

Sachstandsbericht für den Bauausschuss der Gebäudewirtschaft am 07.03.2022, den Ausschuss Kunst und Kultur am 08.03.2022, den Lenkungskreis Verwaltung am 14.03.2022 und den Lenkungskreis Politik am 25.03.2022

Stand: 21.02.2022
Index: 03

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".

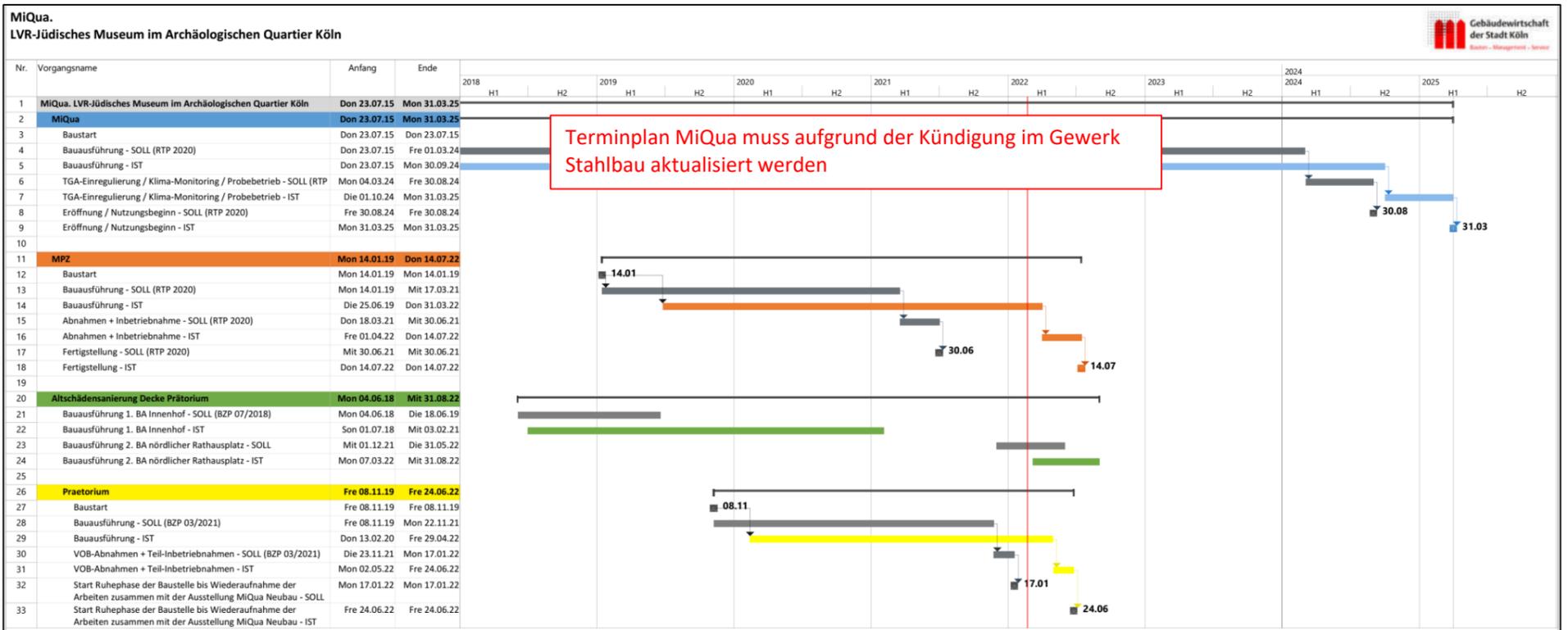
2. Termine

Meilensteine:

| | | | | |
|------------------------------|---------|---|--|------------|
| Planungsbeschluss | 09/2008 | ✓ | AB 02.2 - Trockenbauarbeiten MiQua (Veröffentlichung) | in Kürze |
| Baubeschluss (51,773 Mio. €) | 07/2011 | ✓ | AB 03.3 - Metallbauarbeiten MiQua (Beauftragung) | 12.01.2022 |
| Baubeschluss (77,0 Mio. €) | 07/2017 | ✓ | MPZ-Frei - Leitungsverlegung Glasfaser MPZ (Beauftragung) | 14.12.2021 |
| Baugenehmigung | 01/2014 | ✓ | MPZ-Frei - Leitungsverlegung Stromkabel MPZ (Beauftragung) | 08.12.2021 |
| Baubeginn | 07/2015 | ✓ | | |
| Stahlbetonarbeiten (Ende) | 06/2021 | ✓ | | |
| Fertigstellung Bau | 09/2024 | | | |
| Nutzungsbeginn | 03/2025 | | | |

Datum Fertigstellung und Nutzungsbeginn sind überholt;
Terminplan MiQua muss aufgrund der Kündigung im Gewerk
Stahlbau aktualisiert werden

Auszug Entwurf Rahmenterminplan (Stand: 11/2021):



Sachstandsbericht für den Bauausschuss der Gebäudewirtschaft am 07.03.2022, den Ausschuss Kunst und Kultur am 08.03.2022, den Lenkungskreis Verwaltung am 14.03.2022 und den Lenkungskreis Politik am 25.03.2022

Stand: 21.02.2022
Index: 03

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:

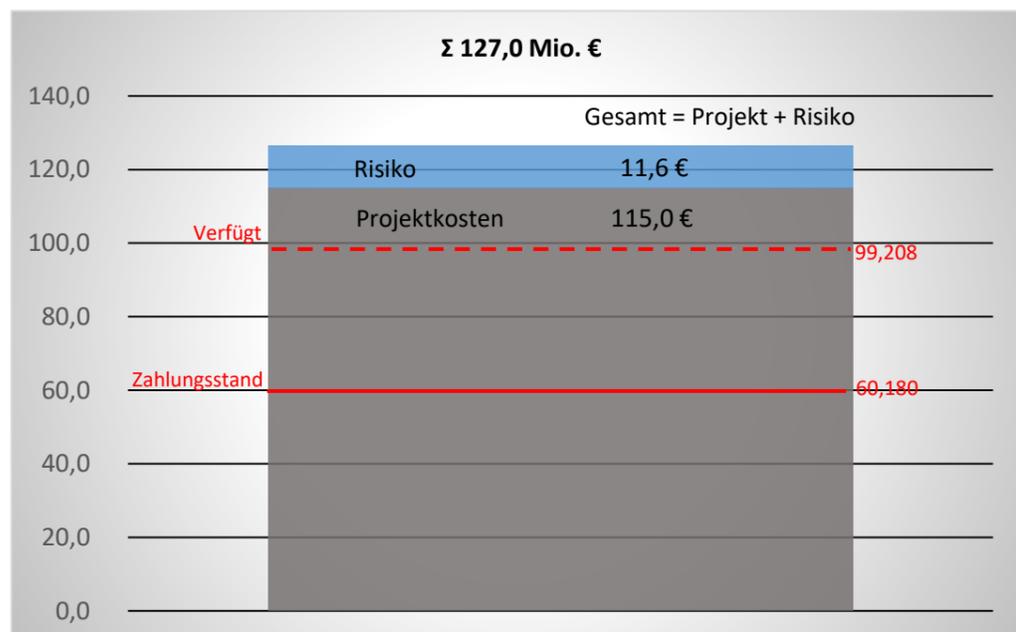
| | | | | |
|--|----------------------|---------------------------|----------------------|-------------|
| Kostenberechnung Opt. III 2015 | 61,578 Mio. € | | | |
| Erhöhung Projektbudget Ratsbeschluss 07/2017 | 11,817 Mio. € | Finanzierungsanteil Stadt | 44,300 Mio. € | 58% |
| zzgl. Risikoaufschlag | 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 07.02.2022



Zahlungsstand= 60,180 Mio. €

Verfügt (Auftragsstand = HA + NV) = 99,208 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
- 5 Mangelhafte Fremdleistungen
- 6 Genehmigungsverfahren
- 7 Ausschreibungs- Vergabeverfahren - Neuausschreibung (Gewerk Stahlbau + ggfls. weitere Nachfolgewerke)
- 8 Bauablauf (Verzögerung aufgehendes Bauwerk - Gewerk Stahlbau)
- 9 Vergaberisiko (Baupreisentwicklung und Marktlage)

| | | |
|--|------|--|
| | | |
| | Grün | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

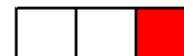
Sachstandsbericht für den Bauausschuss der Gebäudewirtschaft am 07.03.2022, den Ausschuss Kunst und Kultur am 08.03.2022, den Lenkungskreis Verwaltung am 14.03.2022 und den Lenkungskreis Politik am 25.03.2022

Stand: 21.02.2022
Index: 03

5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe:

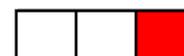
Das Risiko wird als "hoch" eingestuft, aufgrund der potentiellen Auswirkungen der Kündigung des Gewerkes Stahlbau auf die noch auszuschreibenden Gewerke im Bereich Ausbau + Ausstellung



Die Ausschreibungen für das Prätorium sowie für die Teilmaßnahme MPZ sind abgeschlossen. Es sollten nun sukzessive die Ausbaugewerke für den Neubaubereich ausgeschrieben werden, sofern die Ausführungstermine sicher feststehen. Aufgrund der Kündigung des Gewerkes Stahlbau, müssen derzeit die Auswirkungen auf die bestehenden Verträge der Firmen sowie auf die noch auszuschreibenden Gewerke für den Neubau-Bereich geprüft werden. **Der Auftrag AB 03.3 Metallbauarbeiten Neubau wurde am 12.01.2022 vergeben.** Die Firma kann ihre Arbeiten in der unterirdischen Ausstellungsebene beginnen. **Die Neuvergabe der Stahlbauarbeiten befindet sich in Vorbereitung. Hierfür wird eine aufwendige Leistungsstandfeststellung und Erhebung der Mängel und Restarbeiten durchgeführt.**

Ausführung:

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



Die Durchbrüche an Achse 41 + 42 (Anschlüsse an Archäologische Zone zum Bestand Prätorium) wurden **zum Ende des Jahres 2021 erstellt.** Die Sandentnahme läuft derzeit im Bereich unter den Deckenfeldern 8 bis 10 (vor der Rathauslaube). Außerdem laufen in der Ebene 00, in enger Abstimmung mit den Archäologen, die Vorbereitungen der weiteren Durchbrüche und Parcourssteigerstellung. **Im Bereich "Haus zum Golde" und im "Apsidensaal" wurde bereits mit der Erstellung der Unterfangungen begonnen.** Seitens der Stadt Köln wurden letztmalig Fristsetzungen für die zügige Leistungserbringung gegenüber dem Stahlbauunternehmen ausgesprochen. Der Unternehmer ist diesen Aufforderungen nicht angemessen nachgekommen, sodass diesem zum 27.12.2021 die Kündigung des Vertrages ausgesprochen wurde. Stetige Unzuverlässigkeit, wiederholte Terminüberschreitungen und überzogene Nachforderungen ließen der Stadt keine andere Möglichkeit, als sich kurzfristig von dem Stahlbauunternehmer zu trennen. Dies bedeutet, dass es in der Ausführung der Bauarbeiten in Bezug auf die Errichtung des Neubaus zu Verzögerungen kommen wird, die nun seitens der Stadt Köln bewertet und neu aufgestellt werden müssen.

Im Prätorium laufen die Arbeiten derzeit stetig weiter. Es finden hier parallel Trockenbau- und Estricharbeiten, Putzarbeiten sowie die Verlegung technischer Gebäudeausrüstung statt. Die Eintaktung der Firmen für die Holzinntüren und Stahlrahmentüren hat ebenfalls stattgefunden. In Kürze startet die Sanierung und Reinigung der Decke im Prätorium, gefolgt von den Installationen der Stromschienen unterhalb der Decke.

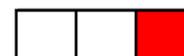
Im MPZ wurde der Großteil der Arbeiten abgeschlossen. Es folgen noch Feinmontagen der TGA sowie der Einbau der Türen und der Kompaktschleuse an der Sicherheitszentrale. **Voraussichtlich ab Ende März diesen Jahres beginnen die vorbereitenden Arbeiten für die Errichtung der neuen Rampe zum MPZ in der kleinen Budengasse.**

In Kürze beginnen die Arbeiten am 2. Bauabschnitt der Decke Prätorium auf dem nördlichen Rathausplatz. Diese werden in mehreren Teilabschnitten ausgeführt, um den Zugang zum Spanischen Bau möglichst aufrecht zu erhalten. Die Arbeiten erstrecken sich daher voraussichtlich bis Sommer 2022. **Aufgrund der Witterungsverhältnisse (<5°C) konnte im Dezember 2021 / Januar 2022 noch nicht mit der Sanierung der Abdichtung begonnen werden.**

Es wird derzeit mit der Bauleitung geprüft inwiefern in Zukunft wieder ein direkter Zugang zwischen Spanischer Bau und Rathauszugang an der Laube für die Politikfraktionen sichergestellt werden kann.

Kosten:

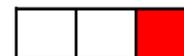
Das Risiko wird als "hoch" eingestuft.



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. Die Kündigung des bisherigen Stahlbauunternehmers hat nun ein alternatives Vorgehen zur Folge, das sich naturgemäß in neuen Terminen und Kosten niederschlagen wird. Kosten- und Terminplan müssen mit der nun erfolgten Kündigung neu aufgestellt werden. Die sich daraus ergebenden Mehrkosten werden derzeit von Projektleitung und Projektsteuerung analysiert und bewertet.

Termine:

Das Risiko wird als "hoch" eingestuft.



Der bisherige Terminplan sah eine bauliche Fertigstellung in 09/2024 vor, woraus sich der Zeitpunkt der Eröffnung für 03/2025 ergab. Die Kündigung des bisherigen Stahlbauunternehmers hat nun ein alternatives Vorgehen zur Folge, das sich naturgemäß in neuen Terminen und Kosten niederschlagen wird. Kosten- und Terminplan müssen mit der nun erfolgten Kündigung neu aufgestellt werden. Die sich daraus ergebenden Verzögerungen im Bau- und Projektablauf werden derzeit in enger Abstimmung mit den Bauleitungen analysiert und bewertet.

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

