

PROJEKTSTATUS-SUMMARY

10 Aug 2017

1. KERNDATEN DES PROJEKTES

Standort: Josef-Haubrich-Hof 1, 50676 Köln
Bauherr: Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Planungszeit: Beginn Lph3 Aug. 2016 bis heute
Bauzeit: 2019 - 2023



Projektbeschreibung:

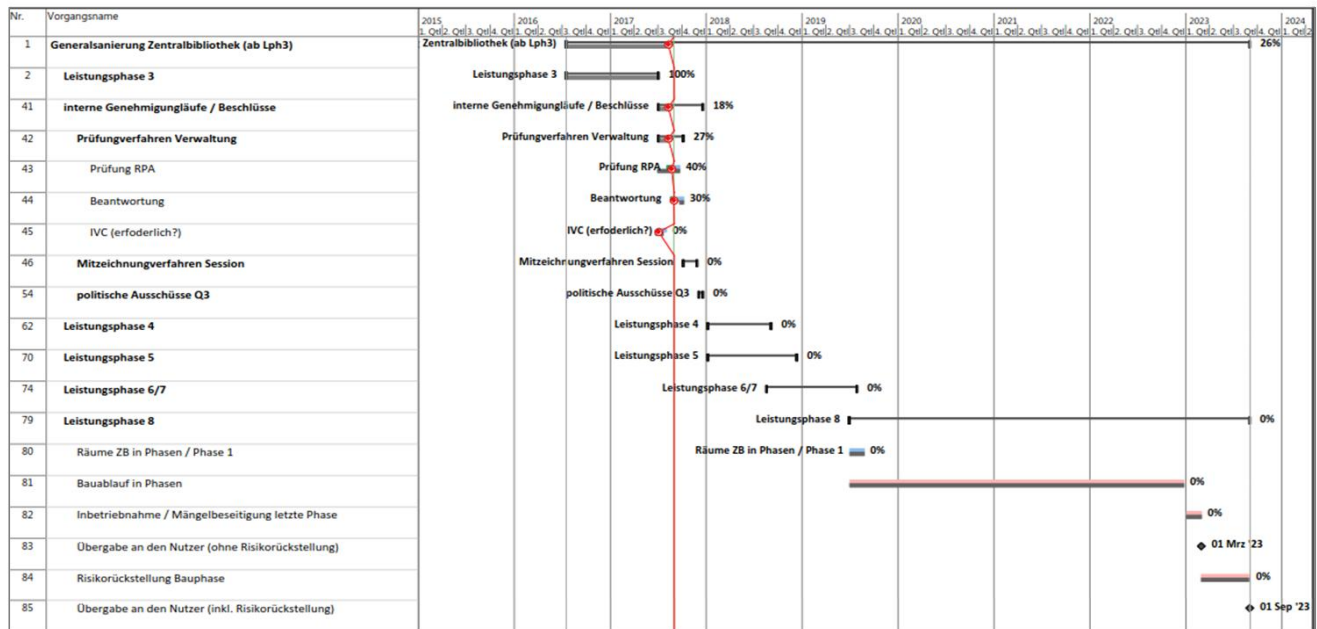
Die Zentralbibliothek Köln soll bei laufendem Betrieb und Teilauslagerung in Container gemäß Grundsatzbeschluss vom 24.03.2015 einer Generalsanierung unterzogen werden. Dabei sollen weite Teile der Haustechnik erneuert werden und die Fassade auf einen energetisch aktuellen Stand gebracht werden. Der Besucherbereich wird auf der Grundlage eines innenarchitektonischen Wettbewerbes sowie eines neuen Farb- und Materialkonzeptes vollständig überplant. Die Büro- und Verwaltungsbereiche werden ebenfalls überplant und erneuert.

2. TERMINE

Meilensteine:

- 01. Projektbeginn LPh 3 Aug. 16
 - 02. Einschaltung Fassadenplaner Sept.16
 - 03. TGA-Bestandaufnahme Jan. 17
 - 04. Einschaltung Beleuchtungsplaner Jan. 17
 - 05. Beauftrag Medienplaner Apr. 17
 - 06. Übergabe Gesamtstand LPh3 Juni/Juli 17
 - 08. Übergabe RPA Aug. 17
 - 10. Ratsbeschluss (best case) 4. Quartal 17
 - 20. Baubeginn 3. Quartal 19
 - 90. Übergabe an Nutzer 1. Quartal 23 ohne Risikorückstellung
 - 90. Übergabe an Nutzer 3. Quartal 23 inkl. Risikorückstellung
- Terminangaben Bauphase auf Basis Bauablaufplan Stand 29.06.17

Auszug Steuerterminplan (Stand: 31.08.17):



PROJEKTSTATUS-SUMMARY 10 Aug 2017

3. KOSTEN

Grundsatzbeschluss	24.03.2015	38,27 Mio. € brutto
Kostenberechnung	30.06.2017	in Optimierung zwischen Nutzer und 26
Baubeschluss	vsl. Dez. 17	
Kostenprognose	31.08.2017	gemäß Kostenberechnung inkl. Risikorückstellungen

4. RISIKEN

ID	Risikobeschreibung	Maßnahmen	Status
03	Definition Gebäude als Hochhaus bei Höhe Fußboden eines Aufenthaltsraumes über 22m über Geländeoberfläche	Vorabtermine zwischen Brandschutzgutachter, Bauaufsicht und Feuerwehr sind erfolgt. Erleichterungen sind zu beantragen	
04	Ausschreibung- und Vergabeverfahren Generell stellen Vergabeverfahren Terminrisiken dar, die nur bedingt beeinflusst werden können	Ausreichend Zeit einplanen / GU-Vergabe prüfen	
06	Wiederverwendung von technischen Bestandsanlagen. Derzeit wird vom Erhalt Lüftung und Heizanlage inkl. Kanalnetz, Pumpen etc. ausgegangen	Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen	
08	Bauablauf in Teilabschnitten mit Provisorien, Zwischenabnahmen /-inbetriebnahmen (Technische Umsetzbarkeit, Zustimmungen Feu-erwehr, Bauaufsicht)	Entwicklung eines Bauablaufs- / Teilinbetriebnahmekonzeptes und Berücksichtigung von Terminpuffern und Kosten für Interimsmaßnahmen	
11	Aufgrund der Kurzfristigkeit der Beauftragung einiger Fachplaner, können nicht alle notwendigen Planungsabstimmung in der LPh3 im Planungsteam sowie mit dem Nutzer (43) und der Gebäudewirtschaft (26) geführt werden, so dass ein Risiko mit einer gewissen Unschärfe LPh 3 in Bezug auf Schnittstellen und Kosten verbleibt.	Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen	
15	Konflikt Planungsänderung Aufgrund später Änderung der Deckenplanung musste eine kurzfristige Anpassung der Elektro-Planung erfolgen	Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen	
17	Verlängerung Gerüststandzeit durch Veränderung und Verlängerung Bauablauf	Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen	
18	Mehraufwand bei Abbrucharbeiten und Betonsanierung, da Erkenntnisse aktuell noch nicht vorliegen können, Überprüfung Betonüberdeckung vorab nur punktuell möglich	Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen	

PROJEKTSTATUS-SUMMARY

10

Aug 2017

5. ERLÄUTERUNG SACHSTAND

Planung / Projektstand



Die Leistungsphase (Lph) 3 konnte im Juni 2017 abgeschlossen werden. Mitte Juni hat zur Identifikation und Bewertung von Risiken ein Risikoworkshop stattgefunden. Nach Überprüfung der einzelnen Abgaben zur Lph3 (Kostenberechnung, Pläne, Erläuterungsbericht) stellen die bis Ende Juni überarbeitet vorgelegten Unterlagen die Planungsgrundlage für die weiteren Planungsschritte der Lph4 und Lph5 dar. Die Übergabe sämtlicher Unterlagen an das Rechnungsprüfungsamt (RPA) erfolgte Anfang August. Mitte Juli wurde das überarbeiteten Farb- und Materialkonzept Innenarchitektur sowie Fassadenmuster vorgestellt. Darüber hinaus erfolgt noch eine finale Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat. Die Energiecheckliste wurde dem Energiemanagement am Mitte August zur Unterzeichnung vorgelegt. Bereits vorliegende Prüfanmerkungen und Nachforderungen wurden berücksichtigt bzw. befinden sich der Bearbeitung durch die Fachplaner. Das Brandschutzkonzept sowie die Bauphasenplanung einschließlich Planung der Containeranlage liegen derzeit als Entwurf vor, die weitere Ausarbeitung erfolgt in den nächsten Arbeitsschritten. Das Gutachten für Barrierefreiheit wird nachgereicht, Einzelthemen wie taktiles Leitsystem befinden sich in der Abstimmung.

Kosten:



Die im Jahr 2014 erstellte Kostenschätzung wurde mit der fortgeschriebenen Entwurfsplanung in die Kostenberechnung überführt. Diese Kostenberechnung liegt aktuell über dem geplanten Zielwert. Zum Zeitpunkt der Kostenschätzung lagen Erkenntnisse aus dem Innenarchitekturwettbewerb noch nicht vor, sowie einzelne baubetriebliche und brandschutztechnische Rahmenbedingungen, die im Verlauf der vertieften Bearbeitung der Entwurfsplanung durch das Planerteam in Abstimmung mit allen relevanten Behörden ermittelt wurden. Aktuell werden Kostenoptimierungen zwischen Nutzer und GW abgestimmt. Wie zuvor berichtet, ist zum jetzigen Zeitpunkt festzustellen, dass die üblichen Risiken bei einer solchen Bestandssanierung (20-25 %) über den bisherigen Beschluss nicht abgedeckt sind, da diese in der aktuellen Beschlusssumme nur mit 4 % berücksichtigt sind.

Termine:



Die zuvor berichteten Verzögerungen wurden durch komprimierte Abläufe nach Abgabe der Leistungsphase 3 kompensiert. Insofern wird die Erreichung des Terminziels Ratsbeschluss im Dezember 2017 als planmäßig bewertet, sofern die internen Prüf- und Genehmigungsverfahren des Rahmenterminplans eingehalten werden. Die Ergebnisse der Abstimmungsgespräche mit dem RPA wurden z.T. bereits eingearbeitet bzw. befinden sich in der Prüfung. Die aktuelle Terminplanung geht wie zuvor berichtet von einer abschnittswisen Bauphase in Summe von 42 Monaten aus. Aufgrund der Risikobewertung wurde darüber hinaus eine Risikorückstellung von rd. 6 Monaten eingeplant. Daraus ergibt sich eine Übergabe an den Nutzer Ende August 2023.

