

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 26.04.2021 und den Kunst- Kulturausschuss am 27.04.2021

Stand: 01.04.2021

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/Start Möblierung Nutzer 04/2021
abschließende Baurechtliche Abnahme 05/2021

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]																							
Phase d. Ausführung	Ist	[Green bar]																							
Bauausführung	Soll	[Black bar]																							
Phase d. Inbetriebnahme/Einregulierung	Ist	[Green bar]																							
Begehung mit dem Nutzer (Raumbuchabnahme)	Soll																								
	Ist	16.12.2020 ◆																							
Nutzungsbeginn	Soll																								
	Ist	◆ 03/2021																							
		◆ 04/2021																							
Projektabschluss	Soll	[Black bar]																							
	Ist	[Black bar]																							

Stand 01.04.2021

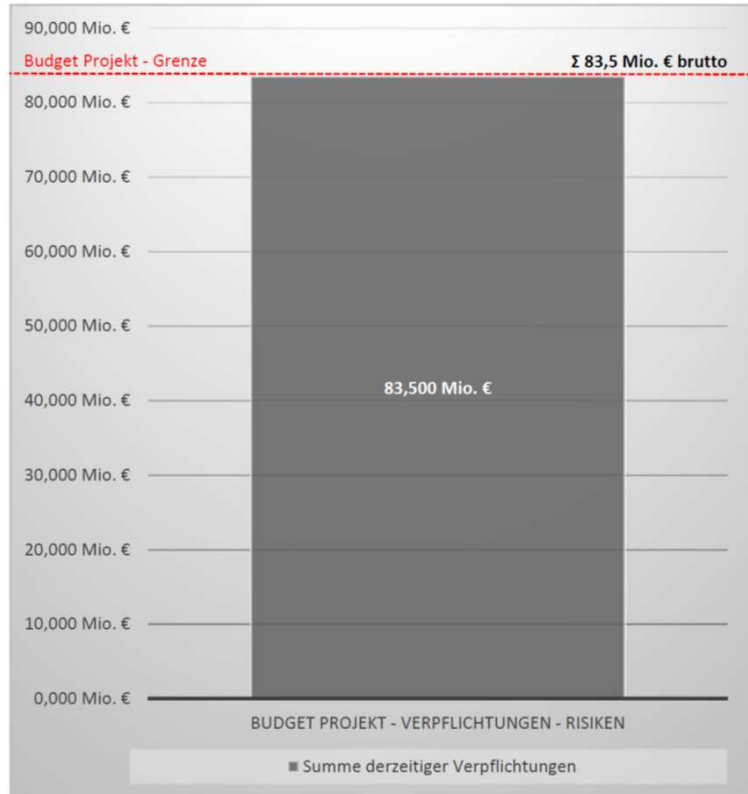
Eifelwall Neubau Historisches Archiv und Rheinisches Bildarchiv in Köln

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:

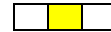
Die Planung ist abgeschlossen. Alle Vergaben (Beauftragungen) zur Bauausführung sind durchgeführt worden.



Zu Bauausführung, Kosten, Termine:

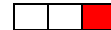
Bauausführung:

Die sicherheits- und baurechtlich erforderlichen Sachverständigenprüfungen (Stichwort: TÜV) haben weitestgehend stattgefunden. Die VOB-Abnahmen werden derzeit durchgeführt. Die auf Grund der Insolvenz einer ausführenden Firma im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung entstandenen Terminverzögerungen konnten nicht in Gänze aufgeholt werden. Zur Zeit erfolgen 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). Insgesamt ist die Baumaßnahme soweit abgeschlossen, dass auf der Grundlage der von der Bauaufsicht genehmigten vorzeitigen Benutzung, mit der Möblierung am 13.04.2021 begonnen werden kann.



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, dass weitere Risiken eintreten.



Termine

Der Terminplan für die VOB-Abnahmen und Mängelbeseitigungen wird in enger Abstimmung mit den Bauleitungen fortlaufend aktualisiert. Am 11.03.2021 wurde durch die Bauaufsicht eine Gestattung auf vorzeitige Benutzung erteilt. Die baurechtliche Abnahme soll spätestens in 05/2021 erfolgen. Allerdings besteht weiterhin ein Terminrisiko, da einige wesentliche Terminvorgänge (Mängelbeseitigungen aus den Sachverständigenabnahmen) vorher abgeschlossen werden müssen, um die entsprechenden Voraussetzungen für diese Abnahme zu erreichen. Die Nutzer werden Mitte April 2021 mit der Möblierung und Einrichtung des Gebäudes beginnen. Der Bezug durch die Mitarbeiter soll ab Mitte Juni 2021 erfolgen.

