

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 08.03.2021 und den Kunst- Kulturausschuss am 09.03.2021

Stand: 19.02.2021

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Eifelwall
Bauherrin: Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Planungszeit: ab 2010
Bauzeit: 2016 - 2021



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
Begehung mit Nutzer (Raumbuchabnahme)	16.12.2020
Nutzungsbeginn	01.04.2021

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																											
Bauausführung	Soll	█												█													
Phase d. Ausführung	Ist	█												█													
Bauausführung	Soll																										
Phase d. Inbetriebnahme/Einregulierung	Ist																										
Begehung mit dem Nutzer (Raumbuchabnahme)	Soll																										
	Ist																										
Nutzungsbeginn	Soll																										
	Ist																										
Projektabschluss	Soll																										
	Ist																										

Stand 19.02.2021

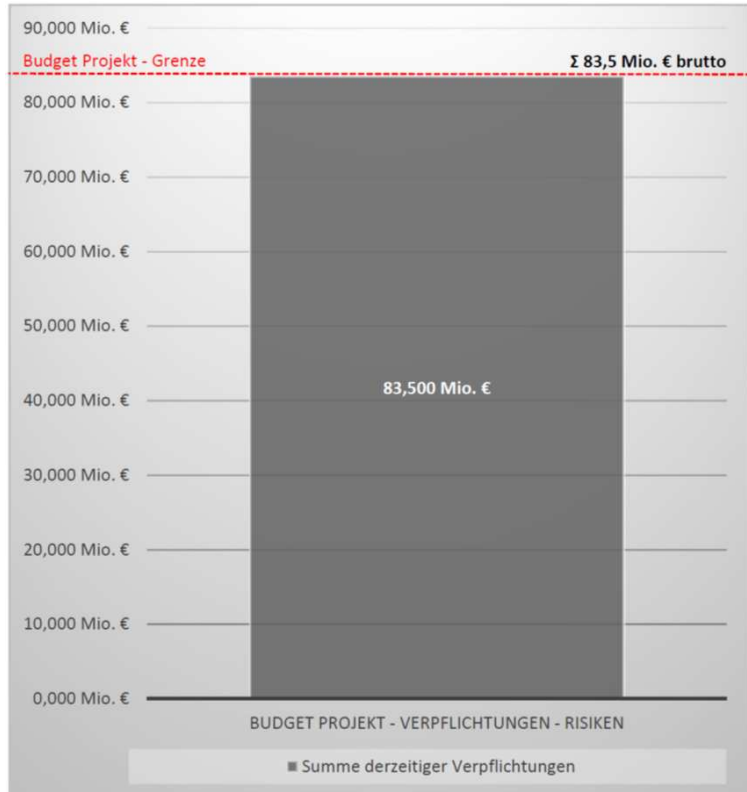
Eifelwall Neubau Historisches Archiv und Rheinisches Bildarchiv in Köln

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 02/2021



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:

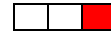
Die Planung ist abgeschlossen. Alle Vergaben (Beauftragungen) zur Bauausführung sind durchgeführt worden.



Zu Bauausführung, Kosten, Termine:

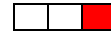
Bauausführung:

Die Bauausführungen sind soweit vorangeschritten, dass derzeit u.a. die sicherheits- und baurechtlich erforderlichen Sachverständigenprüfungen (Stichwort: TÜV) und VOB-Abnahmen durchgeführt werden - zur Vorbereitung auf die baurechtliche Abnahme. Darüber hinaus erfolgen alle noch abzuschließenden Restarbeiten, Mängelbeseitigungen und Inbetriebnahmen. Parallel werden die zukünftigen Betreiber und Nutzer sukzessive in die technischen Anlagen eingewiesen. Die Phase der übergeordneten Inbetriebnahmen und Einregulierungen werden über den Beginn der Nutzung hinweg dauern (Stichwort klimatische Einregulierung unter Nutzlast).



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 voraussichtlich überschritten. Auch zum heutigen Zeitpunkt ist noch nicht auszuschließen, das weitere Risiken eintreten.



Termine

Der Terminplan sowie der Bauablauf werden in enger Abstimmung fortlaufend mit den Bauleitungen aktualisiert und optimiert. Die baurechtliche Abnahme soll am 11.03.2021 erfolgen. Allerdings ist die Erreichung der baurechtlichen Abnahme derzeit gefährdet, da einige wesentliche Terminvorgänge vorher abgeschlossen werden müssen, um die entsprechenden Voraussetzungen für diese Abnahme zu erreichen. Die Nutzer werden Anfang April 2021 mit der Möblierung und Einrichtung des Gebäudes beginnen.

