

Sachstandsbericht 04 für die Bezirksvertretung Rodenkirchen  
zum 05.12.2022

Stand: 15.11.2022  
Index: 03

**1. Kerndaten des Projektes**

**Standort:** Hauptstraße 85, 50996 Köln  
**Bauherrin:** Gebäudewirtschaft der Stadt Köln  
**Planungszeit:** 2020 - 2024  
**Bauzeit:** 2023 - 2026



**Projektbeschreibung:**

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln beabsichtigt die Realisierung des Neubaus (Verwaltungsgebäude) des Bezirksrathauses in Rodenkirchen. Der Abbruch und der anschließende Ersatzneubau für das Bezirksrathaus an gleicher Stelle, einschließlich der zugehörigen Tiefgarage, der Neugestaltung des Rathausvorplatzes (inkl. Bushaltestelle und Tiefgaragenzugang) und der angrenzenden Umgebung, werden durch einen Generalplaner geplant und ausgeschrieben.

**2. Termine**

**Meilensteine:**

Planungsbeschluss	03/2018	✓
Beauftragung Generalplaner	05/2020	✓
Bauvorbescheid	12/2021	✓
Abbruchbeschluss	02/2022	✓

**Sachstand:**

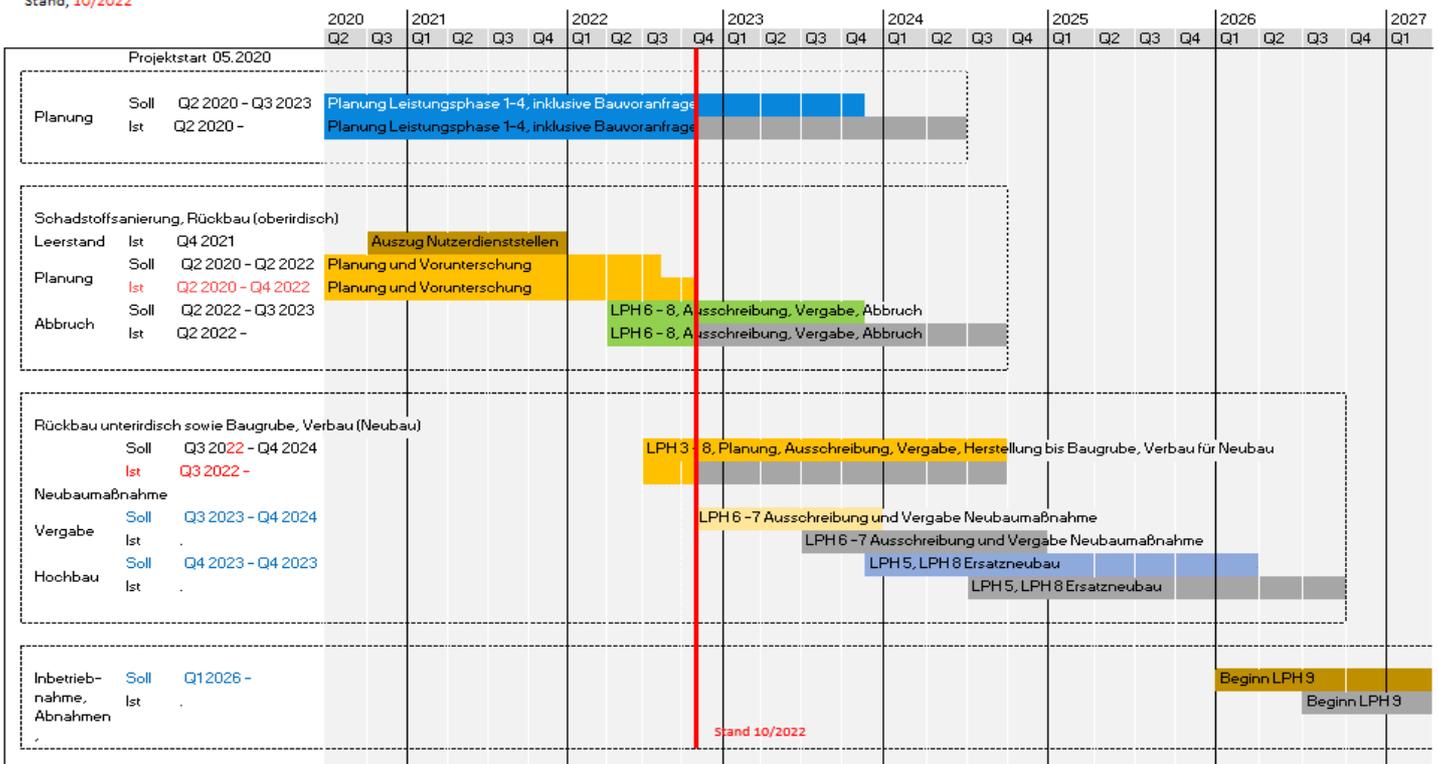
Das Projekt befindet sich in der Leistungsphase 3.  
Der Generalplaner wurde für die Leistungsphasen 1 bis 4 (Grundlagenermittlung, Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung) sowie Leistungsphasen 6 bis 7 (Ausschreibung und Vergabe) beauftragt.

**Beginn Abbruch oberirdisch**  
**Baubeschluss**  
**Baugenehmigung**  
**Fertigstellung Bau**  
**Übergabe, Inbetriebnahme**

**voraussichtlich 1. Quartal 2023**  
**voraussichtlich 3. Quartal 2023**  
**voraussichtlich 2. Quartal 2024**  
**voraussichtlich 3. Quartal 2026**  
**voraussichtlich ab 3. Quartal 2026**

**Vergabekonzept:**  
- geplant Vergabe für Abbruchmaßnahme  
- geplant Teil-TU Vergabe für Neubau

**Phasenterminplan als Vorabzug!**  
Stand, 10/2022



Basis Terminplan 10/2022



**5. Erläuterung Sachstand**

**Besondere Herausforderungen im Projekt, welche im Zuge der weiteren Planung aufgegriffen und bearbeitet werden:**

Baustelleneinrichtung und Nachbarschaftsabstimmung:

Insgesamt ist die Baustelle durch die exponierte Innenstadtlage in Rodenkirchen eine bauglogistische Herausforderung.

Mit der angrenzenden Nachbarschaft wird ab November 2022 durch ein Ankündigungsschreiben Kontakt aufgenommen. Nach jeweiligem Zugang der Verkehrskonzepte in die BV2 erfolgen weitere nachbarschaftliche Abstimmungen.

Verkehrskonzepte:

Das Baustellenverkehrskonzept wurde durch den Gutachter abgeschlossen und in der Verwaltung geprüft. Die Präsentation des favorisierten Baustellenverkehrskonzept mit allen Ausschlussvarianten wird als Anlage zum nächsten Sachstandsbericht in 2023 übermittelt.

Die Verkehrssituation für den Ersatzneubau wird zurzeit auf Basis der Ergebnisse des externen Verkehrsgutachters in der Verwaltung geprüft und geplant im ersten Quartal 2023 präsentiert.

Schadstoffe

Nach Auszug der Nutzer wurde ein neues umfangreiches Schadstoffgutachten erstellt. Eine hohe Schadstoffbelastung wurde erwartungsgemäß festgestellt und zusätzliche Detailuntersuchungen zur besseren Eingrenzung ausgeführt. Auf Basis des Gutachtens wurde das Abbruch- und Entsorgungskonzept aufgestellt.

Bodendenkmäler

Der geotechnische Bericht wurde an das Amt für Archäologische Bodendenkmalpflege/Ortsarchiv übermittelt.

Es gibt einen Verdacht auf archäologische Funde. Das weitere Handeln wird abgestimmt.

Kampfmittel

In Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde eine Luftbildauswertung vorgenommen: Die Antrags-fläche liegt grundsätzlich in einem Bombenabwurfgebiet. Ein Kampfmittelverdachtspunkt wurde benannt und eine nähere Überprüfung empfohlen. Das weitere Handeln wird abgestimmt.

Ausschreibung Schadstoffsanierung, Rückbau, Verbau und Baugrube

Der Abbruch des Bestandsgebäudes erfolgt in zwei Phasen. Zunächst erfolgt die gesamte Schadstoffsanierung und der Abbruch des Bestandsgebäudes oberirdisch und anschließend der Rückbau unterirdisch sowie die Herstellung der Baugrube und Verbau für die Neubaumaßnahme. Im Anschluss erfolgt die Funktionale Leistungsbeschreibung für die Neubaumaßnahme.

Klimapolitik, Gesetzliche Änderungen, Energiekonzept

Elektromobilität, Klimawende, energieeffizientes Bauen, Einsatz von Fossilen Brennstoffen, Nachhaltigkeit stehen in der Bauwirtschaft verstärkt im Fokus. Das Energiekonzept des Wettbewerbs wird fortgeschrieben und geprüft. Alternativen und neue Ansätze werden untersucht, bewertet und Gesetze wie z.B. die GEIG werden umgesetzt.

Vergaberisiko und Marktlage

Die Corona-Pandemie, der Krieg in der Ukraine und der Klimawandel haben Einfluss auf Lieferketten und Baukosten. Die globalen wirtschaftlichen Ereignisse und der Fachkräftemangel sowie Fachkräfteausfall sind kaum prognostizierbar. Die Lage ist zurzeit sehr angespannt. Mit einer weiteren Erhöhung der Bauzinsen ist zu rechnen und es sind hohe Inflationsraten zu erwarten.

Anfragen aus der Politik mit Bezug auf die Planung, Änderung der Gesetze und Satzungen

Die Untersuchungen wie z.B. auf den möglichen Einsatz von Solarfenstern bedürfen zusätzlicher Planungszeit. Es werden Möglichkeiten zur Erweiterung des Nachhaltigkeitskonzepts für den Ersatzneubau untersucht und bewertet.

**Planung / Ausschreibung / Vergabe:** Das Risiko wird als "Mittel" eingestuft.



Die Ausschreibung Abbruch oberirdisch und Schadstoffsanierung wurde im November 2022 veröffentlicht. Das favorisierte Baustellenverkehrskonzept wird an den bezuschlagten Abbruchunternehmer zur Ausführung ausgehändigt.

**Ausführung:** Das Risiko wird als "Mittel" eingestuft.



Der Abbruch des Bestandsgebäudes soll im Vorgriff auf den Baubeschluss für den Ersatzneubau erfolgen. Der Abbruchbeschluss wurde im Februar durch den Rat der Stadt Köln beschlossen. (siehe oben, Hinweis: Besondere Herausforderungen)

**Kosten:** Das Risiko wird als "Hoch" eingestuft.



Die Kostenberechnung wird mit Fertigstellung der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) zum Baubeschluss vorgelegt. Mit einer weiteren Erhöhung der Bauzinsen ist zu rechnen und mit enormen Baupreissteigerungen.

**Termine:** Das Risiko wird als "Hoch" eingestuft.



Die aktuelle Marktlage und das Vergaberisiko von Bauleistungen haben Auswirkungen auf den Terminplan. Aufgrund der hohen Auslastung der Unternehmen und der angespannten Lage besteht ein Risiko an kaum kalkulierbaren Zeitverzögerungen.

**Legende**

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

