplatz (Ende)	bis 11/2020
Stahlbau (Montage)	ab 06/2020
Bauliche Übergabe des Gebäudes	03/2024
Nutzungsbeginn	08/2024

**Stand Ausschreibung + Vergabe:**

Ausbau- und Ausstellungsgewerke (LV-Erstellung)	fortlaufend in Bearbeitung
Malerarbeiten MPZ (Beauftragung)	29.03.2020
Fliesenarbeiten MPZ (Beauftragung)	21.04.2020
Rohbau Parcours MiQua (Submission)	13.07.2020
Estricharbeiten Prätorium (Submission 2. Runde)	13.07.2020
Holzinnen-, Stahlrahmen- und Brandschutztüren (Veröffentlichung)	17.07.2020
Trockenbauarbeiten Prätorium (Submission 2. Runde)	19.08.2020
Natursteinfassade MiQua (Submission)	25.08.2020
Zimmerer- und Holzbau + Dachabdichtung MiQua (Veröffentlichung)	in Kürze
Glas-Metall-Fassade (Veröffentlichung)	in Kürze

**Auszug Entwurf neuer Rahmenterminplan (Stand: 07/2020):**



3. 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/Betonanierung Decke Prätorium



		Restabwicklung (Bereich OK Gelände/Böschungsbereiche)
		Firma MBM (Glas-Metall-Fassade)
		Neuausschreibungen (mind. 7 Gewerke)

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 18.08.2020 und den Ausschuss Kunst und Kultur am 25.08.2020

Stand: 21.07.2020

4. Kosten

Letzter Sachstand Kosten gemäß Ratsbeschluss Juli 2011:

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

Verteilung Anteile 2011:

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

Kostenberechnung gemäß Optimierung III 2015:

Baukosten	37,777 Mio. €
Baunebenkosten	16,622 Mio. €
Grabungskosten	7,179 Mio. €
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>61,578 Mio. €</b>

Sachstand Optimierung III 2015:

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

Nachtragskostenberechnung 2017:

<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>61,578 Mio. €</b>
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. €
<b>Σ</b>	<b>73,395 Mio. €</b>
zzgl. Risikoaufschlag 5%	3,670 Mio. €
<b>Σ</b>	<b>77,000 Mio. €</b>

Sachstand Nachtragskostenberechnung 2017:

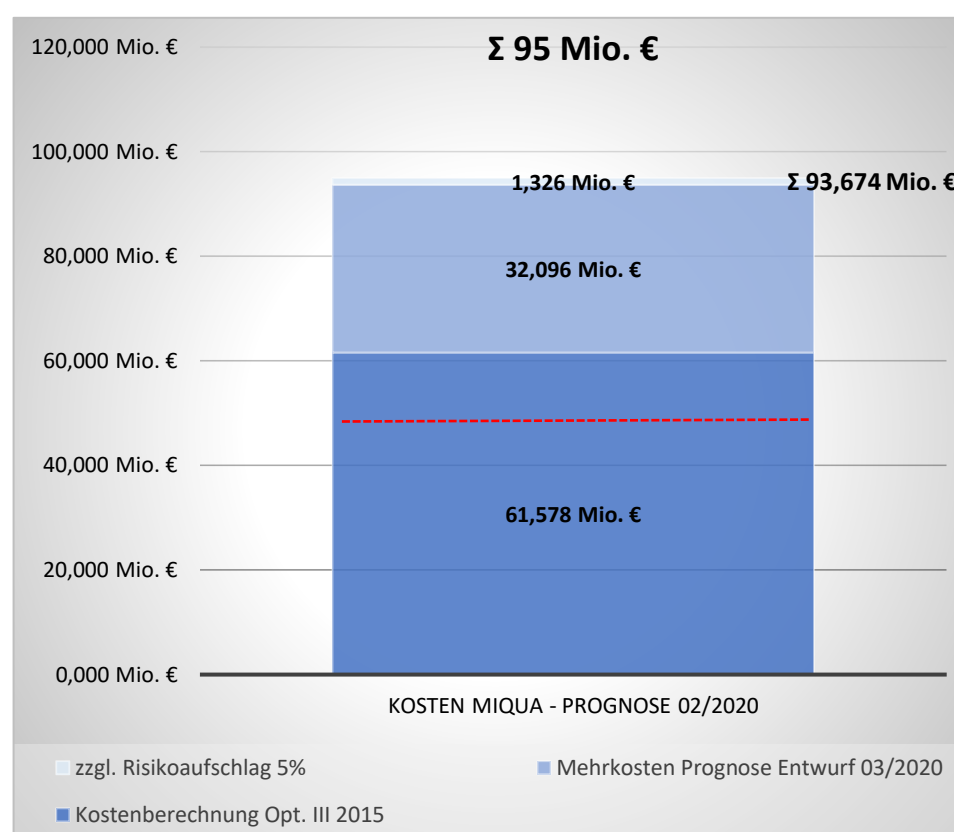
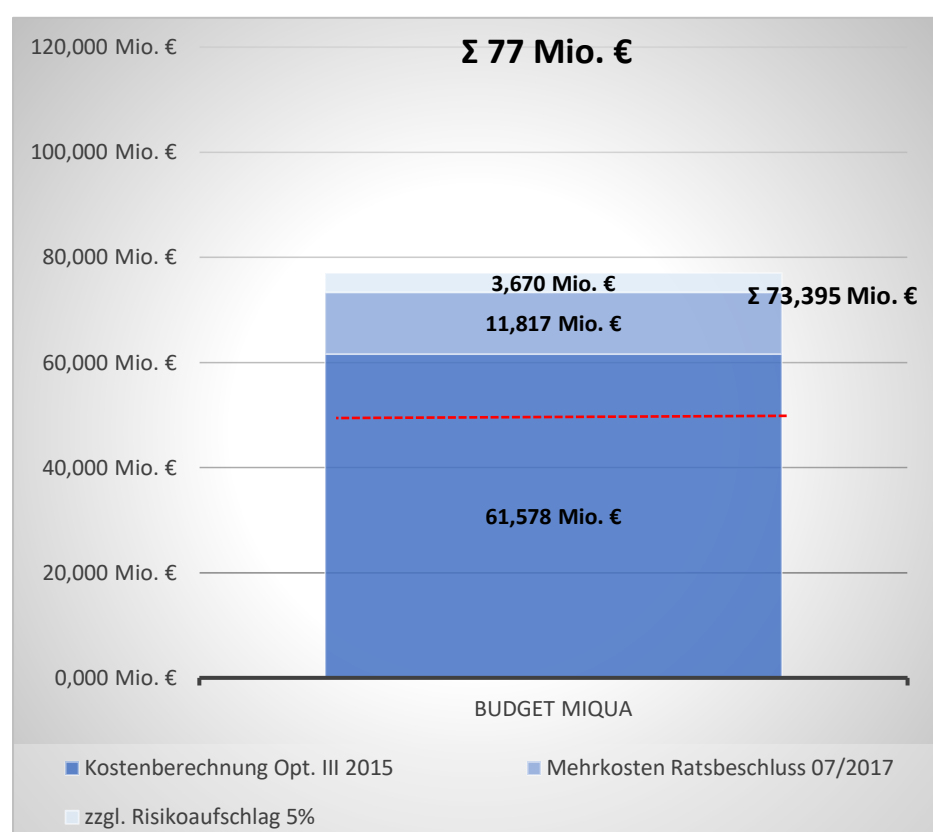
Finanzierungsanteil Stadt	44,300 Mio. €	6,827 Mio. €	Δ
Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	18,400 Mio. €	
<b>Kostenberechnung Σ</b>	<b>77,000 Mio. €</b>	15,422 Mio. €	

Kostenprognose Entwurf 2020:

<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>61,578 Mio. €</b>
Summe Entscheidungsvorlagen	4,960 Mio. €
Mehrkosten während der Projektdurchführung (02/2020)	23,642 Mio. €
Mehrkosten Spanischer Bau (Museumspädagogik + Sicherheitszentrale)	3,493 Mio. €
<b>Σ</b>	<b>93,674 Mio. €</b>
zzgl. Risikoaufschlag	1,326 Mio. €
<b>Σ</b>	<b>95,000 Mio. €</b>
Baukosten (circa)	62,500 Mio. €
Baunebenkosten, inkl. Grabungskosten (circa)	31,174 Mio. €

Sachstand Kostenprognose Entwurf 2020 :

Finanzierungsanteil Stadt	62,300 Mio. €	18,000 Mio. €	Δ	BGF: 10.975 m <sup>2</sup>
Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	18,400 Mio. €		BRI: 53.934 m <sup>3</sup>
<b>Kostenberechnung Σ</b>	<b>95,000 Mio. €</b>	18,000 Mio. €		



----- Zahlungsstand (07/2020): 44,152 Mio. €

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 18.08.2020 und den Ausschuss Kunst und Kultur am 25.08.2020

Stand: 21.07.2020

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. **Aktuell und noch bis zum Ende des Jahres werden viele Ausschreibungen für die Arbeiten im Prätorium veröffentlicht bzw. submittiert. Für das MiQua sind die ersten Neuausschreibungen der Fassade bereits veröffentlicht. In Kürze werden die Zimmerer- und Holzbauarbeiten sowie die Dachabdichtungsarbeiten veröffentlicht.**

Bei der Maßnahme MPZ sind nahezu alle Ausschreibungen erfolgt.

Ausführung:



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

Im Bereich der Achse 41 (nördlicher Rathausplatz - Anschluss an Bestand Prätorium) **wurden die beiden Wandscheiben** an der Stelle des späteren Durchbruchs zum Prätorium betoniert. **Die Baugrube ist mittlerweile wieder verfüllt, sodass hier derzeit die Deckenfelder 9b + 10 hergestellt werden.** Parallel zu diesen Arbeiten laufen im Bereich der Achse 42 (2. Anschluss an Bestand Prätorium) die Arbeiten der Sandabsaugung. Auch hier werden zwei Wandscheiben an der Stelle des späteren Durchbruchs zum Prätorium erstellt. **Dies kann erst im Anschluss an die Herstellung der beiden Deckenfelder 9b + 10 erfolgen.** Im Bereich des südlichen Rathausplatzes wurden die Stahlbetonarbeiten der Deckenfelder, Balken und Aufzüge bereits im März abgeschlossen. Hier laufen seit Ende März die Arbeiten der Sandentnahme im Innenfeldbereich (unterhalb des aufgehenden Museums). Auf Basis der vertraglichen Vereinbarung mit dem Stahlbauunternehmen, **finden fortlaufend die technischen Abstimmungen zur weiteren Stahlbaumontage mit dem Unternehmen statt. Am 16.06.2020 wurden die weiteren Rauten für den 1. Bauabschnitt des Stahlbaus montiert.** **Im Prätorium werden derzeit die Fundamente für den neuen Parcours hergestellt. Bei den Arbeiten im Bereich des Innenhofes kam es noch einmal zu Verzögerungen, weshalb die Arbeiten voraussichtlich bis zum Oktober 2020 andauern werden.** **Im MPZ wurden zuletzt die neuen Fensterrahmen eingebaut, Trockenbauarbeiten sowie TGA-Grobmontagen ausgeführt.**

Kosten:



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

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 wirkt sich negativ auf die Kosten aus.

Die derzeitige Kostenprognose des Gesamtprojektes belaufen sich auf ca. 95 Mio. € inkl. Risikopuffer. Diese Prognose enthält noch einige Unsicherheitsfaktoren z.B. aufgrund der anstehenden 7 Neuausschreibungen. Eine genauere Kostenprognose lässt sich voraussichtlich erst im Herbst 2020 beziffern, wenn die Submissionsergebnisse der Neuausschreibungen vorliegen. **Es wird voraussichtlich zum Herbst 2020 eine entsprechende Vorlage vorbereitet, die dann zu den kommenden Gremienterminen vorgelegt wird.**

Termine:



Bewertung als "hohes Risiko" aufgrund von Stillständen durch den Stahlbetonbauer sowie Verspätungen bei allen nachfolgenden Gewerken.

Aufgrund der mehrfach verschobenen Fertigstellungstermine des MiQua waren die ausführenden Firmen, vor allem der Stahlbetonarbeiten sowie des Stahlbaus nicht mehr an die vertraglich vereinbarten Termine des damals gültigen Terminplans gebunden. Im letzten Jahr liefen intensive Gespräche und Verhandlungen mit den Firmen über Beschleunigungsvereinbarungen, die mittlerweile abgeschlossen werden konnten. Mit der Firma der Stahlbetonarbeiten konnte im Juli 2019 eine Vereinbarung über neue Termine getroffen werden. Die Verhandlungen mit der Firma für den Stahlbau konnten im März 2020 ebenfalls abgeschlossen werden. Es wurden für die 4 Bauabschnitte des Stahlbaus die folgenden 4 Meilensteine als Fertigstellungstermine für diese Bauabschnitte vereinbart: 31.08.2020 / 15.10.2020 / 22.12.20 / 31.03.2021.

Aus den Ergebnissen resultieren schon jetzt deutliche Terminverzögerungen im Gesamtprojekt, aufgrund der Verzögerung des Stahlbaus inkl. aller Nachfolgegewerke. Die Neuausschreibungen von 7 Gewerken kann auch noch zu Terminverzögerungen führen.

Die derzeitige Terminprognose führt zu einem baulichen Fertigstellungstermin für das Gesamtprojekt zum 03/2024.

Legende:



planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko