

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 18.06.2019 / Ausschuss Kunst und Kultur am 25.06.2019

Stand: 05.06.2019

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Rathausplatz
Bauherr: Dezernat für Kunst und Kultur
Planungszeit: Juli 2008 bis heute
Bauzeit: 2014 - 2020

Projektbeschreibung:

Vor dem historischem 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 das "MiQua. LVR-Jüdisches Museum im Archäologischen Quartier Köln".



2. Termine

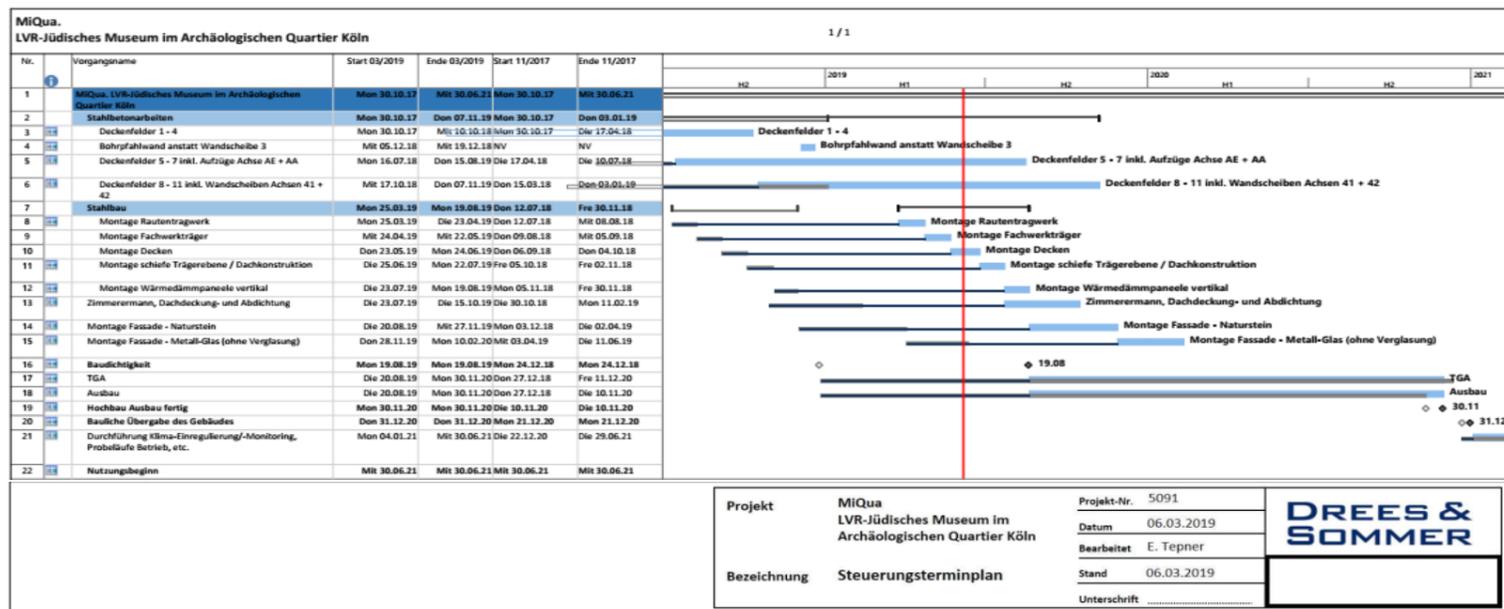
Meilensteine:

Planungsbeschluss 28.09.2008
Baubeschluss (51,773 Mio. €) 14.07.2011
Baubeschluss (77,0 Mio. €) 11.07.2017
Baugenehmigung 14.01.2014
Baubeginn 23.07.2015
Stahlbetonarbeiten (Ende) bis 11/2019
Stahlbau (Start Montage) ab 03/2019
Bauliche Übergabe des Gebäudes 4.Q. / 2020
Nutzungsbeginn 2.Q. / 2021

Stand Ausschreibung + Vergabe:

Ausbau- und Ausstellungswerke (LV-Erstellung) fortlaufend in Bearbeitung
Bodenbelagsarbeiten Maßnahme MPZ (Beauftragung) 25.02.2019
Maler- und Lackierarbeiten MPZ (Beauftragung) 29.03.2019
Dachdeckerarbeiten MPZ (fachtechnische Prüfung) in 06/2019
Kältetechnik Maßnahme MPZ (Beauftragung) 25.03.2019

Auszug Steuerungsterminplan (Stand: 03/2019):



Projekt	MiQua LVR-Jüdisches Museum im Archäologischen Quartier Köln	Projekt-Nr.	5091
Bezeichnung	Steuerungsterminplan	Datum	06.03.2019
		Bearbeitet	E. Tepner
		Stand	06.03.2019
		Unterschrift



Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 18.06.2019 / Ausschuss Kunst und Kultur am 25.06.2019

Stand: 05.06.2019

3. Kosten

Letzter Sachstand Kosten gemäß Ratsbeschluss Juli 2011:

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

Verteilung Anteile 2011:

Finanzierungsanteil Stadt	37,473 Mio. €
Fördermittel des Landes	14,300 Mio. €
Σ	51,773 Mio. €

BGF: 13.966 m²
BRI: 68.290 m³

Kostenberechnung gemäß Optimierung III 2015:

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

Sachstand Optimierung III 2015:

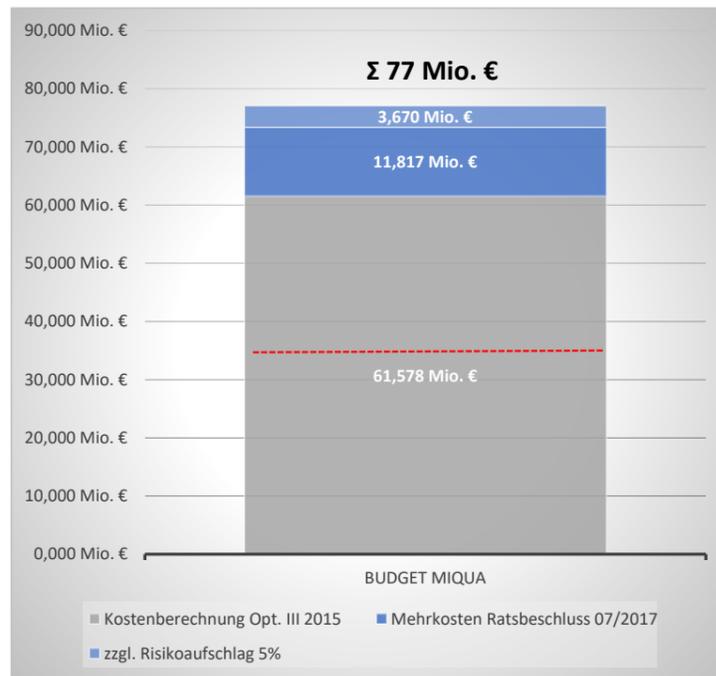
Finanzierungsanteil Stadt	28,878 Mio. €	-8,595 Mio. €	Δ	BGF: 10.277 m ²
Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	18,400 Mio. €		BRI: 51.562 m ³
Kostenberechnung Σ	61,578 Mio. €	9,805 Mio. €		

Nachtragskostenberechnung 2017:

Gesamtsumme (brutto)	61,578 Mio. €
Summe Entscheidungsvorlagen	1,138 Mio. €
Mehrkosten während der Projektdurchführung (03/2017)	7,039 Mio. €
Mehrkosten Spanischer Bau (Museumspädagogik + Sicherheitszentrale)	1,750 Mio. €
Weitere prognostizierte Mehrkosten (grobe Kostenschätzung)	1,890 Mio. €
Σ	73,395 Mio. €
zzgl. Risikoaufschlag 5%	3,670 Mio. €
Σ	77,000 Mio. €

Sachstand Nachtragskostenberechnung 2017:

Finanzierungsanteil Stadt	44,300 Mio. €	6,827 Mio. €	Δ
Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	18,400 Mio. €	
Kostenberechnung Σ	77,000 Mio. €	15,422 Mio. €	



Zahlungsstand (06/2019): 35,171 Mio. €

4. Risiken

- 1 Baugrund (Schadstoff, Denkmal, Kampfmittel, Ver- und Entsorgungsleitungen ...)
- 2 Änderung der Planung durch Nutzer
- 3 Gesetzliche Änderungen
- 4 Insolvenzen
- 5 Mangelhafte Fremdleistungen
- 6 Genehmigungsverfahren
- 7 Ausschreibungs- Vergabeverfahren
- 8 Bauablauf
- 9 Erneuerung Abdichtung/Betonsanierung Decke Pratorium

Grün Gelb Rot

Grün		Rot
Grün		
	Gelb	
		Rot
	Gelb	

Restabwicklung (Bereich OK Gelände/Böschungsbereiche)

Sachstandsbericht für den Unterausschuss Kulturbauten am 18.06.2019 / Ausschuss Kunst und Kultur am 25.06.2019

Stand: 05.06.2019

5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe:



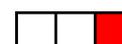
Bewertung als "planmäßiges Risiko" aufgrund der Tatsache, dass die Umplanungen bzgl. Parcoursführung, Sicherheit etc. mittlerweile in fast allen Planungsdisziplinen eingearbeitet und berücksichtigt wurden bzw. aktuell in die Planungsgrundlagen eingearbeitet werden.

Nach Durchführung der Sandentnahme in den ersten Bereichen werden die Archäologen mit dem Entpacken und Restaurieren der Befunde beginnen. Im Rahmen dieser Maßnahmen müssen an einigen Stellen die archäologischen Befunde (z.B. Mauerwerksteile) mittels statischer Unterfangungen abgestützt werden. Diese sind in enger Abstimmung mit den Archäologen zu planen. Der genaue Umfang dieser Maßnahmen ergibt sich erst nach der Entfernung der Sandverfüllung und Fertigstellung des Betondeckels.

Die Ausführungsplanung der technischen Gebäudeausrüstung wurde zu Beginn des Jahres 2019 an die bereits beauftragten Baufirmen verteilt, damit diese auf dieser Basis die Werk- und Montageplanungen erstellen können.

Im Bereich der Maßnahme Museumpädagogisches Zentrum (MPZ) lag mit Ende des Jahres 2018 die Baugenehmigung vor. Aufgrund von unvorhersehbaren Abweichungen des Bestandes im Zuge der ersten Rohbauarbeiten, mussten noch einmal statische sowie technische Planungsunterlagen angepasst werden. Dies erforderte eine Anpassung der Werk- und Montageplanung bei der Firma der Raumlufttechnik. Die Lüftungsleitungen im Bereich Basement bis zum 2. OG können somit erst verspätet beginnen. Die Leistungsverzeichnisse aller Gewerke liegen vor und wurden fast alle bereits veröffentlicht bzw. sogar schon submittiert.

Ausführung:



Bewertung als "hohes Risiko" aufgrund von Verzögerungen bei den Stahlbetonarbeiten sowie bei der Eintaktung des Stahlbaus und der nachfolgenden Gewerke.

Zuletzt wurde am 22.05.2019 das Deckenfeld 8 betoniert. Parallel hierzu sollte bereits im April mit der Herstellung des Aufzuges Achse AE begonnen werden. In diesem Bereich kommt es aufgrund einer geänderten Befundsituation einer zu erhaltenen archäologischen Mauer zu Verzögerungen, da diese Mauer aufwendig unterfangen und gesichert werden muss. Stattdessen wird ab ca. Anfang Juli zunächst mit der Herstellung des Aufzuges Achse AA begonnen. Die Sandentnahme in den Deckenfelder 2 - 4 läuft derzeit. In allen Bereich ist die Sandabsaugung auf -2m vorangeschritten. Aktuell werden diese Bereiche bis auf -4m abgesaugt. Die kommenden Arbeiten im Bereich der Stahlbetonarbeiten sind die Herstellung der beiden Aufzüge sowie der Deckenfelder 5 + 6. und parallel die Herstellung der Deckenfelder 9 - 11. Parallel zur Herstellung dieser Arbeiten sollten derzeit bereits die Bautätigkeiten des aufgehenden Museumsbaus laufen. Hierfür sollte ab März 2019 der Stahlbauer mit dem Aufstellen der Rautentragwerke beginnen. Die verzögert sich derzeit auf voraussichtlich August 2019, da im Zuge der Herstellung der ersten Rauten noch Mängel beseitigt und Ausführungsdefizite korrigiert werden mussten. Die Arbeiten im Bereich des Innenhofes des Spanischen Baus (Rückbau des Pflasters und Sanierung der Abdichtungslage, ggfls. Betonsanierungsmaßnahmen) haben, als notwendige Maßnahme im Vorfeld der Sanierung des Prätoriums, im Juli 2018 begonnen. Die Spannbetondecke im Innenhof weist keine großen Schädigungen auf. Es waren jedoch umfangreiche Untersuchungen für die notwendigen, wiederkehrenden Prüfungen erforderlich. Die Abdichtung muss nun mit Hilfe von Gutachtern als Sonderkonstruktion ausgebildet werden. Diese Arbeiten dauern voraussichtlich bis Ende 2019 an. Die Finanzierung dieser Maßnahme läuft nicht über das Budget MiQua, sondern wird über die Bauunterhaltung der Gebäudewirtschaft finanziert.

Der Start der Bauausführung der Maßnahme MPZ hat sich, wie unter dem Punkt Planung erläutert, verzögert.

Kosten:



Bewertung als „hohes Risiko“ da durch evtl. berechtigte Nachtragsansprüche seitens der Firmen das freigegebene Kostenbudget belastet werden könnte.

Mit Stand vom 29.03.2017 wurde eine Nachtragskostenberechnung als Kostenaufstellung/-prognose zur Vorlage beim Rat sowie

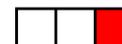
Rechnungsprüfungsamt erstellt. Die Kostenprognose dieser Nachtragskostenberechnung beläuft sich auf ca. 77,0 Mio. €.

Am 11.07.2017 wurden in der Ratssitzung der Stadt Köln die Mehrkosten i.H.v. 15,42 Mio. € beschlossen, sodass die Gesamtaufwendungen des Projektes MiQua sich auf 77,0 Mio. € belaufen.

Es haben seit Beginn des Jahres 2018 mit allen bereits beauftragten Firmen entsprechende Abstimmungen und Firmengespräche stattgefunden, in denen über die Thematik der Bauzeitverschiebung und daraus resultierenden Nachtragsansprüchen gesprochen wurde. Derzeit werden die vorliegenden Nachtragsforderungen in Abstimmung mit den Bauleitungen, der Projektleitung der Stadt Köln, der Projektsteuerung sowie externen Gutachtern intensiv geprüft.

Der unter dem Punkt Termine beschriebene Sachverhalt bei den Firmen Stahlbetonarbeiten + Stahlbau sowie bei den 11 Folgegewerken kann sich noch negativ auf die Kosten auswirken. Eine genaue Prognose der zu erwartenden Kostenauswirkungen ist aufgrund der laufenden Verhandlungen derzeit nicht möglich.

Termine:



Bewertung als "hohes Risiko" aufgrund von Stillständen durch den Stahlbetonbauer sowie Verspätungen bei der Eintaktung der nachfolgenden Gewerke.

Auf Grundlage der Entwicklungen im Gesamtprojekt werden fortlaufend die Auswirkungen verschiedener Themen auf den Gesamttablauf intensiv überprüft und die gesamte Terminplanung überarbeitet und angepasst. Bei Beachtung aller bisherigen Projekterfahrungen konnte im Winter 2017 ein Zeitrahmen präsentiert werden, der alle bis dato bekannten Verzögerungen und Risiken berücksichtigt hat. Die bauliche Fertigstellung und Übergabe des MiQua an den LVR war demnach für das vierte Quartal 2020 terminiert. Anschließend ist ein Zeitraum von ca. 6 Monaten vorgesehen, in dem die Themen Klima-Einregulierung/-Monitoring, Probeläufe für den späteren Betrieb, etc. durchgeführt werden.

Aktuell liegen die Arbeiten des Stahlbetons sowie des Stahlbauers hinter dem ursprünglich geplanten Zeitplan zurück. Eine Optimierung des Bauablaufes Rohbau, Stahlbau sowie der Folgegewerke wird derzeit in Abstimmung mit den Firmen erarbeitet (z.B. paralleles Arbeiten mehrerer Gewerke, Optimierung Bauablauf, etc.). Aufgrund der mehrfach verschobenen Fertigstellungstermine des MiQua sind die ausführenden Firmen, vor allem der Stahlbetonarbeiten sowie des Stahlbaus derzeit nicht mehr an die vertraglich vereinbarten Termine des damals gültigen Terminplans gebunden. Aktuell laufen Gespräche und Verhandlungen mit den Firmen über Beschleunigungsvereinbarungen, die jedoch noch nicht abgeschlossen sind. Es ist jedoch schon jetzt mit weiteren Terminverschiebungen zu rechnen. Es besteht darüber hinaus durch die o.a. Thematik auch ein Risiko für 11 noch nicht auf der Baustelle befindliche Folgegewerke. Eine genaue Terminierung ist aufgrund der laufenden Verhandlungen derzeit nicht möglich.

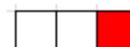
Legende:



planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko