

Sachstandsbericht für den Bauausschuss der Gebäudewirtschaft am 30.01.2023 und den Ausschuss Kunst und Kultur am 31.01.2023

Stand: 04.01.2023

Index: 02

### 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".

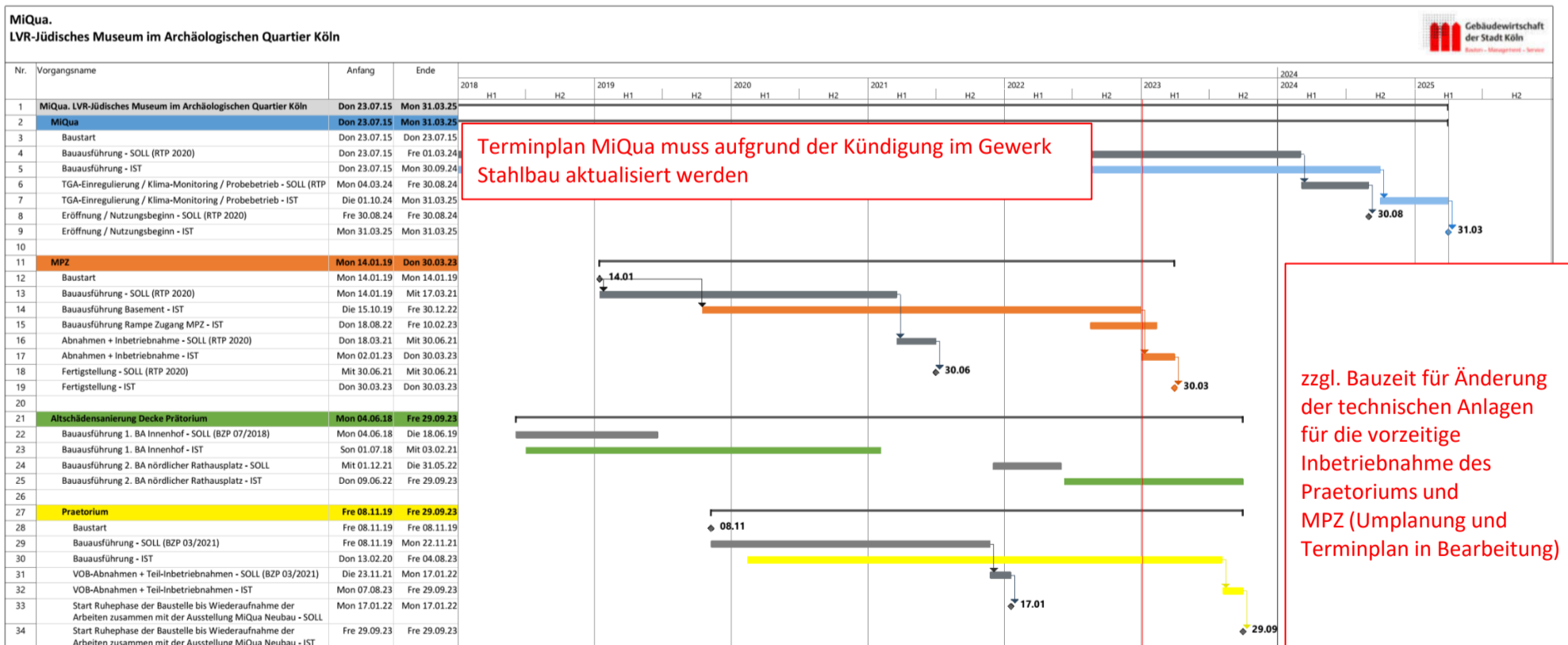
### 2. Termine

#### Meilensteine:

Planungsbeschluss	09/2008	✓	AB 02.2 - Trockenbauarbeiten <b>MiQua</b> (Veröffentlichung)	in Kürze
Baubeschluss (51,773 Mio. €)	07/2011	✓	EB 01.2 - Stahlbau <b>MiQua</b> (Beauftragung)	22.11.2022
Baubeschluss (77,0 Mio. €)	07/2017	✓	AB 03.7 - Metallbau Bronzewand <b>Hist. Rathaus</b> (Beauftragung)	07.10.2022
Baugenehmigung	01/2014	✓		
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):



zzgl. Bauzeit für Änderung der technischen Anlagen für die vorzeitige Inbetriebnahme des Prætoriums und MPZ (Umplanung und Terminplan in Bearbeitung)

Sachstandsbericht für den Bauausschuss der Gebäudewirtschaft am 30.01.2023 und den Ausschuss Kunst und Kultur am 31.01.2023

Stand: 04.01.2023  
Index: 02

### 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%
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>51,773 Mio. €</b>	<b>Σ</b>	<b>51,773 Mio. €</b>	<b>100%</b>

#### 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. €			
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>61,578 Mio. €</b>	<b>Σ</b>	<b>61,578 Mio. €</b>	<b>100%</b>

#### Ratsbeschluss Juli 2017:

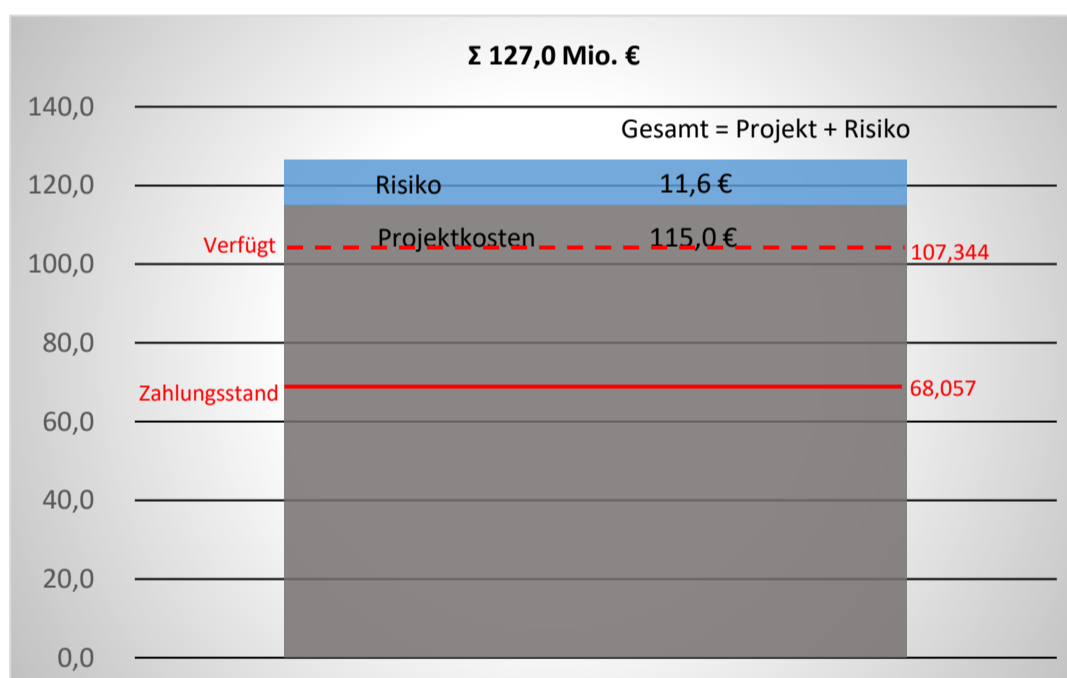
Kostenberechnung Opt. III 2015	61,578 Mio. €	Finanzierungsanteil Stadt	44,300 Mio. €	58%
Erhöhung Projektbudget Ratsbeschluss 07/2017	11,817 Mio. €	Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	42%
zzgl. Risikoaufschlag	3,670 Mio. €			
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>77,000 Mio. €</b>	<b>Σ</b>	<b>77,000 Mio. €</b>	<b>100%</b>

#### 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 Projektdurchführung	34,374 Mio. €			
<b>Zwischensumme (brutto)</b>	<b>115,000 Mio. €</b>	<b>Σ</b>	<b>127,000 Mio. €</b>	<b>100%</b>
zzgl. Risikoaufschlag	11,571 Mio. €			
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>127,000 Mio. €</b>			

#### Prognose Gesamtkostensituation:

04.01.2023



Zahlungsstand= 68,057 Mio. €

Verfügt (Auftragsstand = HA + NV) = 107,344 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 30.01.2023 und den Ausschuss Kunst und Kultur am 31.01.2023

Stand: 04.01.2023  
Index: 02

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. **Die Neuvergabe des Gewerkes Stahlbau ist am 22.11.2022 erfolgt. Es haben mittlerweile bereits die ersten Kick-Off-Gespräche zur Vorbesprechung der Wiederaufnahme der Arbeiten mit der neuen Firma stattgefunden.** Die Terminierung der weiteren Ausschreibungen und Vergaben von Ausbau- und Ausstellungsgewerken **wird nun nach erfolgter Beauftragung des neuen Stahlbauers im Projektteam abgestimmt.**

Die Metallbauarbeiten für die Altschädensanierung der Bronzewand am Historischen Rathaus wurden am 07.10.2022 vergeben. Der Start der Sanierung ist ab Januar 2023 geplant.

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



Im Bereich unter dem Deckel 1 bis 4 wurden **im Dezember 2022 in den letzten 4 Häusern (Haus zum Golde, Haus Nichols, Haus Coppelin, Haus Himmelgeist) die Vorarbeiten für die Betonage des Parcourssteges abgeschlossen. Im Januar soll betoniert werden. Danach werden die Rohbauarbeiten unter Deckenfeld 5-7 fortgesetzt.** Bei den Grabungen zur Parcourserstellung im Bereich unterhalb der ehemaligen Vorkriegsbebauung entlang der Portalsgasse konnten durch die Archäologen der Stadt Köln unerwartet herausragende Funde zur mittelalterlichen jüdischen Lebenswelt dokumentiert werden. Darunter sind weitere Funde aus dem Zerstörungshorizont des Pogroms von 1349, als Beispiel erfreulicherweise Bruchstücke der Lesekanzel der Synagoge. Innerhalb des mittelalterlichen jüdischen Fest-, Hochzeits-, und Gemeindehauses konnte der Inhalt einer Latrine ausgegraben werden. Hier fanden sich neben unzerstörten Keramikgefäßen, Spielwürfeln und zerscherbten Glasgefäßen auch mehrere Schiefertafeln mit Graffiti, die einen einzigartigen Blick in die mittelalterliche Lebenswelt innerhalb des jüdischen Viertels geben. Im Prätorium müssen bei der technischen Gebäudeausrüstung mangelhafte Kabelverlegungen korrigiert und nachgearbeitet werden. Anschließend können die Trockenbau-, Estrich- und Putzarbeiten fertiggestellt sowie die Holzinnentüren montiert werden. Es laufen parallel bereits Installationsarbeiten der Stromschienen sowie Reinigungs- und Sanierungsarbeiten unterhalb der denkmalgeschützten Praetoriumsdecke. **Außerdem wurden im Dezember die Stahlrahmentüren montiert.** Aufgrund von Verzögerungen in der Mängelbeseitigung durch die Elektrofirma ergeben sich Verzögerungen in der Gesamtfertigstellung des Praetoriums.

Im MPZ wurden parallel zu den laufenden Arbeiten im Zuge der Feinmontagen der TGA und Elektroarbeiten für die Zutrittskontrolle weitere Mängel erkannt, die eine umfangreiche Mängelbeseitigung erforderlich machen. Die Mängelbeseitigung ist bei den Beteiligten angemahnt worden. Der Terminplan hierzu wird abgestimmt. Die sich bisher ergebenden Verzögerungen bei der Fertigstellung des MPZs sind u.a. Lieferprobleme bei den Türen, notwendige Umbaumaßnahmen im Behinderten-WC, nachträglicher Einbau Zutrittskontrollanlage, Mängelbeseitigung in den Gewerken Elektro- und Nachrichtentechnik. Auch die geplante vorzeitige Nutzung des Praetoriums hat Auswirkungen auf das MPZ. Es müssen noch Planung und Installationen für die Inbetriebnahme der notwendigen (sicherheits-) technischen Anlagen ausgeführt werden.

Die vorbereitenden Arbeiten für die Errichtung der neuen Rampe zum MPZ in der kleinen Budengasse wurden fertiggestellt. Die Firmen für die Erstellung der Rampe sind beauftragt. Aufgrund von Lieferschwierigkeiten **beim Naturstein hatten sich die Natursteinarbeiten verzögert. Die Arbeiten konnten aber noch im Dezember 2022 aufgenommen werden und sollen bis Mitte Januar 2023 abgeschlossen sein. Anschließend soll dann mit der Oberflächenwiederherstellung im Straßenraum begonnen werden.**

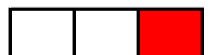
Es wurde im Juni mit den Arbeiten am 2. Bauabschnitt der Decke Prätorium auf dem nördlichen Rathausplatz begonnen. Diese werden in mehreren Teilabschnitten ausgeführt, um den Zugang zum Spanischen Bau möglichst aufrecht zu erhalten. Die Arbeiten erstrecken sich daher voraussichtlich bis Herbst 2023.

**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 **- nach nun erfolgter Beauftragung des neuen Stahlbauers -** von Projektleitung und Projektsteuerung analysiert und bewertet.

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

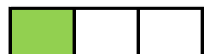


Der bisherige Terminplan sah eine bauliche Fertigstellung in 09/2024 vor, woraus sich der Zeitpunkt der Eröffnung für 03/2025 ergab. Die Kündigung des bisherigen Stahlbauunternehmers hat nun ein alternatives Vorgehen zur Folge, das sich naturgemäß in neuen Terminen und Kosten niederschlagen wird. Kosten- und Terminplan müssen mit der nun erfolgten Kündigung neu aufgestellt werden. Die sich daraus ergebenden Verzögerungen im Bau- und Projektablauf werden **- nach nun erfolgter Beauftragung des neuen Stahlbauers -** 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](http://www.stadt-koeln.de/politik-und-verwaltung/gebäudewirtschaft-der-stadt-koeln/miqua-das-museum-im-quartier)

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

