

Sachstandsbericht für den Bauausschuss der Gebäudewirtschaft am 29.08.2022, den Ausschuss Kunst und Kultur am 30.08.2022, den Lenkungskreis Verwaltung am 01.09.2022 sowie den Lenkungskreis Politik am 13.09.2022

Stand: 25.08.2022
Index: 04

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".

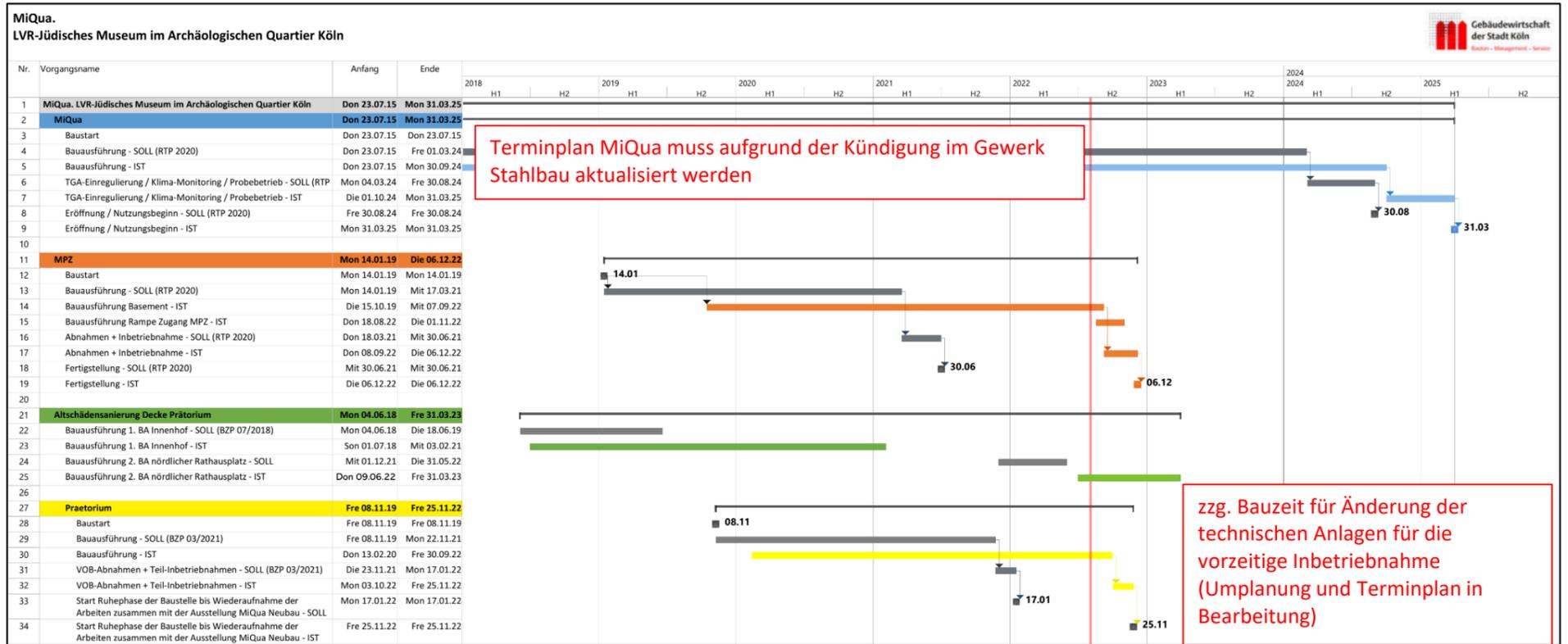
2. Termine

Meilensteine:

Planungsbeschluss	09/2008	✓	AB 02.2 - Trockenbauarbeiten MiQua (Veröffentlichung)	in Kürze
Baubeschluss (51,773 Mio. €)	07/2011	✓	EB 01.2 - Stahlbau MiQua (Phase 2 Submission)	in Kürze
Baubeschluss (77,0 Mio. €)	07/2017	✓	MPZ Umverlegung Versorgungsleitung MPZ (Beauftragung)	27.04.2022
Baugenehmigung	01/2014	✓	MPZ Frei-03 - Geländer Rampe MPZ (Beauftragung)	01.06.2022
Baubeginn	07/2015	✓	RB 06.2 - Reinigung Bohrpfähle MiQua (Beauftragung)	18.07.2022
Stahlbetonarbeiten (Ende)	06/2021	✓	RB 12 - Kiesaufschüttung Praetorium MiQua (Beauftragung)	12.07.2022
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 29.08.2022, den Ausschuss Kunst und Kultur am 30.08.2022, den Lenkungskreis Verwaltung am 01.09.2022 sowie den Lenkungskreis Politik am 13.09.2022

Stand: 25.08.2022
Index: 04

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

Ratsbeschluss Juli 2017:

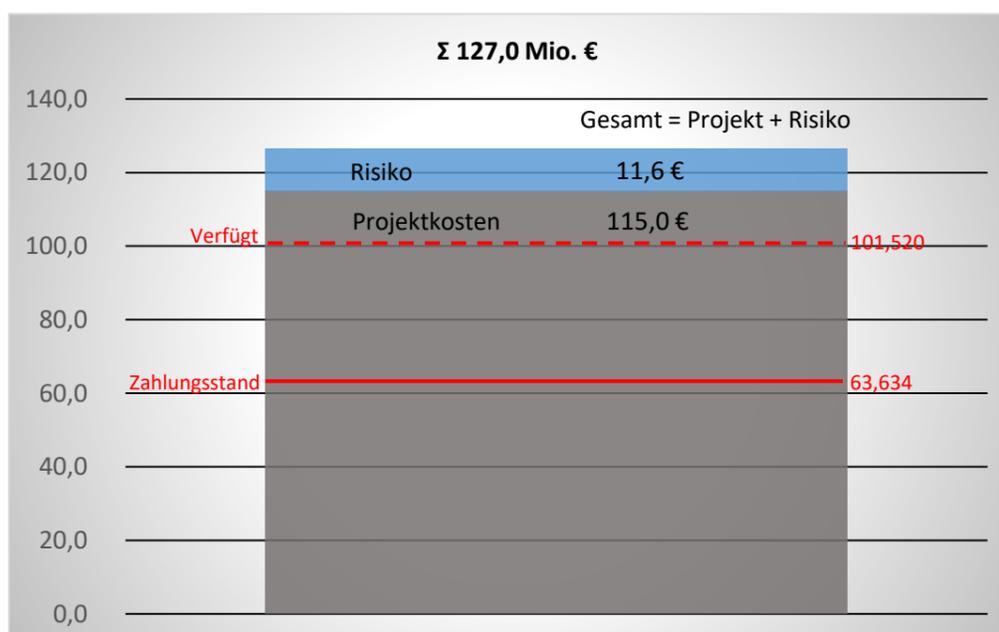
Kostenberechnung Opt. III 2015	61,578 Mio. €	Finanzierungsanteil Stadt	44,300 Mio. €	58%
Erhöhung Projektbudget Ratsbeschluss 07/21	11,817 Mio. €	Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	42%
zzgl. Risikoaufschlag	3,670 Mio. €			
Gesamtsumme (brutto)	77,000 Mio. €	Σ	77,000 Mio. €	100%

Ratsbeschluss Mai 2021:

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

Prognose Gesamtkostensituation:

Stand 01.08.2022



Zahlungsstand= 63,634 Mio. €

Verfügt (Auftragsstand = HA + NV) = 101,520 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 Vergaberisiko (Vergaberügen, wiederholte Ausschreibungen z.B. Neuausschreibung Gewerk Stahlbau)
- 8 Bauablauf (Verzögerungen im Bauablauf durch Kündigung Gewerk Stahlbau - Zeitverzug)
- 9 Baupreisentwicklung und Marktrisiko (Preissteigerungen durch Corona-Pandemie sowie den Krieg in der Ukraine)

Sachstandsbericht für den Bauausschuss der Gebäudewirtschaft am 29.08.2022, den Ausschuss Kunst und Kultur am 30.08.2022, den Lenkungskreis Verwaltung am 01.09.2022 sowie den Lenkungskreis Politik am 13.09.2022

Stand: 25.08.2022
Index: 04

5. Erläuterung Sachstand

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



Es sollten im Jahr 2022 sukzessive die Ausbaugewerke für den Neubaubereich ausgeschrieben werden, sofern die Ausführungstermine sicher feststehen. Aufgrund der Kündigung des Gewerkes Stahlbau im Dezember 2021, werden derzeit die Auswirkungen auf die bestehenden Verträge der Firmen sowie auf die noch auszuschreibenden Gewerke für den Neubau-Bereich geprüft. Das Gewerk Umverlegung Versorgungsleitung MPZ wurde am 27.04.2022 beauftragt. Die Firma hat bereits mit den Arbeiten - im Vorfeld der Erstellung der Rampe am Zugang zum Spanischen Bau (späterer Eingang MPZ) - begonnen. Die Phase 1 (Abgabe der Teilnahmeanträge) der Neuvergabe der Stahlbauarbeiten wurde abgeschlossen. Die Phase 2 (Angebotsabgabe) läuft derzeit. Die Submission für die Phase 2 findet voraussichtlich im September 2022 statt.

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



Die Sandentnahme läuft derzeit im Bereich unter den Deckenfeldern 8 bis 11. Außerdem laufen in der Ebene 00, in enger Abstimmung mit den Archäologen, die Vorbereitungen der weiteren Durchbrüche und Parcourssteigerung. Es wurden die weiteren Durchbrüche im Bereich unter Deckel 1 bis 4 (zwischen Haus Bardowiek, Haus Koppe, Haus Nichols, Haus zum Golde) fertiggestellt. Im Bereich "Haus zum Golde" und im "Apsidensaal" wurde bereits mit der Erstellung der Unterfangungen begonnen. Im Bereich unter dem Deckel 1 bis 4 wurden in Haus Koppe und Haus Bardowiek die ersten Parcoursstege des archäologischen Rundgangs betoniert. Im Anschluss an diese ersten Betonagen folgt die Parcourserstellung Haus Nussia, Haus Himmelgeist und Haus Aldenwater. Aufgrund der Kündigung des Vertrages mit dem Stahlbauunternehmer, kommt es in der Ausführung der Bauarbeiten in Bezug auf die Errichtung des Neubaus zu Verzögerungen, die nun seitens der Stadt Köln bewertet und neu aufgestellt werden. Im Bereich des 1. + 2. Bauabschnitts und unter Teilen des 3. Bauabschnitts unterhalb des Stahlbaus wurde das Schwerlastgerüst zurückgebaut und die Sandabsaugung in diesem Bereich vorgezogen, sodass nun die Vorarbeiten für die Unterfangung innerhalb der römischen Apsis beginnen können.

Bei der weiteren Freilegung der Archäologie wurden in den bisher noch nicht ergrabenen Bereichen neue wertvolle Befunde gesichtet (z.B. Funde aus dem Pogrom von 1349 unter dem 1. BA des Stahlbaus, Teile des römischen Praetoriums vor der Rathauslaube), die nun in der Planung berücksichtigt werden. Es müssen hierfür z.B. Durchbrüche umgeplant werden, damit diese Neuentdeckungen in der Ausstellung angemessen präsentiert werden können. Im Prätorium müssen bei der technischen Gebäudeausrüstung mangelhafte Kabelverlegungen korrigiert und nachgearbeitet werden. Anschließend können die Trockenbau-, Estrich- und Putzarbeiten fertiggestellt sowie die Holzinnentüren und Stahlrahmentüren montiert werden. Es laufen parallel bereits Installationsarbeiten der Stromschienen sowie Reinigungs- und Sanierungsarbeiten unterhalb der denkmalgeschützten Praetoriumsdecke. Aufgrund von Verzögerungen in der Mängelbeseitigung durch die Elektrofirma können sich Verzögerungen in der Gesamtfertigstellung des Praetoriums ergeben.

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. Die vorbereitenden Arbeiten für die Errichtung der neuen Rampe zum MPZ in der kleinen Budengasse wurden mit den Verlegearbeiten von Bestandsleitungen gestartet. Die Fimen für die Erstellung der Rampe sind ebenfalls bereits ausgeschrieben.

Außerdem wurde im Juni mit den Arbeiten am 2. Bauabschnitt der Decke Prätorium auf dem nördlichen Rathausplatz begonnen. Diese werden in mehreren Teilabschnitten ausgeführt, um den Zugang zum Spanischen Bau möglichst aufrecht zu erhalten. Die Arbeiten erstrecken sich daher voraussichtlich bis Frühjahr 2023.

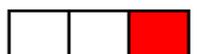
Ein direkter Zugang zwischen Spanischer Bau und Rathauszugang an der Laube für die Politikfraktionen kann vorerst noch nicht sichergestellt werden, da die Fläche auf dem nördlichen Rathausplatz als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden muss.

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.

Weitere Informationen zum Projekt unter www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/gebäudewirtschaft-der-stadt-koeln/miqua-das-museum-im-quartier

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

