

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 29.11.2021
und der Ausschuss Kunst & Kultur am 30.11.2021

Stand: 09.11.2021
Index: 02

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Josef-Haubrich-Hof 1, 50676 Köln
Bauherrin: Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Planungszeit: 2016 - 2021
Bauzeit: 2022 - 2026



Projektbeschreibung:
Die Zentralbibliothek Köln wird **nach Bezug des Interims bei Vollausslagerung** einer Generalsanierung unterzogen. **Bis zur Vollausslagerung wird die Sanierung im laufenden Betrieb durchgeführt.** Dabei werden weite Teile der Haustechnik angepasst und die Fassade auf einen energetisch aktuellen Stand gebracht. Der Besucherbereich wird auf der Grundlage eines neuen Nutzungskonzeptes den heutigen Ansprüchen einer zeitgemäßen Bibliothek angepasst. Die Büro- und Verwaltungsbereiche werden ebenfalls einer Sanierung unterzogen.

2. Termine

Meilensteine:

Planungsbeschluss	03/2015	✓
Baubeschluss	09/2018	✓
Baugenehmigung	02/2020	✓
Ausführungsplanung	05/2021	✓
Kostenfortschreibungsbeschluss	09/2021	✓
Baubeginn (Baustelleneinrichtung)	vorauss. 1.Quartal 2022	
Übergabe an Nutzer	vorauss. 4.Quartal 2026	

Sachstand:
Ausführungsplanung: abgeschlossen
Ausführungsplanung: Innenarchitektur 98% abgeschlossen
Ausschreibung: **GU Vergabe Veröffentlichung (2. Stufe) erfolgte im Oktober 2021**
Submission Dezember 2021

Auszug aus dem Rahmenterminplan: Stand: November 2021

Rahmenterminplan
Generalsanierung Zentralbibliothek
Stand: November 2021

		2016				2017				2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024				2025				2026				2027			
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4								
Generalsanierung Zentralbibliothek	67%	[Gantt chart bars showing progress from 2016 Q2 to 2021 Q4]																																															
LPh. 3 - Entwurfsplanung	100%	[Gantt chart bars showing completion by 2018 Q4, with a yellow bar for 'Wiederholung LPh. 3' in 2020 Q1-Q2]																																															
LPh. 4 - Genehmigungsplanung	100%	[Gantt chart bars showing completion by 2018 Q4]																																															
LPh. 5 - Ausführungsplanung	98%	[Gantt chart bars showing completion by 2021 Q4]																																															
LPh. 6 - Vorb. der Vergabe	72%	[Gantt chart bars showing completion by 2021 Q4]																																															
LPh. 7 - Ausschr. und Vergabe	23%	[Gantt chart bars showing completion by 2021 Q4]																																															
LPh. 8 - Ausführung GU	0%	[Gantt chart bars showing start in 2022 Q1]																																															
Einzug / Inbetriebnahme	0%	[Gantt chart bars showing start in 2026 Q4]																																															

Sachstandsbericht für den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 29.11.2021
und der Ausschuss Kunst & Kultur am 30.11.2021

Stand: 09.11.2021
Index: 02

3. Kosten

Weiterplanungsbeschluss 2015

Kostenschätzung (KG 200-700)	38.270.000 €
Summe (Brutto)	38.270.000 €

Baubeschluss 2018

Baukosten (KG 200 - 600)	35.145.258 €
Baunebenkosten (KG700)	9.225.245 €
Baupreissteigerung	4.381.000 €
Risikozuschlag	10.655.000 €
Summe (Brutto)	59.406.503 €

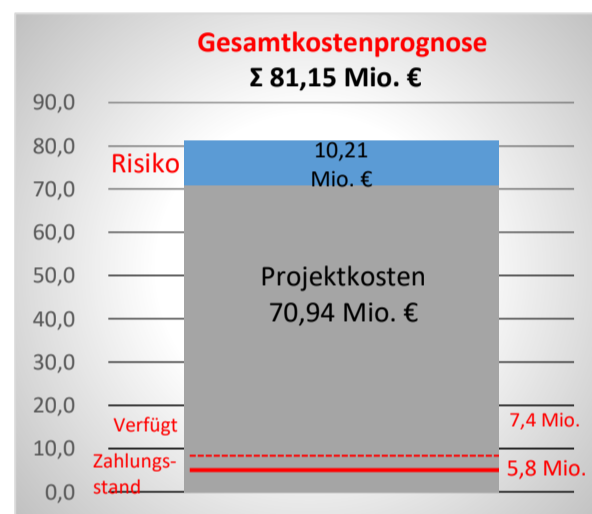
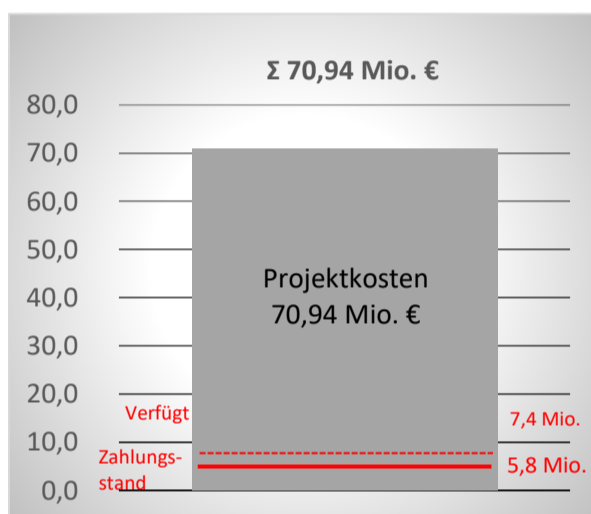
Kostenfortschreibungsbeschluss Juli 2021

Baukosten (KG 200-600)	57.712.787 €
Baunebenkosten (KG700)	13.230.390 €
Risikozuschlag	10.206.301 €
Summe (Brutto)	81.149.478 €

Prognose Gesamtkostensituation:

Stand: November 2021

Zahlungsstand= **5,8 Mio. €**



4. Risiken

Die Risiken werden entsprechend des Projektstandes und der Erkenntnisse aus Planung und Ausführung sukzessive fortgeschrieben und bewertet. Auf Basis des derzeitigen Planungsstandes sind insbesondere die folgenden Risiken zu beachten:

Grün	Gelb	Rot
------	------	-----

- 2 Baugrund (Schadstoffe, Bodendenkmäler, Kampfmittel, Ver- und Entsorgungsleitungen, U-Bahn Trasse)
- 3 Änderung der Planung durch Nutzer
- 4 Gesetzliche Änderungen
- 5 Insolvenzen
- 6 Mangelhafte Fremdleistungen
- 7 Genehmigungsverfahren
- 8 Ausschreibungs- / Vergabeverfahren
- 9 Bauablauf
- 10 Projektspezifische Risiken:
Bauen im Bestand bei laufendem Betrieb
- 11 Vergaberisiko (Baupreisentwicklung und Marktlage)
- 12 Einhaltung Rahmenterminplan
- 13 Erweiterter Planungsbedarf (z.B. im Zusammenhang mit dem Bestand)
- 15 Qualitäten Bau
- 16 Anlieger- und Bürgerbeschwerden
- 17 Vorhandene Bausubstanz / Brandschutz

Grün		
	Gelb	
Grün		
	Gelb	
Grün		
	Gelb	
		Rot
		Rot
	Gelb	
Grün		
Grün		
	Gelb	

5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe:



Die Entwurfsplanung (LPh3) ist abgeschlossen. Das beauftragte Planungsbüro für die Innenarchitektur hat die Ausführungsplanung (LPh 5) für die Innenraumgestaltung in Abstimmung mit dem Creative Guide, der Lichtplanung und der Nutzerin weitestgehend fertiggestellt. Es fanden Abstimmungen und Präsentationen mit dem Arbeitskreis Barrierefreies Köln statt.

Die Ausschreibungsplanungen Hochbau, technische Gebäudeausrüstung, Medientechnik, Schadstoff, Brandschutz, Tragwerkplanung, Bauphysik sind fristgerecht fertiggestellt. Die im Rahmen der Detaillierung erarbeiteten baulich relevanten Anpassungen wurden vorgenommen.

Der Teilnahmewettbewerb zur GU Vergabe hat stattgefunden (1. Stufe). Die Vergabeunterlagen wurden im Oktober den verbleibenden Bietern über das elektronische Vergabeportal zur Verfügung gestellt (2. Stufe). Die voraussichtliche Submission ist im Dezember 2021 vorgesehen.

Ausführung: Derzeit noch nicht begonnen



Kosten:



Dem Kostenfortschreibungsbeschluss 3520/2020 ist im Hauptausschuss am 19.07.2021 mit einer formalen Einschränkung zugestimmt worden. Der Betriebsausschuss der GW hat die Kostenfortschreibung in seiner Sitzung vom 06.09.2021 zur Kenntnis genommen und der Fortführung der Baumaßnahme zugestimmt.

Des Weiteren ist die Vorlage zur Anmietung eines Interims für den Bibliotheksbetrieb während der Bauzeit schlussgezeichnet. Der Betriebsausschuß hat in seiner Sitzung vom 25.10.2021 die Anmietung des Objektes auf der Hohe Straße 68-82 beschlossen. Damit der Zeitplan gehalten werden kann, ist eine zeitnahe Anmietung erforderlich. Die Vertragsunterzeichnung steht kurz bevor.

Die Vorlage zum Bedarfsfeststellungsbeschluss für die Inneneinrichtung wird vorbereitet.

Termine: Das Risiko wird als "mittel" eingestuft, da Rückfragen, Ergänzungen etc. im Vergabeverfahren zu Verzögerungen führen können.



Der Teilnahmewettbewerb zur GU Vergabe hat stattgefunden (1. Stufe). Die Vergabeunterlagen wurden im Oktober den verbleibenden Bietern über das elektronische Vergabeportal zur Verfügung gestellt (2. Stufe). Der voraussichtliche Submissionstermin ist im Dezember 2021 vorgesehen.

Nächste Schritte:

Abschluss Ausführungsplanung Innenarchitektur
GU Beauftragung

4. Quartal 2021
1. Quartal 2022

Info
Info

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

