

PROJEKTSTATUS-SUMMARY

13

Nov 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:

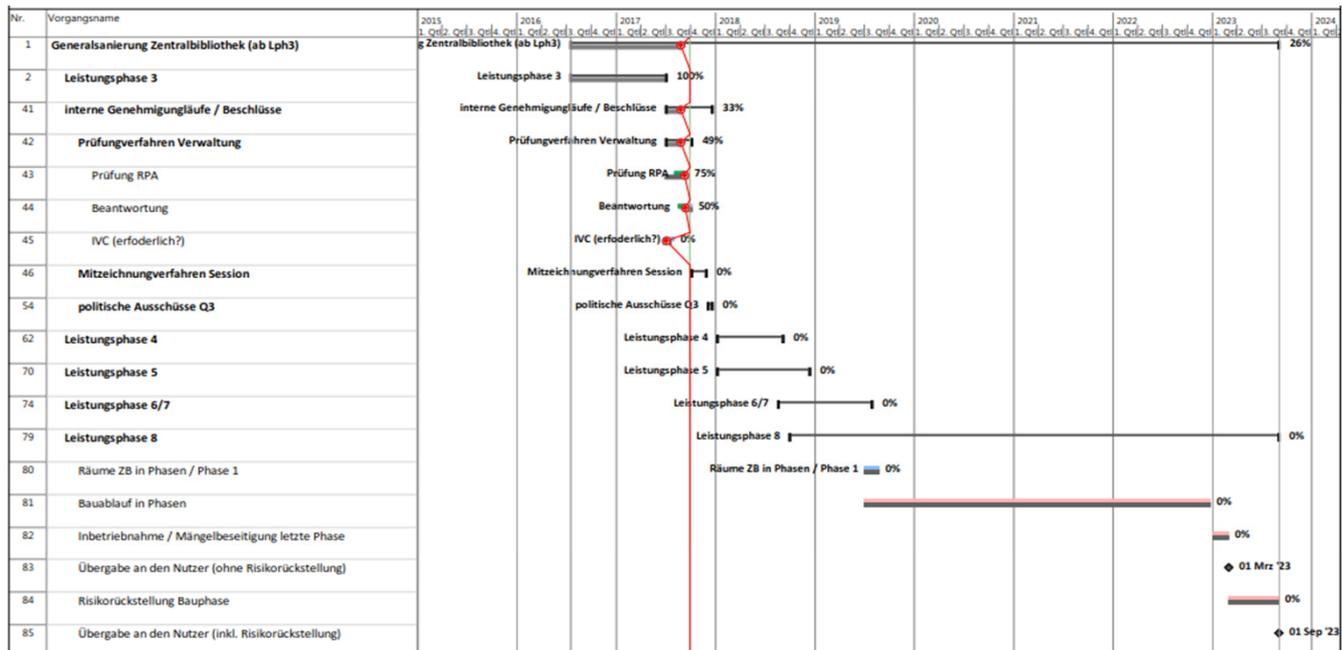
Die Zentralbibliothek Köln soll bei laufendem Betrieb und Teilauslagerung in Container gemäß Grundsatzbeschluss vom 24.03.2015 einer Generalsanierung unterzogen werden. Dabei sollen weite Teile der Haustechnik erneuert werden und die Fassade auf einen energetisch aktuellen Stand gebracht werden. Der 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
 - Prüfergebnis RPA, Beantwortung Nov./Dez. 17
 - 10. Ratsbeschluss (best case) 1. Quartal 18
 - 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 28.09.17

Auszug Steuerterminplan (Stand: 28.09.17):



PROJEKTSTATUS-SUMMARY

13

Nov 2017

3. KOSTEN

Grundsatzbeschluss	24.03.2015	38,27 Mio. € brutto
Kostenberechnung	30.06.2017	Zwischenbericht RPA liegt vor und wird bearbeitet
Baubeschluss	Jan. 18	
Kostenprognose		gemäß Kostenberechnung inkl. Risikorückstellungen

4. RISIKEN

Risikobeschreibung	Maßnahmen	Status
<p>Genehmigungsverfahren (Laufzeit / Auflagen) Definition Gebäude als Hochhaus bei Höhe Fußboden eines Aufenthaltsraumes über 22m über Geländeoberfläche</p>	<p>Abstimmungstermine zwischen Brandschutzgutachter, Bauaufsicht und Feuerwehr sind erfolgt. Abweichungen und Kompensationen wurden einvernehmlich abgestimmt und deren Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in Aussicht gestellt. Vergabeterminplan, ausreichend Zeitpuffer für Vorlage LV bis Vergabe einplanen, GU-Vergabe wurde verworfen (Dezernat 6)</p>	
<p>Ausschreibung- und Vergabeverfahren Generell stellen Vergabeverfahren insbesondere bei Einzelvergaben Terminrisiken da, die nur bedingt beeinflusst werden können (Marktsituation, Auslastungsrisiko geeigneter Unternehmen, Verzögerungen durch Vergabebeschwerden)</p>	<p>Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen</p>	
<p>Einhaltung Rahmenterminplan Mehrkosten und/oder Zeitverzüge durch Terminverzögerungen verschiedenen Ursprungs</p>	<p>weitere Detaillierung der bestehenden und umfassenden Ablaufplanung im Rahmen der Ausführungsplanung</p>	
<p>Bauablauf in Teilabschnitten mit Provisorien Zwischenabnahmen /-inbetriebnahmen (Technische Umsetzbarkeit, Zustimmungen Feuerwehr, Bauaufsicht)</p>	<p>Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen</p>	
<p>Planungsänderungen / zusätzlicher, nicht vorhersehbarer Planungsbedarf Erfordernis von im Vorfeld nicht ersichtlichen Planungsleistungen im Zuge der Bearbeitung der weiteren Leistungsphase (Lph), ggf. Notwendigkeit zusätzlicher Beauftragungen</p>	<p>Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen</p>	
<p>Nutzeränderungen jetzt noch nicht absehbare potenzielle Nutzerwünsche</p>	<p>Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen</p>	
<p>Unwägbarkeiten Wiederverwendung von techn. Bestandsanlagen Gemäß Bestandsaufnahme und Prüfung durch die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) wird aus wirtschaftlichen Gründen vom Erhalt Lüftung und Heizanlage inkl. Kanalnetz, Pumpen etc. ausgegangen</p>	<p>Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen</p>	
<p>Unwägbarkeiten Bestand trotz gewissenhafter Planung unvorhersehbare Ereignisse/ Änderungsnotwendigkeiten (z.B. Brandschotts, -schutzklappen, Betonüberdeckung, -sanierung, ggf. Mehraufwand bei Abbrucharbeiten und Betonsanierung, da abschließende Erkenntnisse noch nicht vorliegen können)</p>	<p>Risikorückstellung im Zuge des Risikomanagements einsetzen</p>	

Auszug aus Risikomatrix,- controlling

PROJEKTSTATUS-SUMMARY

13

Nov 2017

5. ERLÄUTERUNG SACHSTAND

Planung / Projektstand



Die Prüfung der Entwurfsplanung durch das Rechnungsprüfungsamt (RPA) hat stattgefunden. Nach Übergabe sämtlicher Unterlagen an das RPA Anfang August, wurde das Prüfergebnis Anfang Oktober vorgelegt. Der Prüfbericht des Energiemanagement nebst unterzeichneter Energiecheckliste und Bestätigung der Einhaltung der Anforderungen der Energieleitlinien der Stadt Köln liegt vor. Von Seiten des Gestaltungsbeirates wurde in der Gestaltungsbeiratsitzung am 25.09.17 eine Empfehlung zur Weiterplanung ausgesprochen. Die bis Ende Juni überarbeitet vorgelegten Unterlagen zur Leistungsphase 3 (Lph3-Kostenberechnung, Pläne, Erläuterungsbericht) stellen die Planungsgrundlage für die weiteren Planungsschritte der Lph4 und Lph5 dar. Zuvor hat ein Risikoworkshop zur Identifikation und Bewertung von Risiken stattgefunden. Das Brandschutzkonzept sowie die Bauphasenplanung liegen als Entwurf vor, die weitere Ausarbeitung erfolgt in den nächsten Arbeitsschritten. Das Gutachten für Barrierefreiheit wird noch nachgereicht, weitere Abstimmungstermine mit dem Gutachter für barrierefreies Bauen haben stattgefunden. Der Arbeitskreis Barrierefreies Bauen Köln wird demnächst nochmals einbezogen.

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. 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:



Der Ratsbeschluss ist für Januar 2018 geplant. Der Prüfbericht des RPA wurde Anfang Oktober 2017 vorgelegt, die Prüfanmerkungen wurden bzw. werden ausgewertet und bearbeitet. 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.

Legende:

