

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kunst und Kultur am 16.03.2017
Stand: 14.03.2017

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Rathausplatz
Bauherr: Dezernat für Kunst und Kultur
Planungszeit: Juli 2008 bis heute
Bauzeit: 2013 - 2019

Projektbeschreibung:

Vor dem historischen 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 des "MiQua. LVR-Jüdisches Museum im Archäologischen Quartier Köln".



2. Termine

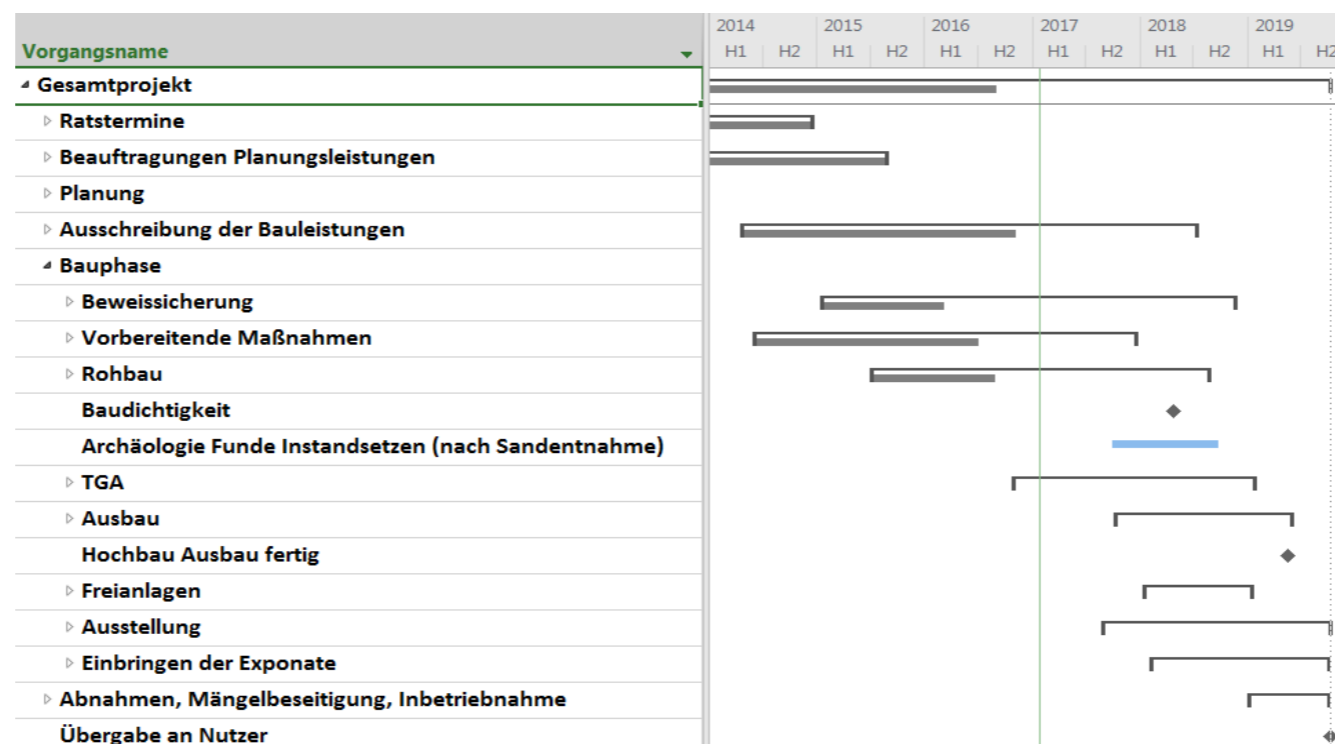
Meilensteine:

Baugenehmigung	10/2016
Kampfmittelsondierung (Abschluss)	03/2017
Gründungsarbeiten (Abschluss)	03/2017
Interimsmaßnahme (Eröffnung)	05/2017
Stahlbetonbauarbeiten (Start)	01/2017
Stahlbau (Montage Rautentragwerk)	07/2017
Ausbau Museum	ab 11/2017
Baudichtigkeit	04/2018
Einbauten + Ausstellung	ab 05/2018
Übergabe an LVR	4Q 2019

Stand Ausschreibung + Vergabe:

Baustelleneinrichtung Ausbaugewerke (LV-Erstellung)	in Vorbereitung
Gerüstbauarbeiten (LV Erstellung)	in Vorbereitung
Platz- und Landschaftsbauarbeiten (LV-Erstellung)	in Vorbereitung
Dachdeckung- und Abdichtungsarbeiten (Veröffentlichung)	in Vorbereitung
Heizung/Kälte (Submission)	30.01.2017
Elektro- und Nachrichtentechnik (Submission)	30.01.2017
Natursteinfassade (Submission)	15.03.2017
Gebäudeautomation (Submission)	30.03.2017
Zimmerer- und Holzarbeiten (Submission)	30.03.2017
Sanitärarbeiten (Beauftragung)	13.02.2017
Metall-Glas-Arbeiten (Beauftragung)	24.02.2017

Auszug Rahmenterminplan (Stand: 01/2017):



3. Kosten

Letzter Sachstand Kosten gemäß Ratsbeschluss Juli 2011 (WHL):

Baukosten	35,417 Mio. €
Baunebenkosten, inkl. Grabungskosten	16,356 Mio. €
Gesamtsumme (brutto)	51,773 Mio. €

Kostenberechnung gemäß Optimierung III 2015:

Baukosten	37,777 Mio. €
Baunebenkosten	16,622 Mio. €
Grabungskosten	7,179 Mio. €
Gesamtsumme (brutto)	61,578 Mio. €

Prognose Gesamtkostensituation:

Kostenberechnung Optimierung III	100,0%	61,578 Mio. €
Mehrkosten Projektdurchführung gem. Präsentation	4,6%	2,850 Mio. €
		Σ 64,428 Mio. €

weitere Kostenrisiken werden qualitativ erfasst, quantitative Bewertung erfolgt nach Definition der Anforderungen

Empfehlung: Berücksichtigung eines Risikobudgets von insgesamt 10% (inkl. vorliegender Mehrkosten zur Berücksichtigung weiterer Projektentwicklungen)

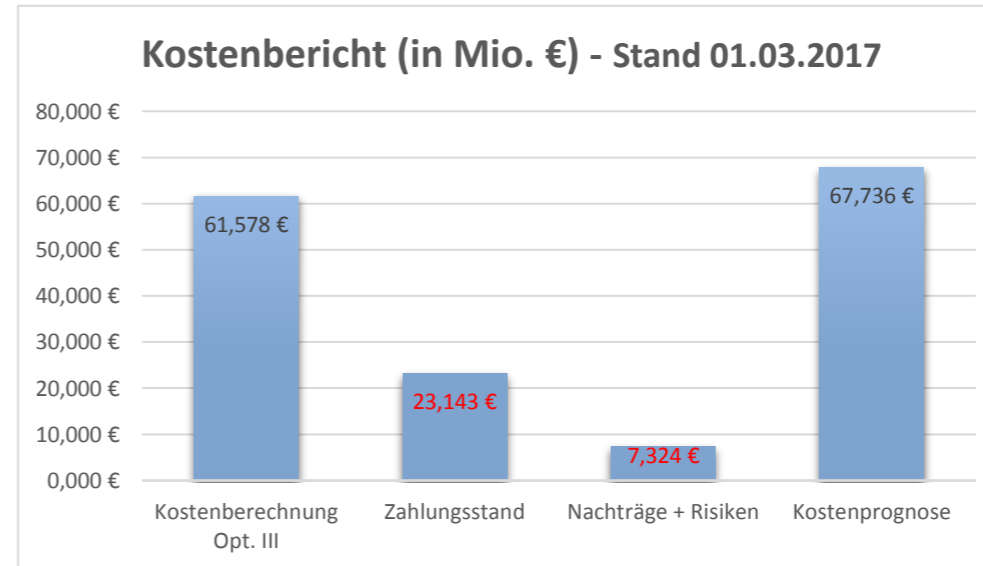
Gesamtbudget inkl. Risikobudget	110,0%	67,736 Mio. €
---------------------------------	--------	---------------

Verteilung Anteile 2011

Finanzierungsanteil Stadt	37,473 Mio. €	BGF: 13.966 m ²
Fördermittel des Landes	14,300 Mio. €	BRI: 68.290 m ³
Σ	51,773 Mio. €	

Sachstand Optimierung III 2015 (GW)

		Δ	
Finanzierungsanteil Stadt	28,878 Mio. €	-8,595 Mio. €	BGF: 10.277 m ²
Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	18,400 Mio. €	BRI: 51.562 m ³
Kostenberechnung	Σ 61,578 Mio. €	9,805 Mio. €	



Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kunst und Kultur am 16.03.2017

Stand: 14.03.2017

4. Erläuterung Sachstand / Risiken

Planung / Ausschreibung / Vergabe:

Bewertung als "mittleres Risiko" aufgrund des Anpassungsbedarfs aus Ergebnissen der Auswertung der Grabungen.



Die Gesamtbaugenehmigung wurde am 04.10.2016 dem Bauherrn von der Bauaufsicht übergeben.

Hier gibt es noch offene Auflagen, die derzeit von den Planern be- und abgearbeitet werden.

Die Parcoursplanung ist zu einem Großteil abgeschlossen. Hier kann es im Laufe des Projektes immer wieder kleineren Anpassungsbedarf geben. Jedoch, sind die größten Umplanungen der Parcoursplanung nunmehr abgeschlossen. Aufgrund der aktuellen Parcoursplanung ist es unumgänglich, dass an einigen Stellen die archäologischen Befunde (z.B. Mauerwerksteile) mittels statischer Unterfangungen abgestützt werden. Diese sind in enger Abstimmung mit den Archäologen zu planen.

Die Planung der Ausstellungsarchitektur / Beleuchtung erfolgt in koordinierter Zusammenarbeit mit dem wissenschaftlichen Projektteam des LVR. Die Erstellung der Ausstellungskonzeptionierung, inklusive szenischer Beleuchtungsplanung, mit zeitlichem Versatz zur Ausführungsplanung Architektur und Fachplanungen (z.B. Medienausstattung, Anschlussbedarf Ausstellungsbeleuchtung, etc.), erfolgt bis 04/2017.

Im Rahmen der Umplanung des Eingangsbereichs (Personenkontrolle, Körperscanner, Metalldetektor etc.) gab es bereits seit Dezember 2016 Abstimmungen zwischen Wandel Lorch, und dem externen Sicherheitsplaner Kraiss & Wilke. Die Abstimmungen erfolgten unter Einbezug des Bauherrn sowie des LVR. Derzeit liegt den Projektbeteiligten sowie der Polizei ein Vorentwurf eines Sicherheitskonzeptes vor. Auf dessen Grundlage erfolgen die weiteren finalen Abstimmungen. Die offenen Fragestellungen bzgl. der Raumdisposition in der Ebene 02 sowie die Verortung der Sicherheitszentrale und Museumspädagogik konnten geklärt werden. Die Räumlichkeiten in der Ebene 02 sind final zwischen LVR und Stadt Köln abgestimmt. Die Sicherheitszentrale und Museumspädagogik wird sich im Spanischen Bau befinden. Hier erstellt das Architekturbüro JRL bereits die Entwurfsplanung. Parallel erfolgt die Prüfung der Werk- und Montageplanung Stahlbau und Fassaden für den Neubau.

Ausführung:

Bewertung als "mittleres Risiko" aufgrund von Verzögerungen beim Tiefbau sowie des verzögerten Ausführungsbeginns der Stahlbetonbauarbeiten.



Die Arbeiten der Kampfmittelsondierung sowie der nachlaufenden Gründungsarbeiten sind fast abgeschlossen. Die letzten Bohrpfähle werden bis etwa Ende März fertiggestellt sein. Seit dem 09.01.2017 liegt eine Genehmigung zur halbseitigen Sperrung von Unter Goldschmied vor. Hier wurden bereits die Bohrpfahlköpfe freigelegt, um mit den Abstemmarbeiten - als Vorbereitung für die Stahlbetonarbeiten - zu beginnen. Die Abstemmarbeiten werden in den Bereichen Unter Goldschmied, Obenmarspforten sowie Judengasse bis etwa Mitte April abgeschlossen. Im Anschluss an diese Arbeiten wird die Rückverankerung der Bohrpfahlwand mittels Spornherstellung ausgeführt sowie mit den Bewehrungs- und Betonierarbeiten begonnen.

Im Bereich des Zugangs zum historischen Rathaus vom Alter Markt kommend, stellten sich die Ausführungen in der Vergangenheit der Ausbaumaßnahmen teilweise sehr zäh dar (Aufhebung wegen Unwirtschaftlichkeit und m.u. stark eingeschränkt möglichen Arbeitszeiten aufgrund der Vorgaben des Rathausbetriebs). Aktuell werden viele Arbeiten ausgeführt und abgeschlossen. Aktuell ist von einer Eröffnung des Interimszugangs am 02.05.2017 auszugehen (siehe auch oben). Momentan wird in enger Zusammenarbeit mit der Objekt- und Tragwerksplanung die Werk- und Montageplanung für Materialbestellungen, Vorfertigung und Korrosionsschutz erarbeitet.

Kosten:

Bewertung als „hohes Risiko“ durch wiederholte, kostenpflichtige Optimierungen, Vergaben über Budget und Entwicklungen im Rahmen der Ausführung (Nachträge, Behinderungen und Mehrkostenanzeigen).



Auf Grundlage der Entwicklungen im Gesamtprojekt sind auch unvorhergesehene Mehrkosten im Projekt entstanden, die derzeit in Abstimmung zwischen Bauherr, Gebäudewirtschaft und Projektsteuerung zusammengestellt werden. Aktuell ist es das Ziel im Frühjahr diesen Jahres alle Kosten zusammen gestellt zu haben, um einen neuen Ratsbeschluss zu erreichen. Die großen, kostenintensiven Gewerke der TGA werden zu diesem Zeitpunkt submittiert sein, sodass hier eine höhere Kostensicherheit bzgl. der Ausschreibung und Vergabe erzielt werden kann. Die Grabungskosten wurden durch das Rechnungsprüfungsamt der Stadt Köln geprüft und ein Prüfbericht vorgelegt. Gemäß den Empfehlungen dieses Prüfberichts wurden die Grabungskosten beleghaft geprüft und zugeordnet. Dies erfolgte durch den externen Projektsteuerer Drees & Sommer.

Auf Grundlage der Kostenberechnung wurden sämtliche Vergabebudgets als Grundlage der Ausschreibungen und Beauftragungen definiert.

Kostenrisiken aus Umplanungsleistungen, z.B. aufgrund von Integration von Auswertungsergebnissen der Grabung sowie entsprechender Optimierungen und der Integration der Anforderungen der Gebäudesicherheit gemäß Empfehlung der Kriminalpolizei, sind eingetreten.

Darüber hinaus entstehen Kosten aus Vergaben über Budget, zusätzlichen Ausführungsleistungen wie Tiefkellerverfüllung, zusätzliche Erdarbeiten für Grabung und zum Schutz der Archäologie, Erschütterungs-Monitoring umliegender Bebauung, Betonverlust und Einsatz von Betonagestrümpfen, Kampfmittelverdachtsfälle inkl. Stillstände, Kontaktbohrungen zur Minimierung von Ausschachtungsarbeiten und Aushub.

Hieraus resultieren zum aktuellen Kenntnisstand unvermeidbare Mehrkosten in Höhe von 2,85 Millionen Euro brutto (Kostensteigerung = 4,6 % bezogen auf die Kostenberechnung). Darüber hinaus ergeben sich Mehrkosten durch die Vergabe der Abdichtungsarbeiten i.H.v. ca. 432.000 Euro.

Des Weiteren bestehen Kostenrisiken, wie geänderte Planungsanforderungen, archäologische Grabung im Böschungsbereich unter Deckel, Baustellensicherheit und -überwachung, Brandschutz, Entrauchung, Evakuierung, aber auch unvorhersehbaren Vergaberisiken, Firmeninsolvenzen, etc. Diese werden qualitativ im Projektfortschritt erfasst und im Monitoring überwacht. Eine quantitative Bewertung erfolgt nach Definition der Anforderungen.

Empfehlung zur Berücksichtigung der weiteren Risiken und Projektentwicklungen:

Einstellen eines Risikobudgets von insgesamt 10% (inkl. vorliegender Mehrkosten).

Termine:


Bewertung als "planmäßig", da trotz der Abstimmungen eines neuen Rahmenterminplans keine Auswirkungen auf den Fertigstellungstermin erwartet werden.



Auf Grundlage der Entwicklungen im Gesamtprojekt - vor allem aufgrund der Verzögerungen im Bereich der tiefbaulichen Erschließung - wird eine Überarbeitung der Rahmenterminplanung notwendig. Diese wird seit Februar in Abstimmung zwischen der Bauleitung WL, ZWP sowie der Projektsteuerung durchgeführt. Im Nachhinein wird diese Überarbeitung mit dem Bauherrn, der Projektleitung der Gebäudewirtschaft und auch dem LVR abgestimmt. Der Übergabetermin an den Nutzer wird sich gegenüber dem aktuellen Rahmenterminplan nicht ändern (4. Quartal 2019).

Legende:  planmäßig

 mittleres Risiko

 hohes Risiko