

Sachstandsbericht für den Ausschuss Kunst und Kultur am 28.04.2020

Stand: 02.04.2020

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Rathausplatz
Bauherr: Dezernat für Kunst und Kultur
Planungszeit: Juli 2008 bis heute
Bauzeit: 2014 - 2024

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

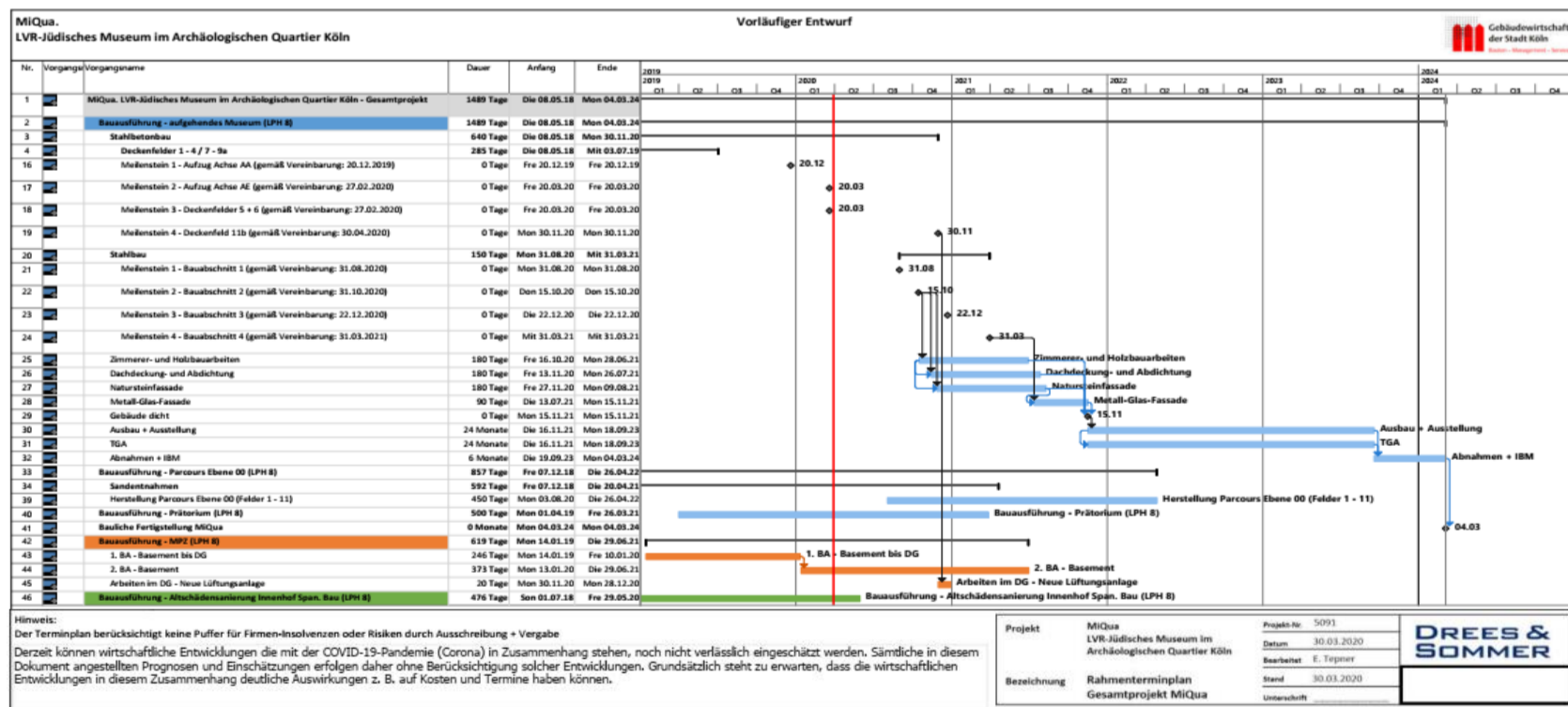
Meilensteine:

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 südl. Rathausplatz (Ende)	bis 04/2020
Stahlbetonarbeiten nördl. Rathausplatz (Ende)	bis 11/2020
Stahlbau (Montage)	ab 06/2020
Bauliche Übergabe des Gebäudes	03/2024
Nutzungsbeginn	08/2024

Stand Ausschreibung + Vergabe:

Ausbau- und Ausstellungsgewerke (LV-Erstellung)	fortlaufend in Bearbeitung
Rohbau Parcours MiQua (Veröffentlichung)	in Kürze
Zimmerer/Dachdecker/Fassaden MiQua (Veröffentlichung)	in Kürze
Estricharbeiten Prätorium (Veröffentlichung)	in Kürze
Trockenbauarbeiten Prätorium (Veröffentlichung)	in Kürze
Metallbauarbeiten Fenster MPZ (Beauftragung)	12.03.2020
Metallbauarbeiten Stahlrahmentüren MPZ (Beauftragung)	16.03.2020
Brandmeldetechnik MPZ (Beauftragung)	16.03.2020
Tischlerarbeiten Innentüren MPZ (Angebotsbeziehung)	in Kürze
Fliesenarbeiten MPZ (Veröffentlichung)	in Kürze

Auszug Entwurf neuer Rahmenterminplan (Stand: 03/2020):



3. 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 Prätorium



Restabwicklung (Bereich OK Gelände/Böschungsbereiche)	Grün
Firma MBM (Glas-Metall-Fassade)	Grün
Neuausschreibungen (mind. 7 Gewerke)	Gelb

Sachstandsbericht für den Ausschuss Kunst und Kultur am 28.04.2020

Stand: 02.04.2020

4. 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. €	BGF: 13.966 m ²
Fördermittel des Landes	14,300 Mio. €	BRI: 68.290 m ³
Σ	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. €

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:

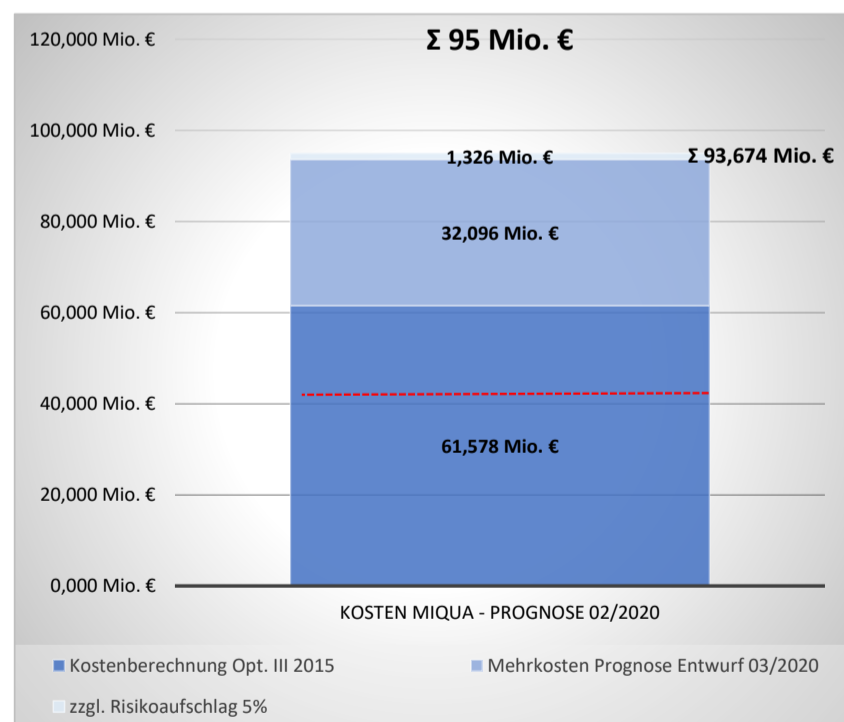
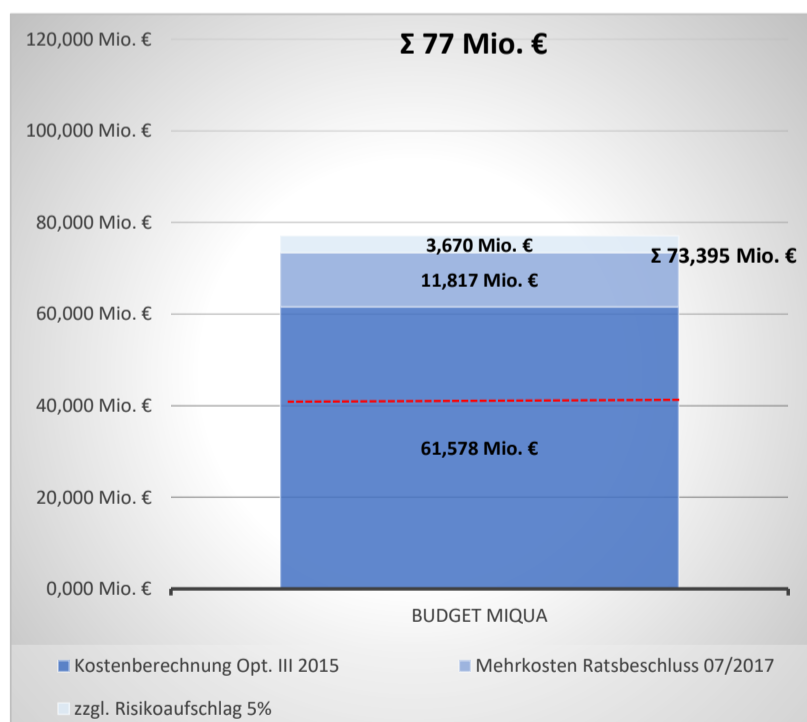
Finanzierungsanteil Stadt	44,300 Mio. €	6,827 Mio. €	Δ
Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	18,400 Mio. €	
Kostenberechnung Σ	77,000 Mio. €	15,422 Mio. €	

Kostenprognose Entwurf 2020:

Gesamtsumme (brutto)	61,578 Mio. €
Summe Entscheidungsvorlagen	4,960 Mio. €
Mehrkosten während der Projektdurchführung (02/2020)	23,642 Mio. €
Mehrkosten Spanischer Bau (Museumspädagogik + Sicherheitszentrale)	3,493 Mio. €
Σ	93,674 Mio. €
zzgl. Risikoaufschlag	1,326 Mio. €
Σ	95,000 Mio. €
Baukosten (circa)	62,500 Mio. €
Baunebenkosten, inkl. Grabungskosten (circa)	31,174 Mio. €

Sachstand Kostenprognose Entwurf 2020 :

Finanzierungsanteil Stadt	62,300 Mio. €	18,000 Mio. €	Δ	BGF: 10.975 m ²
Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	18,400 Mio. €		BRI: 53.934 m ³
Kostenberechnung Σ	95,000 Mio. €	18,000 Mio. €		



----- Zahlungsstand (03/2020): 41,363 Mio. €

Sachstandsbericht für den Ausschuss Kunst und Kultur am 28.04.2020

Stand: 02.04.2020

5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe:



Bewertung als "mittleres Risiko" aufgrund der Tatsache, dass derzeit in mindestens 7 Gewerken Neuausschreibungen erforderlich werden.

Nach Durchführung der Sandentnahme haben die Archäologen in den ersten Bereichen mit dem Entpacken und Restaurieren der Befunde begonnen. 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.

Aufgrund der bisherigen Bauzeitverschiebungen im Gesamtprojekt wurden bisher mit 5 Gewerken die Verträge einvernehmlich aufgelöst. Außerdem musste eine Vertragsbeziehung aufgrund einer eingetretenen Insolvenz gekündigt werden. Zusätzlich wurde eine Vergabe aufgehoben. Hierdurch werden derzeit Neuausschreibungen in 7 Gewerken erforderlich.

Die Firmengespräche mit 7 Gewerken verliefen positiv. Hier werden die Verträge fortgeführt.

Bei den beiden Maßnahmen MPZ + Prätorium wurden zuletzt Anpassungen im Zuge der Bauausführung aufgrund der vorhandenen Bestandssituation erforderlich.

Ausführung:



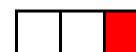
Bewertung als "mittleres Risiko" aufgrund von Verzögerungen bei den Stahlbetonarbeiten sowie bei der Eintaktung des Stahlbaus und der nachfolgenden Gewerke.

Die Herstellung der Baugrube in Achse 41 (nördlicher Rathausplatz - Anschluss an Bestand Prätorium) ist hergestellt. An dieser Stelle soll in Kürze mit der Herstellung der beiden Wandscheiben an der Stelle des späteren Durchbruchs zum Prätorium begonnen werden, sobald die Sanierungsarbeiten an der Betonfläche der Bestandswand des Prätoriums abgeschlossen sind. Parallel zu diesen Arbeiten wurde im Bereich des Achse 42 (2. Anschluss an Bestand Prätorium) mit der Sandabsaugung begonnen. Auch hier werden zwei Wandscheiben an der Stelle des späteren Durchbruchs zum Prätorium erstellt. Im Bereich des südlichen Rathausplatzes wurden die Arbeiten am Aufzug AE (Nähe Haupteingang - Judengasse) sowie an den Deckenfeldern 5 + 6 vor der Laube zum Ende März fertiggestellt. Es wurde im März mit der Sandentnahme im Innenfeldbereich (unterhalb des aufgehenden Museums) begonnen. Auf Basis der vertraglichen Vereinbarung mit dem Stahlbauunternehmen, laufen derzeit die Abstimmungen zur weiteren Stahlbaumontage, die voraussichtlich ab Juni 2020 beginnt.

Im Prätorium laufen weiterhin die Abbruch- und Rohbauarbeiten sowie TGA-Rückbauarbeiten. Die Arbeiten für den Bereich des Innenhofes dauern voraussichtlich bis Juni 2020 an. Zuletzt wurde im Innenhof der Estrich sowie die Abdichtung der Gesamtfläche erneuert. Die Restflächen vor dem Eingang des Spanischen Baus werden erst nach Fertigstellung der Deckenfelder 10 + 11 neu hergestellt.

Die Arbeiten in den Obergeschossen des Spanischen Baus für das museumpädagogische Zentrum wurden im Dezember 2019 fast komplett abgeschlossen. Im Januar 2020 haben die Arbeiten in der Ebene des Basements begonnen. Ein Großteil der Abbruch- und Rohbauarbeiten sind abgeschlossen. Durch das Aufstellen der Schwerlastbrücke zum Ende des Jahres 2019 laufen die Baustellen MiQua, Innenhof Spanischer Bau sowie die Maßnahme "Rotes Haus" derzeit parallel und unabhängig voneinander ab. Bisher gab es hinsichtlich der Schnittstellen keine Störungen.

Kosten:



Bewertung als „hohes Risiko“ da durch evtl. berechnete Nachtragsansprüche seitens der Firmen sowie der Bauzeitverlängerung das freigegebene Kostenbudget belastet wird.

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. €.

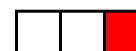
Am 11.07.2017 wurden in der Ratssitzung der Stadt Köln die Mehrkosten i.H.v. 15,42 Mio. € beschlossen, sodass die Gesamtaufwendungen des Projektes MiQua sich auf 77,0 Mio. € belaufen.

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 wirkt sich negativ auf die Kosten aus.

Die derzeitige Kostenprognose des Gesamtprojektes belaufen sich auf ca. 95 Mio. € inkl. Risikopuffer. Diese Prognose enthält noch einige Unsicherheitsfaktoren z.B. aufgrund der anstehenden 7 Neuausschreibungen. Eine genauere Kostenprognose lässt sich voraussichtlich erst im Herbst 2020 beziffern, wenn die Submissionsergebnisse der Neuausschreibungen vorliegen.

Termine:



Bewertung als "hohes Risiko" aufgrund von Stillständen durch den Stahlbetonbauer sowie Verspätungen bei allen nachfolgenden Gewerken.

Aufgrund der mehrfach verschobenen Fertigstellungstermine des MiQua waren die ausführenden Firmen, vor allem der Stahlbetonarbeiten sowie des Stahlbaus nicht mehr an die vertraglich vereinbarten Termine des damals gültigen Terminplans gebunden. Im letzten Jahr liefen intensive Gespräche und Verhandlungen mit den Firmen über Beschleunigungsvereinbarungen, die mittlerweile abgeschlossen werden konnten. Mit der Firma der Stahlbetonarbeiten konnte im Juli 2019 eine Vereinbarung über neue Termine getroffen werden. Die Verhandlungen mit der Firma für den Stahlbau konnten im März 2020 ebenfalls abgeschlossen werden. Aus den Ergebnissen resultieren schon jetzt deutliche Terminverzögerungen im Gesamtprojekt, aufgrund der Verzögerung des Stahlbaus inkl. aller Nachfolgegewerke. Die Neuausschreibungen von 7 Gewerken kann auch noch zu Terminverzögerungen führen. Die derzeitige Terminprognose führt zu einem baulichen Fertigstellungstermin für das Gesamtprojekt zum 03/2024.

Legende:



planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko