

Sachstandsbericht für den Bauausschuss der Gebäudewirtschaft am 06.09.2021, den Ausschuss Kunst und Kultur am 07.09.2021, den Lenkungskreis Verwaltung am 20.09.2021 und den Lenkungskreis Politik am 30.09.2021

Stand: 09.08.2021
Index: 01

1. Kerndaten des Projektes

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



Projektbeschreibung:

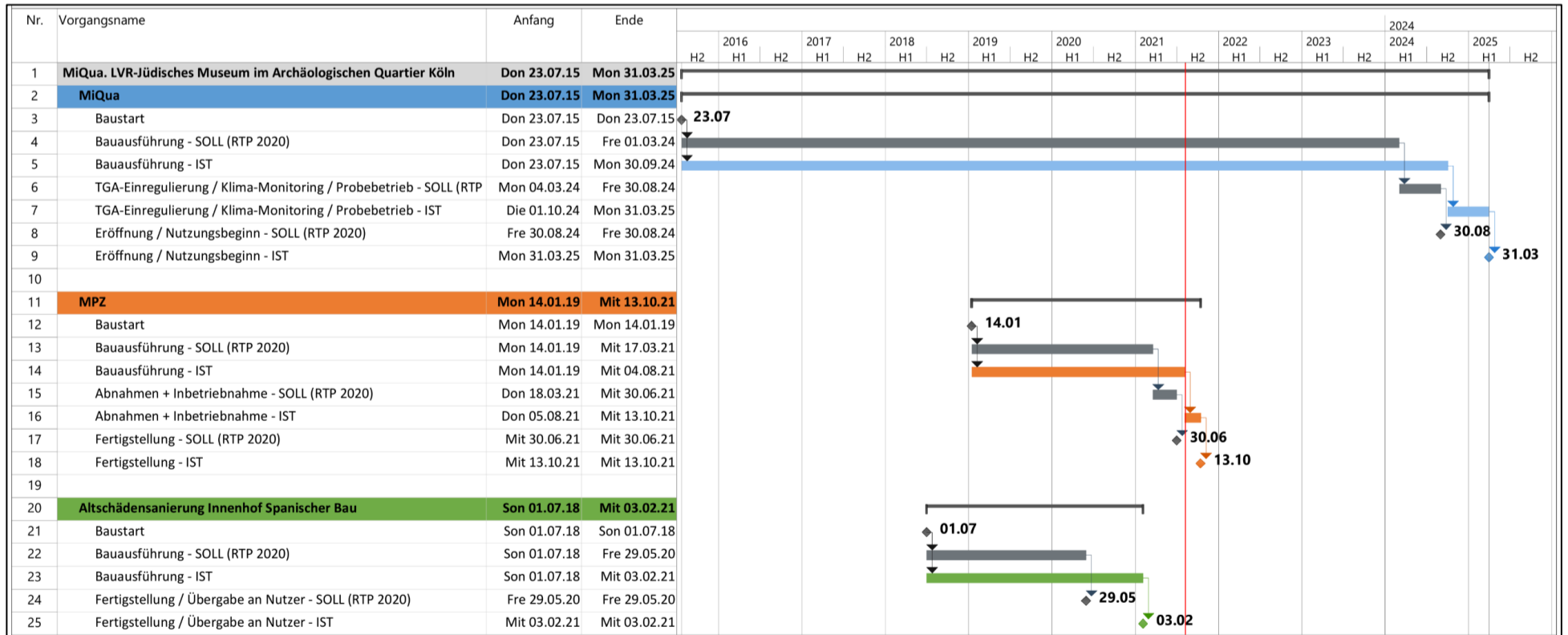
Vor dem historischem Rathaus befindet sich ein großes Ausgrabungsfeld mit Überresten aus der Römerzeit und einer alten jüdischen Gemeinde. Das Grabungsfeld erhält eine Betondecke, unter der die Ausstellung eingerichtet wird. Entlang Marspfortengasse und Unter Goldschmied, im Bereich der alten jüdischen Synagoge, entsteht der oberirdische Teil das "MiQua. LVR-Jüdisches Museum im Archäologischen Quartier Köln".

2. Termine

Meilensteine:

Planungsbeschluss	09/2008	EB 13 - Sanierung/Reinigung Decke Prätorium (Beauftragung)	06/2021
Baubeschluss (51,773 Mio. €)	07/2011	GT 01.1 - Sanitärtechnik MiQua (Beauftragung)	06/2021
Baubeschluss (77,0 Mio. €)	07/2017	GT 02.1/03.1 - Heizung-/Kälte-/RLT MiQua (Beauftragung)	06/2021
Baugenehmigung	01/2014	GT 10.1 - Beleuchtung Prätorium (Beauftragung)	in Kürze
Baubeginn	07/2015	GT 12.2 - Kompaktschleuse MPZ (Beauftragung)	in Kürze
Stahlbetonarbeiten (Ende)	06/2021	MPZ-TGA-06 - Fördertechnik MPZ (Beauftragung)	in Kürze
Fertigstellung Bau	09/2024		
Nutzungsbeginn	03/2025		

Auszug Entwurf neuer Rahmenterminplan (Stand: 08/2021):



Sachstandsbericht für den Bauausschuss der Gebäudewirtschaft am 06.09.2021, den Ausschuss Kunst und Kultur am 07.09.2021, den Lenkungskreis Verwaltung am 20.09.2021 und den Lenkungskreis Politik am 30.09.2021

Stand: 09.08.2021
Index: 01

3. Kosten

Ratsbeschluss Juli 2011:

Baukosten	35,417 Mio. €	Finanzierungsanteil Stadt	37,473 Mio. €	72%
Baunebenkosten inkl. Grabungskosten	16,356 Mio. €	Fördermittel des Landes	14,300 Mio. €	28%
Gesamtsumme (brutto)	51,773 Mio. €	Σ	51,773 Mio. €	100%

Kostenberechnung Opt. III 2015:

Baukosten	37,777 Mio. €			
Baunebenkosten	16,622 Mio. €	Finanzierungsanteil Stadt	28,878 Mio. €	47%
Grabungskosten	7,179 Mio. €	Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	53%
Gesamtsumme (brutto)	61,578 Mio. €	Σ	61,578 Mio. €	100%

Ratsbeschluss Juli 2017:

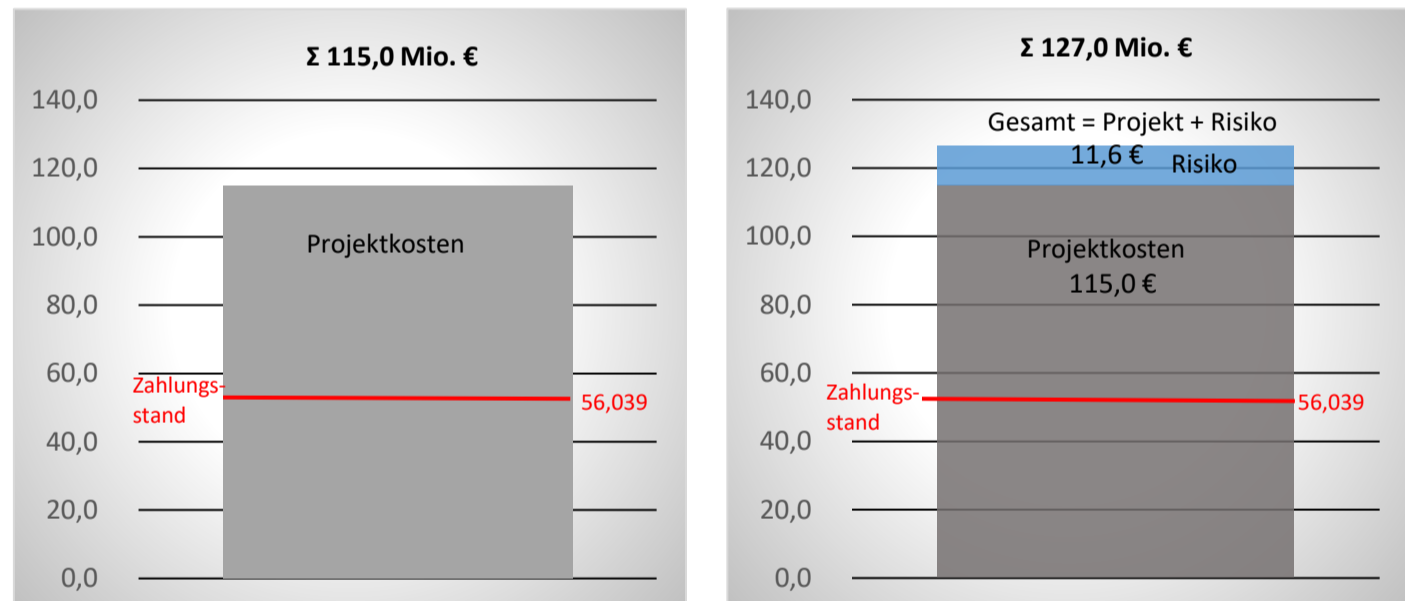
Kostenberechnung Opt. III 2015	61,578 Mio. €			
Erhöhung Projektbudget Ratsbeschluss 07/21	11,817 Mio. €	Finanzierungsanteil Stadt	44,300 Mio. €	58%
zzgl. Risikoaufschlag	3,670 Mio. €	Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	42%
Gesamtsumme (brutto)	77,000 Mio. €	Σ	77,000 Mio. €	100%

Ratsbeschluss Mai 2021:

Ratsbeschluss 07/2017	77,000 Mio. €			
Erhöhung Anteil Entscheidungsvorlagen	3,674 Mio. €			
Erhöhung Anteil Mehrkosten Projektdurchführung	34,374 Mio. €			
Zwischensumme (brutto)	115,000 Mio. €	Finanzierungsanteil Stadt	93,300 Mio. €	73%
zzgl. Risikoaufschlag	11,571 Mio. €	Fördermittel des Landes	33,700 Mio. €	27%
Gesamtsumme (brutto)	127,000 Mio. €	Σ	127,000 Mio. €	100%

Prognose Gesamtkostensituation:

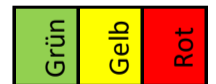
Stand 09.08.2021



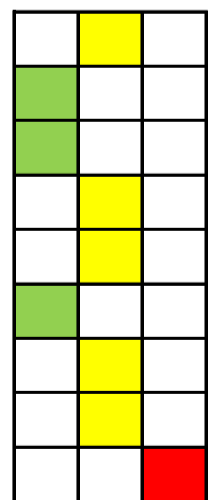
Zahlungsstand= 56,039 Mio. €

4. Risiken

Die Risiken werden entsprechend des Projektstandes und der Erkenntnisse aus Planung und Ausführung sukzessive fortgeschrieben und bewertet. Auf Basis des derzeitigen Planungsstandes (LPH 5 abgeschlossen) sind insbesondere die folgenden Risiken zu beachten:



- 1 Baugrund (Schadstoff, Denkmal, ...) - Restabwicklung Bereich OK Gelände / Böschungsbereiche
- 2 Änderung der Planung durch Nutzer
- 3 Gesetzliche Änderungen
- 4 Insolvenzen - Firma MBM (Glas-Metall-Fassade)
- 5 Mangelhafte Fremdleistungen
- 6 Genehmigungsverfahren
- 7 Ausschreibungs- Vergabeverfahren - Neuausschreibungen (mind. 7 Gewerke)
- 8 Bauablauf
- 9 Vergaberisiko (Baupreisentwicklung und Marktlage)



Sachstandsbericht für den Bauausschuss der Gebäudewirtschaft am 06.09.2021, den Ausschuss Kunst und Kultur am 07.09.2021, den Lenkungskreis Verwaltung am 20.09.2021 und den Lenkungskreis Politik am 30.09.2021

Stand: 09.08.2021
Index: 01

5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe:

Das Risiko wird als "mittel" eingestuft, aufgrund der noch auszuschreibenden Gewerke für Ausbau + Ausstellung.



Das Entpacken und Restaurieren der Befunde läuft bereits in vielen Bereich nachlaufend zur Sandentnahme. Im Rahmen dieser Maßnahmen werden an einigen Stellen die archäologischen Befunde (z.B. Mauerwerksteile) mittels statischer Unterfangungen abgestützt oder Durchbrüche für den späteren Parcoursverlauf hergestellt. Die Leistungen für diese Durchbrüche und Unterfangungen wurden am 29.01.2021 und 18.01.2021 beauftragt.

Aufgrund der bisherigen Bauzeitverschiebungen im Gesamtprojekt wurden mit 5 Gewerken die Verträge einvernehmlich aufgelöst. Außerdem musste eine Vertragsbeziehung aufgrund einer eingetretenen Insolvenz gekündigt werden. Zusätzlich wurde eine Vergabe aufgehoben. Hierdurch wurden Neuausschreibungen in 7 Gewerken erforderlich. Die Firmengespräche mit 7 Gewerken verliefen positiv. Hier werden die Verträge fortgeführt. **Die 7 Neuausschreibungen wurden allesamt neu vergeben. Zuletzt wurden hier die beiden technischen Gewerke Sanitärtechnik sowie die bisher getrennten Gewerke Heizungs- und Kältetechnik und Raumluftechnik beauftragt.** Parallel hierzu wurden zuletzt die Gewerke für das Prätorium vergeben (siehe hierzu Punkt 2 - Termine). Bei der Maßnahme MPZ sind nahezu alle Ausschreibungen erfolgt.

Ausführung:

Das Risiko wird als "mittel" eingestuft, aufgrund der Verzögerungen bei den Stahlbauarbeiten und der Eintaktung der nachfolgenden Gewerke.



Die Arbeiten des Gewerkes Stahlbetonarbeiten sind abgeschlossen. Die Abnahme mit der Baufirma finden im August 2021 statt. Im Bereich der Achse 42 (2. Anschluss an Bestand Prätorium) laufen derzeit die Sandabsaugungsarbeiten unter dem zuletzt erstellten Stahlbetondeckel Nr. 11 a + b. Die Sandentnahme im Bereich unter den Deckenfeldern 7 bis 11 läuft derzeit. Unter den Deckeln 1 bis 4 laufen, in enger Abstimmung mit den Archäologen, die Vorbereitungen der weiteren Durchbrüche, Unterfangungsarbeiten sowie Parcoursstegerstellung. Im Stahlbau wurde neben dem 1. Bauabschnitt auch der 2. Bauabschnitt zu ca. 80 % montiert. Ein Großteil der Rauten des 3. + 4. Bauabschnitts sind bereits ebenfalls montiert. In Kürze erfolgt der finale Verguss der Rauten des 1. + 2. Bauabschnittes mit dem Stahlbetonsporn sowie die Betonage der Filigrandecken der Ebene 01 + 02. Ab Oktober 2021 starten die Zimmermann- und Dachabdichtungsarbeiten parallel zur weiteren Montage der Bauabschnitte 3 + 4 des Stahlbaus. Insgesamt laufen die Arbeiten des Stahlbaus noch hinter dem ursprünglichen Zeitplan hinterher. Die Fertigstellung der 4 Bauabschnitte war ursprünglich zum 31.03.2021 geplant und erstreckt sich aktuell bis ca. 12/2021.

Im Prätorium laufen die Arbeiten am 1. Durchbruch zwischen Prätorium und Archäologischer Zone im Bereich der Achse 41. Parallel hierzu wurden bereits ein Großteil der Metallbauarbeiten erstellt. Es laufen hier nun Trockenbau- und Estricharbeiten sowie Putzarbeiten. Außerdem wurde mit den Arbeiten der Sanitär- und Heizungstechnik begonnen. Die Eintaktung der Firmen für die Holzinnentüren und Stahlrahmentüren fand ebenfalls statt.

In Kürze startet die Sanierung und Reinigung der Decke im Prätorium, gefolgt von den Installationen der Stromschienen unterhalb der Decke. Im MPZ wurde ein Großteil der Arbeiten abgeschlossen. Es folgen noch Feinmontagen der TGA sowie der Einbau der Türen und der Kompaktschleuse an der Sicherheitszentrale.

Die Arbeiten im Bereich des Innenhofes des Spanischen Baus sind bis auf kleinere Restleistungen abgeschlossen. Es hat mit den ausführenden Firmen sowie dem Nutzer des Gastronomiebetriebes Consilium bereits eine Zustandfeststellung nach Fertigstellung stattgefunden.

Kosten:

Das Risiko wird als "planmäßig" eingestuft.



Mit Stand vom 07.03.2021 wurde eine Nachtragskostenberechnung als Kostenaufstellung/-prognose zur Vorlage beim Rat zur haushaltsrechtlichen Unterrichtung erstellt. Die Kostenprognose dieser Nachtragskostenberechnung beläuft sich auf 127,0 Mio. €. Am 06.05.2021 wurden in der Ratssitzung der Stadt Köln die Mehrkosten i.H.v. 50 Mio. € zur Kenntnis genommen, sodass die Gesamtaufwendungen des Projektes MiQua sich auf 127,0 Mio. € belaufen.

Termine:

Das Risiko wird als "planmäßig" eingestuft.



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. Die Arbeiten des Stahlbaus laufen derzeit noch hinter dem ursprünglichen Zeitplan hinterher. Die Verzögerung wurde im aktualisierten Terminplan berücksichtigt. Gleichwohl wird vom Unternehmer eine Beschleunigung der Arbeiten verlangt und mit den Folgegewerken eine parallele Ausführung abgestimmt, um die verlorene Zeit wieder aufzuholen. Die derzeitige Terminprognose führt zu einem baulichen Fertigstellungstermin für das Gesamtprojekt zum 09/2024. Somit ergibt sich ein Eröffnungstermin in 03/2025 (+6 Monate). Der Terminplan sowie der Bauablauf werden in enger Abstimmung fortlaufend mit den Bauleitungen aktualisiert und optimiert.

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

