

Eifelwall Neubau Historisches Archiv und Rheinisches Bildarchiv in Köln

Sachstandsbericht für den Ausschuss Kunst- und Kultur am 28.04.2020, den Betriebsausschuss der GW am 04.05.2020 und den Unterausschuss Kulturbauten am 19.05.2020

Stand: 08.04.2020

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Eifelwall
Bauherrin: 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 Magazinegebäude legt sich die Mantelbebauung. Dazwischen befindet sich ein quadratischer und längsgerichteter Innenhof.

2. Termine

Meilensteine:

Planungsbeschluss	09/2009
Baubeschluss	05/2015
Baugenehmigung	08/2015
Baubeginn	04/2016
Übergabe an den Nutzer	12/2020

Stand Ausschreibung + Vergabe:

VE 15 (Baureinigung) Die Beauftragung ist erfolgt.

Auszug aktuelle Terminplanung:

Übersicht aktuelle Terminplanung		2016				2017				2018				2019				2020				2021											
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV								
<i>Eifelwall, Neubau HA und RBA – Bauausführung - Inbetriebnahme/Einregulierung - Übergabe - Projektabschluss</i>																																	
Baustart		◆ 04/2016																															
Bauausführung	Soll	[Black bar from Q1 2016 to Q3 2020]																															
Phase d. Ausführung	Ist	[Green bar from Q1 2016 to Q3 2019]																															
Bauausführung	Soll																	[Black bar from Q3 2019 to Q3 2020]															
Phase d. Inbetriebnahme/Einregulierung	Ist																	[Green bar from Q3 2019 to Q3 2019]															
Funktionsfähige Übergabe an den Nutzer	Soll																					◆ 2020											
	Ist																																
Projektabschluss	Soll																					[Black bar from Q3 2020 to Q3 2021]											
	Ist																																

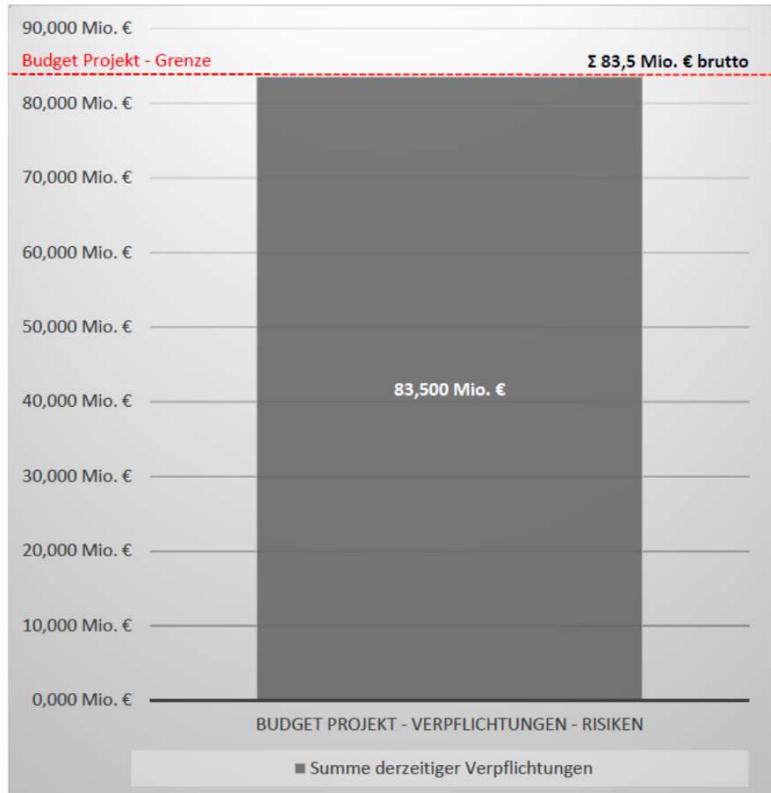
Stand 08.04.2020

3. Kosten

Anerkannte Projektkosten gemäß Ratsbeschluss in 2015:

Kosten der KG 300-400	51,6 Mio. € brutto	
Kosten der KG 200-700	72,6 Mio. € brutto	
Preissteigerungen (PS)	3,3 Mio. € brutto	
A: Kosten der KG 200-700 + PS	75,9 Mio. € brutto	A: Projektbudget
B: Risikobudget (10 %)	7,6 Mio. € brutto	B: Risikobudget
C: Summe inkl. Risikobudget	83,5 Mio. € brutto	C: Gesamtprojektbudget

Gesamtkostensituation: Stand 27.03.2020



4. Risiken

Legende:

planmäßig	
mittleres Risiko	
hohes Risiko	

Grün Gelb Rot

Nr.	Risikobeschreibung	Maßnahmen	
1	Verzögerungen in der Beauftragung von Nachträgen zur Bauausführung durch die Prozesswege innerhalb der Stadt Köln.	Empfehlung zur schnellstmöglichen (unverzöglichen) Bearbeitung und Beauftragung der Nachträge.	
2	Schnittstellenrisiko zur vorherigen Fertigstellung des öffentlichen Straßenraums / Grünflächen.	Empfehlung zur rechtzeitigen Veranlassung und rechtzeitigen Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen.	
3	Mehrkosten aufgrund von Bauzeitverzögerungen /-verlängerungen (Baukosten u. Baunebenkosten)	Einwirken aller an der Ausführung Beteiligter auf die Einhaltung eines geregelten Bauablaufs.	
4	Verschiedene Risiken der Risikoliste gemäß Ratsbeschluss.		
5	Einhaltung der Termine in der Phase d. Ausführung und in der Phase d. Inbetriebnahme / Einregulierung zum Erreichen der Funktionsfähigen Übergabe an den Nutzer.	Einwirkung und Handlung aller Beteiligten auf den weiteren Projektverlauf zur abschließenden Baufertigstellung insgesamt.	

5. Erläuterung Sachstand

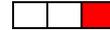
Planung / Ausschreibung / Vergabe:

Die Planung ist abgeschlossen. Alle Vergaben (Beauftragungen) zur Bauausführung sind durchgeführt worden.



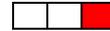
Bauausführung:

Insgesamt schreitet die Bauausführung weiter voran. Die Bauausführung der Vergabeeinheit Ausbau ist in Teilbereichen verzögert. Dies stört den Bauablauf. Mit allen Beteiligten erfolgt ständig eine intensive Kommunikation zur Terminalsicherung einzelner Bauabschnitte bis hin zu den Arbeitsabläufen in den Schnittstellen der TGA-Gewerke. Alle Gewerke sind vor Ort und arbeiten.



Kosten:

Im Unterausschuss am 18.06.2019 hat die Verwaltung berichtet, dass verschiedene Risiken (gem. Risikoliste zum Ratsbeschluss) eingetreten sind, die zu einer Kostenerhöhung geführt haben. Das Gesamtbudget (Projektbudget und Risikoreserve) wird zur Zeit noch eingehalten. Zum heutigen Zeitpunkt ist nicht auszuschließen, dass weitere Risiken eintreten. Es besteht die Unwägbarkeit, dass aufgrund von unbekanntem bzw. derzeit nicht konkretisierten Forderungen die Budgetgrenze überschritten wird.



Termine

Die wesentlichen Termine zu den Bauausführungen "Hochbau" und "Technische Gebäudeausrüstung" sowie der Inbetriebnahme befinden sich derzeit in erneuter Detailabstimmung, um den weiteren Ablauf bis zur Fertigstellung zu koordinieren. Dies stellt aktuell die größte Herausforderung für alle Beteiligten dar.

Die Koordination u. Terminsteuerung der Bauausführung zur Einhaltung der Termine erfolgt durch die örtliche Bauleitung (Objektüberwachung) und durch die entsprechenden Fachbauüberwachungen. Zum Erreichen der abschließenden Baufertigstellung in 2020 wird derzeit sehr intensiv (arbeitstäglich) auf den weiteren Projektfortschritt Einfluss genommen ("heiße Phase").

