

Sachstandsbericht für den Bauausschuss der Gebäudewirtschaft am 24.01.2022 und den Ausschuss Kunst und Kultur am 25.01.2022

Stand: 18.01.2022  
Index: 04

### 1. Kerndaten des Projektes

**Standort:** Rathausplatz  
**Bauherrin:** 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".

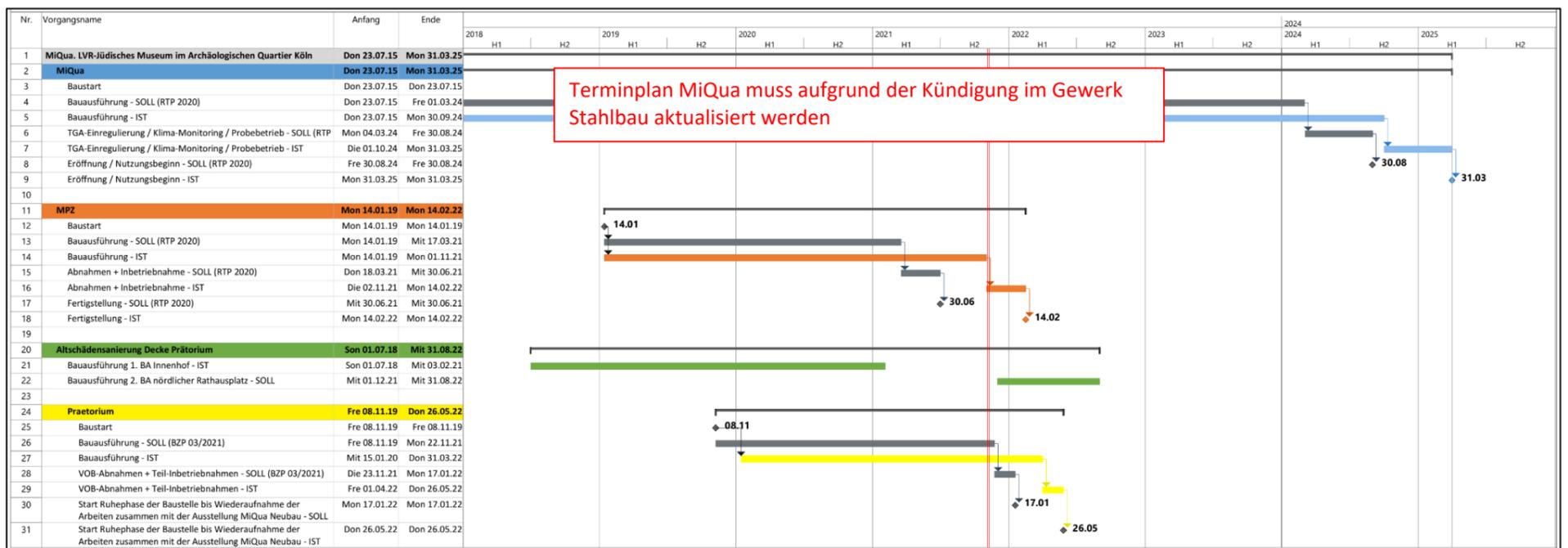
### 2. Termine

#### Meilensteine:

Planungsbeschluss	09/2008	✓	AB 02.2 - Trockenbauarbeiten MiQua (Veröffentlichung)	in Kürze
Baubeschluss (51,773 Mio. €)	07/2011	✓	MPZ-TGA-06 - Fördertechnik MPZ (Beauftragung)	10/2021
Baubeschluss (77,0 Mio. €)	07/2017	✓	AB 03.3 - Metallbauarbeiten MiQua (Beauftragung)	in Kürze
Baugenehmigung	01/2014	✓	MPZ-Frei - Leitungsverlegung Glasfaser MPZ (Beauftragung)	12/2021
Baubeginn	07/2015	✓	MPZ-Frei - Leitungsverlegung Stromkabel MPZ (Beauftragung)	12/2021
Stahlbetonarbeiten (Ende)	06/2021	✓		
Fertigstellung Bau	09/2024			
Nutzungsbeginn	03/2025			

Datum Fertigstellung und Nutzungsbeginn sind überholt;  
Terminplan MiQua muss aufgrund der Kündigung im Gewerk  
Stahlbau aktualisiert werden

#### Auszug Entwurf Rahmenterminplan (Stand: 11/2021):



Sachstandsbericht für den Bauausschuss der Gebäudewirtschaft am 24.01.2022 und den Ausschuss Kunst und Kultur am 25.01.2022

Stand: 18.01.2022  
Index: 04

### 3. Kosten

#### Ratsbeschluss Juli 2011:

Baukosten	35,417 Mio. €	Finanzierungsanteil Stadt	37,473 Mio. €	72%
Baunebenkosten inkl. Grabungskosten	16,356 Mio. €	Fördermittel des Landes	14,300 Mio. €	28%
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>51,773 Mio. €</b>	<b>Σ</b>	<b>51,773 Mio. €</b>	<b>100%</b>

#### Kostenberechnung Opt. III 2015:

Baukosten	37,777 Mio. €			
Baunebenkosten	16,622 Mio. €	Finanzierungsanteil Stadt	28,878 Mio. €	47%
Grabungskosten	7,179 Mio. €	Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	53%
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>61,578 Mio. €</b>	<b>Σ</b>	<b>61,578 Mio. €</b>	<b>100%</b>

#### Ratsbeschluss Juli 2017:

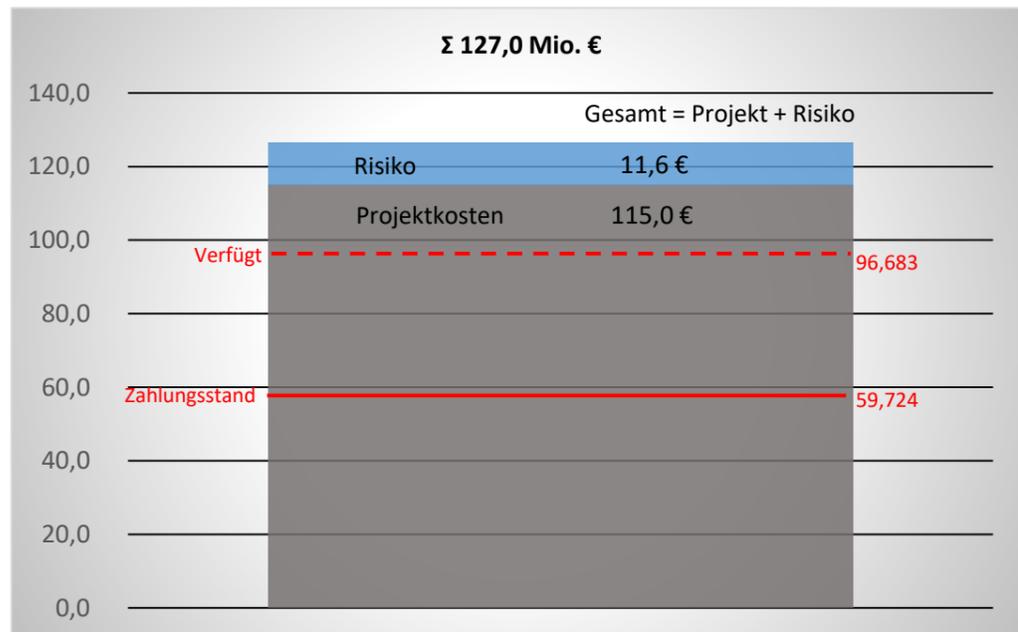
Kostenberechnung Opt. III 2015	61,578 Mio. €			
Erhöhung Projektbudget Ratsbeschluss 07/2017	11,817 Mio. €	Finanzierungsanteil Stadt	44,300 Mio. €	58%
zzgl. Risikoaufschlag	3,670 Mio. €	Fördermittel des Landes	32,700 Mio. €	42%
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>77,000 Mio. €</b>	<b>Σ</b>	<b>77,000 Mio. €</b>	<b>100%</b>

#### Ratsbeschluss Mai 2021:

Ratsbeschluss 07/2017	77,000 Mio. €			
Erhöhung Anteil Entscheidungsvorlagen	3,674 Mio. €			
Erhöhung Anteil Mehrkosten Projektdurchführung	34,374 Mio. €			
<b>Zwischensumme (brutto)</b>	<b>115,000 Mio. €</b>	Finanzierungsanteil Stadt	93,300 Mio. €	73%
zzgl. Risikoaufschlag	11,571 Mio. €	Fördermittel des Landes	33,700 Mio. €	27%
<b>Gesamtsumme (brutto)</b>	<b>127,000 Mio. €</b>	<b>Σ</b>	<b>127,000 Mio. €</b>	<b>100%</b>

#### Prognose Gesamtkostensituation:

Stand 03.01.2022



Zahlungsstand= 59,724 Mio. €

Verfügt (Auftragsstand = HA + NV) = 96,683 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 (LPH 5 abgeschlossen) sind insbesondere die folgenden Risiken zu beachten:



- 1 Baugrund (Schadstoff, Denkmal, ...) - Restabwicklung Bereich OK Gelände / Böschungsbereiche
- 2 Änderung der Planung durch Nutzer
- 3 Gesetzliche Änderungen
- 4 Insolvenzen
- 5 Mangelhafte Fremdleistungen
- 6 Genehmigungsverfahren
- 7 Ausschreibungs- Vergabeverfahren - Neuausschreibung (Gewerk Stahlbau + ggfls. weitere Nachfolgewerke)
- 8 Bauablauf (Verzögerung aufgehendes Bauwerk - Gewerk Stahlbau)
- 9 Vergaberisiko (Baupreisentwicklung und Marktlage)

	Grün	

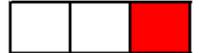
Sachstandsbericht für den Bauausschuss der Gebäudewirtschaft am 24.01.2022 und den Ausschuss Kunst und Kultur am 25.01.2022

Stand: 18.01.2022  
Index: 04

5. Erläuterung Sachstand

**Planung / Ausschreibung / Vergabe:**

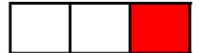
Das Risiko wird als "hoch" eingestuft, aufgrund der potentiellen Auswirkungen der Kündigung des Gewerkes Stahlbau auf die noch auszuschreibenden Gewerke im Bereich Ausbau + Ausstellung



Die Ausschreibungen für das Prätorium sowie für die Teilmaßnahme MPZ sind abgeschlossen. Es sollten nun sukzessive die Ausbaugewerke für den Neubaubereich ausgeschrieben werden, sofern die Ausführungstermine sicher feststehen. Aufgrund der Kündigung des Gewerkes Stahlbau, müssen derzeit die Auswirkungen auf die bestehenden Verträge der Firmen sowie auf die noch auszuschreibenden Gewerke für den Neubau-Bereich geprüft werden. Die Ausschreibung AB 03.3 Metallbauarbeiten Neubau wurde bereits submittiert. Hier soll in Kürze die Beauftragung erfolgen. Die Firma kann ihre Arbeiten in der unterirdischen Ausstellungsebene beginnen.

**Ausführung:**

Das Risiko wird als "hoch" eingestuft, aufgrund der Verzögerungen bei den Stahlbauarbeiten und der Eintaktung der nachfolgenden Gewerke.



Im Bereich der Achse 41 + 42 (Anschlüsse an Archäologische Zone zum Bestand Prätorium) gab es zuletzt Verzögerungen durch den Wechsel des Nachunternehmers. Die Durchbrüche an Achse 41 + 42 wurden nun bis zum Jahreswechsel durchgeführt. Die Sandentnahme läuft derzeit im Bereich unter den Deckenfeldern 8 bis 10 (vor der Rathauslaube). Außerdem laufen in der Ebene 00, in enger Abstimmung mit den Archäologen, die Vorbereitungen der weiteren Durchbrüche, die ersten Unterfangungsarbeiten sowie Vorbereitungen der Parcourssteigerstellung. Seitens der Stadt Köln wurden letztmalig Fristsetzungen für die zügige Leistungserbringung gegenüber dem Stahlbauunternehmen ausgesprochen. Der Unternehmer ist diesen Aufforderungen nicht angemessen nachgekommen, sodass diesem zum 27.12.2021 die Kündigung des Vertrages ausgesprochen wurde. Stetige Unzuverlässigkeit, wiederholte Terminüberschreitungen und überzogene Nachforderungen ließen der Stadt keine andere Möglichkeit, als sich kurzfristig von dem Stahlbauunternehmer zu trennen. Dies bedeutet, dass es in der Ausführung der Bauarbeiten in Bezug auf die Errichtung des Neubaus zu Verzögerungen kommen wird, die nun seitens der Stadt Köln bewertet und neu aufgestellt werden müssen.

Im Prätorium laufen die Arbeiten derzeit stetig weiter. Es finden hier parallel Trockenbau- und Estricharbeiten, Putzarbeiten sowie die Verlegung technischer Gebäudeausrüstung statt. Die Eintaktung der Firmen für die Holzinnentüren und Stahlrahmentüren hat ebenfalls stattgefunden. In Kürze startet die Sanierung und Reinigung der Decke im Prätorium, gefolgt von den Installationen der Stromschienen unterhalb der Decke.

Im MPZ wurde der Großteil der Arbeiten abgeschlossen. Es folgen noch Feinmontagen der TGA sowie der Einbau der Türen und der Kompaktschleuse an der Sicherheitszentrale.

In Kürze beginnen die Arbeiten am 2. Bauabschnitt der Decke Prätorium auf dem nördlichen Rathausplatz. Diese werden in mehreren Teilabschnitten ausgeführt, um den Zugang zum Spanischen Bau möglichst aufrecht zu erhalten. Die Arbeiten erstrecken sich daher voraussichtlich bis Sommer 2022.

**Kosten:**

Das Risiko wird als "hoch" eingestuft.



Mit Stand vom 07.03.2021 wurde eine Nachtragskostenberechnung als Kostenaufstellung/-prognose zur Vorlage beim Rat zur haushaltsrechtlichen Unterrichtung erstellt. Die Kostenprognose dieser Nachtragskostenberechnung beläuft sich auf 127,0 Mio. €. Am 06.05.2021 wurden in der Ratssitzung der Stadt Köln die Mehrkosten i.H.v. 50 Mio. € zur Kenntnis genommen, sodass die Gesamtaufwendungen des Projektes MiQua sich auf 127,0 Mio. € belaufen. Die Kündigung des bisherigen Stahlbauunternehmers hat nun ein alternatives Vorgehen zur Folge, das sich naturgemäß in neuen Terminen und Kosten niederschlagen wird. Kosten- und Terminplan müssen mit der nun erfolgten Kündigung neu aufgestellt werden. Die sich daraus ergebenden Mehrkosten werden derzeit von Projektleitung und Projektsteuerung analysiert und bewertet.

**Termine:**

Das Risiko wird als "hoch" eingestuft.



Der bisherige Terminplan sah eine bauliche Fertigstellung in 09/2024 vor, woraus sich der Zeitpunkt der Eröffnung für 03/2025 ergab. Die Kündigung des bisherigen Stahlbauunternehmers hat nun ein alternatives Vorgehen zur Folge, das sich naturgemäß in neuen Terminen und Kosten niederschlagen wird. Kosten- und Terminplan müssen mit der nun erfolgten Kündigung neu aufgestellt werden. Die sich daraus ergebenden Verzögerungen im Bau- und Projektablauf werden derzeit in enger Abstimmung mit den Bauleitungen analysiert und bewertet.

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

