

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 27.02.2018

Stand: 23.02.2018

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Eifelwall
Bauherr: Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Planungszeit: ab 2010
Bauzeit: 2016 - 2020

Projektbeschreibung:

Der Neubau wird angrenzend an die Straßen "Eifelwall" und "Luxemburger Str." errichtet, der Baukörper erstreckt sich parallel zur Wohnbebauung des "Eifelwall". Die Magazinräume des Historischen Archivs (HA) und des Rheinischen Bildarchivs (RBA) sind im Baukörper des Magazinbaus organisiert. Um dieses Magazingebäude legt sich die Mantelbebauung, dazwischen befindet sich ein quadratischer und längsgerichteter Innenhof.



2. Termine

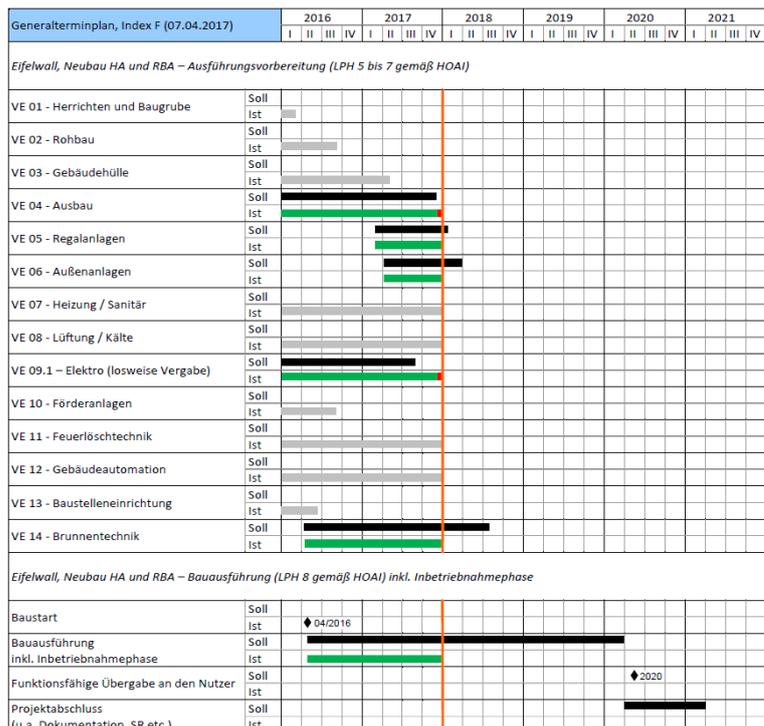
Meilensteine:

Teilbaugenehmigung (Baugrube, Verbau)	05/2015
Baugenehmigung	08/2015
Herrichten und Baugrube - VE01(Abschluss)	01/2017
Rohbauarbeiten - VE02 (Start)	11/2016
Dach- und Fassadenarbeiten - VE03 (Start)	09/2017
-	
Abnahme Bauleistungen (Abschluss)	02/2020
Inbetriebnahme (Abschluss)	03/2020
-	
Funktionsfähige Übergabe an Nutzer	2020

Stand Ausschreibung + Vergabe:

VE01 (Herrichten und Baugrube)	abgeschlossen
VE02 (Rohbau)	abgeschlossen
VE03 (Gebäudehülle)	abgeschlossen
VE04 (Ausbau)	in Bearbeitung
VE05 (Regalanlagen)	in Bearbeitung
VE06 (Außenanlagen)	in Bearbeitung
VE07 (Heizung, Sanitär)	abgeschlossen
VE08 (Lüftung, Kälte)	abgeschlossen
VE09.1 (Elektro, losweise Vergabe)	teilweise abgeschlossen
VE10 (Förderanlagen)	abgeschlossen
VE11 (Feuerlöschtechnik)	abgeschlossen
VE12 (Gebäudeautomation)	abgeschlossen
VE13 (Baustelleneinrichtung)	abgeschlossen
VE14 (Brunnentechnik)	in Bearbeitung

Generalterminplan Index F vom 07.04.2017 - Auszug:
(ungestörter Projektablauf)



3. Kosten

Anerkannte Projektkosten gemäß Ratsbeschluss in 2015:	Kosten der KG 300-400	51,574 Mio.€ brutto	
	Kosten der KG 200-700	72,644 Mio.€ brutto	
	Preissteigerungen (PS)	3,334 Mio.€ brutto	
	A: Kosten der KG 200-700 + PS	75,978 Mio.€ brutto	A: Projektbudget
	B: Risikoreserve (10 %)	7,598 Mio.€ brutto	B: Risikobudget
	C: Summe inkl. Risikoreserve	83,576 Mio.€ brutto	C: erweitertes Projektbudget

Aktuelle Projektkostenübersicht zu A: Projektbudget:	A:	75,978 Mio.€ brutto	A: Projektbudget
	(zzgl.) +	4,56 Mio.€ brutto	
	A+:	80,538 Mio.€ brutto	A+: erforderliches Projektbudget

Eine detaillierte Übersicht erfolgt, wenn alle Vergaben erfolgt sind (siehe auch Kosten).

Hinweis zu **B: Risikoreserve (10%)**: Die Mehrkosten des eingetretenen Risikos aus der Vergabe der VE 03 (Gebäudehülle) sind durch die Höhe des Risikobudgets gedeckt.

4. Sachstand

planmäßig	mittel	hoch
Risiko- bewertung		

Planung / Ausschreibung / Vergabe:

Die weitere Bearbeitung der Ausführungsplanung und Erstellung der Ausschreibungsunterlagen verläuft in fast allen Vergabeeinheiten (VE) gemäß Terminplanung. Zu den einzelnen Gewerken (Vergabeeinheiten) folgende ergänzende Hinweise und Anmerkungen:

--	--	--

VE 04 (Ausbau): Die Ausschreibung befindet sich auf dem Markt, wie ursprünglich vorgesehen, zusammenhängend, d.h. ohne Aufteilung in Lose.

VE 05 (Regalanlagen): Die Ausführungsplanung ist abgeschlossen, die Ausschreibungsunterlage / LV steht zur Veröffentlichung beim Vergabeamt bereit.

VE 06 (Außenanlagen): Die Ausführungsplanung ist im Wesentlichen abgeschlossen; die Ausschreibungsunterlage / LV befindet sich in Vorbereitung.

VE 14 (Brunnentechnik): Die Ausführungsplanung und die Ausschreibungsunterlage / LV ist im Wesentlichen abgeschlossen.

VE 09.1 (Elektro, losweise Vergabe): Fünf von sechs Losen der Vergabeeinheit sind beauftragt (Stromversorgung, Notstromversorgung, Starkstrom mit Beleuchtung, Blitzschutzanlage, Photovoltaikanlage). Los 4 (Schwachstrom) wird zur Zeit aufgehoben; nach der fachtechnischen Prüfung sind alle Angebote auszuschließen, da keines die Anforderungen erfüllt. Damit auch das Angebot der Firma, die die Ausschreibung gerügt hat. Die erneute Ausschreibung wird zur Zeit vorbereitet.

Ausführung:

Die Bauausführung der VE 02 (Rohbau) ist verzögert und führt zu einer verlängerten Ausführungsdauer der VE 02. Das bauausführende Unternehmen hat dieser Verzögerung nicht ausreichend entgegengewirkt; die Verzögerung belastet den Projektablauf. **Mängel in der Rohbauausführung in der Schnittstelle zur Fassade wirken sich ebenfalls hindernd aus. An der Mängelbeseitigung wird von der Rohbaufirma gearbeitet. Die Ausführung der Gebäudehülle (VE 03) ist in Arbeit. Im Bereich des Ergeschosses wird die Fensterfassade montiert, allerdings zeitlich verzögert.**

--	--	--

Kosten:

Aufgrund der Verzögerung in der Bauausführung der VE 02 (Rohbau) besteht ein allgemeines Kostenrisiko, welches derzeit noch nicht konkretisiert werden kann.

Aufgrund der notwendigen Neuausschreibung des Loses 4 in der VE 09.1 sowie der Submissionsverschiebungen der anderen TGA-Gewerke besteht ein allgemeines Kostenrisiko, welches derzeit allerdings nicht konkretisiert werden kann.

--	--	--

Die Vergabesummen der VE 07 (Heizung, Sanitär), VE 09.1 (Elektro, losweise Vergabe außer Los 4 s.o.), VE 11 (Feuerlöschtechnik) und VE 12 (Gebäudeautomation) liegen im vorgesehenen Kostenrahmen mit leichten Submissionsgewinnen.

Das Submissionsergebnis VE 08 (Lüftung, Kälte) liegt nicht im gesteckten und freigegebenen Kostenrahmen (Submissionsverlust). Die Deckung des Submissionsverlustes kann voraussichtlich über die Submissionsgewinne und Rückgriff auf das Risikobudget gedeckt werden. **Zu einer Gesamtbilanz ist allerdings die Vergabe aller großen Vergabeeinheiten abzuwarten. Erst dann kann ein belastbarer Überblick gegeben werden.**

Nach Diebstahl auf der Baustelle wird eine Bewachung verbunden mit einer Baulogistik mit Zugangskontrolle erfolgen. Daraus entstehen zusätzliche Kosten (Höhe wird noch ermittelt). Durch diese Maßnahme werden die Störungen des Baubetriebs reduziert. Die Kosten des verpreisten Leistungsverzeichnisses der VE 04 (Ausbaugewerke) liegen ca. 1 Mio. Euro über den veranschlagten Kosten der Kostenberechnung. Hier wurde geprüft, ob Einsparungen (Qualitätsreduzierungen) vorgenommen werden können. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eventuell mögliche Einsparungen aus Sicht der Nutzer zu einer nicht akzeptablen Reduzierung der angestrebten Sicherheit für das Archivgut und Qualität des öffentlichen Gebäudes führen würde.

Termine:



Die Bauausführung der VE 02 (Rohbau) befindet sich ausserhalb des Zeitplans. Die Neuausschreibung zur VE 09.1 (Elektro, losweise Vergabe), die verzögerten Submissionen einiger TGA-Gewerke führen zu einem Terminrisiko, welches noch nicht abschließend benannt werden kann.

Der Terminplan zur Bauausführung wird aktuell von der Bauleitung (Objektüberwachung) angepasst; diesbezügliche Abstimmungen zwischen dem AN der VE 02 (Rohbau), dem AN der VE 03 (Gebäudehülle) und der TGA-Fachbauleitung finden derzeit statt. **Aufgrund der Rohbauverzögerung wurde für den Fassadenbau ein neuer Fertigstellungstermin festgelegt. Die Firma bestätigt diesen Termin bisher allerdings nicht. Das Risiko, dass sich die Terminverschiebungen auf den Endtermin 03/2020 auswirken, ist eingetreten.**

5. Risiken

Nr.	Risikobeschreibung	Maßnahmen	Status		
			grün	gelb	rot
1	Verzögerungen in der Bauausführung der VE 02 (Rohbau). Mängel in der Ausführung in der Schnittstelle zur Fassade	Maßnahmenfestlegung zur Mängelbeseitigung durch die Bauleitung.			
2	Auswirkungen der Verzögerungen in der VE 02 (Rohbau) auf die Bauleistungen der VE 03 (Gebäudehülle).	Abstimmungen zwischen dem AN der VE 02 und VE 03 zur Terminplanung der Bauausführung und der örtliche Bauleitung			
3	Baustellenüberwachung, Baulogistik mit Zugangskontrolle	Entsprechende Beauftragungen sind in Vorbereitung.			