

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 18.08.2020

Stand: 11.08.2020

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>Eifelwall, Neubau HA und RBA – Bauausführung - Inbetriebnahme/Einregulierung - Übergabe - Projektabschluss</i>																								
Baustart																								
Bauausführung																								
Phase d. Ausführung																								
Bauausführung																								
Phase d. Inbetriebnahme/Einregulierung																								
Baufertige Übergabe an den Nutzer																								
Funktionsfähige Übergabe an den Nutzer																								
Projektabschluss																								

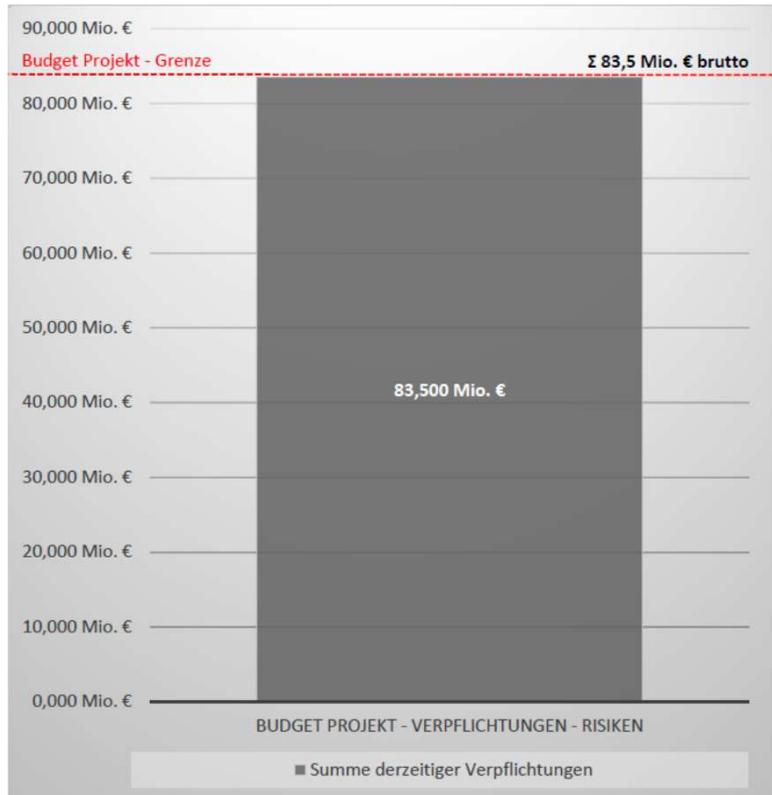
Stand 11.08.2020

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 11.08.2020



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 Beteiligten 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.

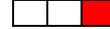


Zu Bauausführung, Kosten, Termine:

Aufgrund eines Insolvenzeröffnungsverfahrens einer ausführenden Firma im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung ist ein in seinen Auswirkungen zur Zeit noch nicht einzuschätzendes Risiko eingetreten.

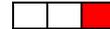
Bauausführung:

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.).

