

Sachstandsbericht 27 | Stand 09.10.2015

Auftraggeber Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Projekt Eifelwall, Neubau Historisches Archiv und Rheinischen Bildarchiv in Köln



Kenndaten	(aktueller Stand)		(Stand Kostenberechnung / Entwurfsplanung)		(Stand Entwurfsplanung)	
	Übergabe LPH 3 durch Planer	06.11.2014	Kosten der KG 300-400	51,574 Mio. € (brutto)	Nutzfläche (NF)	14.492,50 m ²
Einreichung Bauantrag	20.02.2015	Kosten der KG 200-700	72,644 Mio. € (brutto)	Technische Funktionsfläche (TF)	2.487,60 m ²	
Erteilung Baugenehmigung, gesamt	26.06.2015	Preissteigerungen (PS)	3,334 Mio. € (brutto)	Verkehrsfläche (VF)	3.317,10 m ²	
Start der Baumaßnahme	02/2016	Kosten der KG 200-700 + PS	75,978 Mio. € (brutto)	Brutto-Grundfläche (BGF)	22.510,00 m ²	
Übergabe an den Nutzer	09/2019	Risikoreserve (10 %)	7,598 Mio. € (brutto)	Brutto-Rauminhalt (BRI)	81.190,92 m ³	

Kostenübersicht (in Mio. €brutto)

	Basis (Stand Kostenberechnung)	Prognose (aktuell Kostenprognose)	Delta (Basis - Prognose = Delta)	Beschreibung zur Kostenübersicht
Kosten der KG 200-600 +PS	57,821	57,821	± 0,000	Aktuell werden aus der Risikoreserve keine Mittel benötigt.
Kosten der KG 700	18,157	18,157	± 0,000	
Kosten der KG 200-700 + PS	75,978	75,978	± 0,000	
Risikoreserve (10 %)	7,598	0,000	7,598	

Mittelabfluss grafisch (in Mio. €brutto)

	Mittelabfluss (in Mio. €brutto)		
	Jahr	Mittelabfluss	Kumuliert
Der Mittelabfluss wird zu gegebener Zeit erarbeitet (ab Baubeginn).	2010 bis 2015		
	2016		
	2017		
	2018		
	2019		

Termine

Generalterminplan, Index E (18.09.2015)	2015		2016		2017		2018		2019		2020	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV
<i>Eifelwall, Neubau HA und RBA – Ausführungsvorbereitung (LPh 5 bis 7 gemäß HOAI)</i>												
VE 01 - Herrichten und Baugrube	Soll											
VE 02 - Rohbau	Soll											
VE 03 - Gebäudehülle	Soll											
VE 04 - Ausbau	Soll											
VE 05 - Regalanlagen	Soll											
VE 06 - Außenanlagen	Soll											
VE 07 - Heizung / Sanitär	Soll											
VE 08 - Lüftung / Kälte	Soll											
VE 09 - Elektro	Soll											
VE 10 - Förderanlagen	Soll											
VE 11 - Feuerlöschtechnik	Soll											
VE 12 - Gebäudeautomation	Soll											
VE 13 - Baustelleneinrichtung, Logistik	Soll											
<i>Eifelwall, Neubau HA und RBA – Bauausführung (LPh 8 gemäß HOAI) inkl. Inbetriebnahmephase</i>												
Baustart	Soll											
Bauausführung inkl. Inbetriebnahmephase	Soll											
Funktionsfähige Übergabe an den Nutzer	Soll											
Projektabschluss (u.a. Dokumentation, SR etc.)	Soll											
<i>Gelände freimachung</i>												
Abbruchmaßnahmen 2. BA (Eifelwall 7)	Soll											

Aktivitäten durchgeführt

- Erteilung der Gesamtbaugenehmigung
- Vertiefte Bearbeitung der Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe, insbesondere im Bereich der Baugrube / Verbau / Tiefengründung (VE 01), des Rohbaus (VE 02) sowie der Baustelleneinrichtung (BE) und Baustellenlogistik (VE 13). Des Weiteren wurde die Ausführungsplanung für die TGA-Gewerke (VE 07 bis 12) sowie die Gebäudehülle (VE 03) und den Ausbau (VE 04) gestartet.
- Vorbereitung und Freigabe bzw. Aktivierung der Terminpläne (Generalterminplan, Planung der Planung, Vergabeterminplan, Bauablaufterminplan)
- Veröffentlichung der VE 01 - Baugrube / Verbau / Tiefengründung

Aktivitäten geplant

- Vertiefte Bearbeitung der Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe allgemein
- Submission der VE 01 - Baugrube / Verbau / Tiefengründung am 27.10.2015

aktive Terminpläne

Generalterminplan Index E vom 18.09.2014
BMP hat den Generalterminplan Index E vom 18.09.2015 auf Basis der Terminpläne der Planer (Planung der Planung, Vergabeterminplan und Bauablaufterminplan) aufgestellt. Dieser Generalterminplan stellt den ungestörten Projektablauf dar und ist Basis der Projektbearbeitung.

Termine / Termin-Risiken

Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde die Offenlage des B-Plans in einem verkürzten Verfahren wiederholt. Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan und der Baubeschluss konnte damit erst in der Ratssitzung am 12.05.2015 gefasst werden (Verzug ca. 4 Monate).
In Folge dessen wurde der Terminplan unter Mitwirkung aller Projektbeteiligten aktualisiert und optimiert. Insbesondere wurde der Übergabetermin an den Nutzer gemeinschaftlich neu definiert als „funktionsfähige Übergabe an den Nutzer“ (nach der Abnahme, Inbetriebnahme und Mängelbeseitigung); anschließend erfolgt der Nutzereinzug und die Fortführung der haustechnischen Einregulierung unter Realbedingungen sowie das Monitoring.
Der Verzug konnte nicht aufgefangen werden. Der Baustart wird nun in 02/2016 erfolgen; die funktionsfähige Übergabe an den Nutzer erfolgt nach der gewerkeübergreifenden Inbetriebnahme in 09/2019.

Kosten / Kosten-Risiken

Die Aufteilung der Kostenberechnung in die final festgelegten Vergabeeinheiten ist erfolgt (= Ermittlung Vergabebudget).

Allgemeine Hinweise / Risiken allg.

Die Abbruchmaßnahmen wurden in 06/2015 wieder gestartet. Neben den Abbruchmaßnahmen werden aktuell auch Leitungsumverlegungen durch die Rheinenergie auf dem Grundstück durchgeführt.
Ein gewerkeübergreifendes Inbetriebnahmemanagement (IBM) wird als notwendig angesehen; diese Leistung wird zusätzlich in das Projekt integriert. Das IBM ist erforderlich, um die Funktionsfähigkeit des Gebäudes im Bereich der technischen Anlagen termingerecht sicherzustellen.

Beauftragungs- / Vergabestand

- Planungsbeteiligte**
- **Beauftragt:**
Die wesentlichen Planer sind beauftragt.
 - **Vorbereitung Beauftragung:**
Inbetriebnahmemanagement (IBM)
- Ausführende Firmen**
- **Beauftragt:**
Zurzeit liegen keine Verträge / Vertragsverhältnisse vor.
 - **Vorbereitung Beauftragung:**
VE 01 - Baugrube / Verbau / Tiefengründung
VE 02 - Rohbau
VE 03 - Gebäudehülle
VE 04 - Ausbau
VE 07 - Heizung / Sanitär
VE 08 - Lüftung / Kälte
VE 09 - Elektro
VE 10 - Förderanlagen
VE 11 - Feuerlöschtechnik
VE 12 - Gebäudeautomation
VE 13 - BE und Baustellenlogistik (Ausführungsplanung und Vorbereitung der Vergabe)

