

Sachstandsbericht für die Bezirksvertretung Rodenkirchen
und den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft zum 07.03.2022

Stand: 14.02.2022
Index: 01

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Hauptstraße 85, 50996 Köln
Bauherrin: Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Planungszeit: 2020 - 2024
Bauzeit: 2022 - 2026



Projektbeschreibung:

Die Gebäudewirtschaft der Stadt Köln beabsichtigt die Realisierung des Neubaus (Verwaltungsgebäude) des Bezirksrathauses in Rodenkirchen. Der Abbruch und der anschließende Ersatzneubau für das Bezirksrathaus an gleicher Stelle, einschließlich der zugehörigen Tiefgarage, der Neugestaltung des Rathausvorplatzes (inkl. Bushaltestelle und Tiefgaragenzugang) und der angrenzenden Umgebung, werden durch einen Generalplaner geplant und ausgeschrieben.

2. Termine

Meilensteine:

Planungsbeschluss	03/2018	✓
Beauftragung Generalplaner	05/2020	✓
Bauvorbescheid	12/2021	✓
Abbruchbeschluss	02/2022	✓

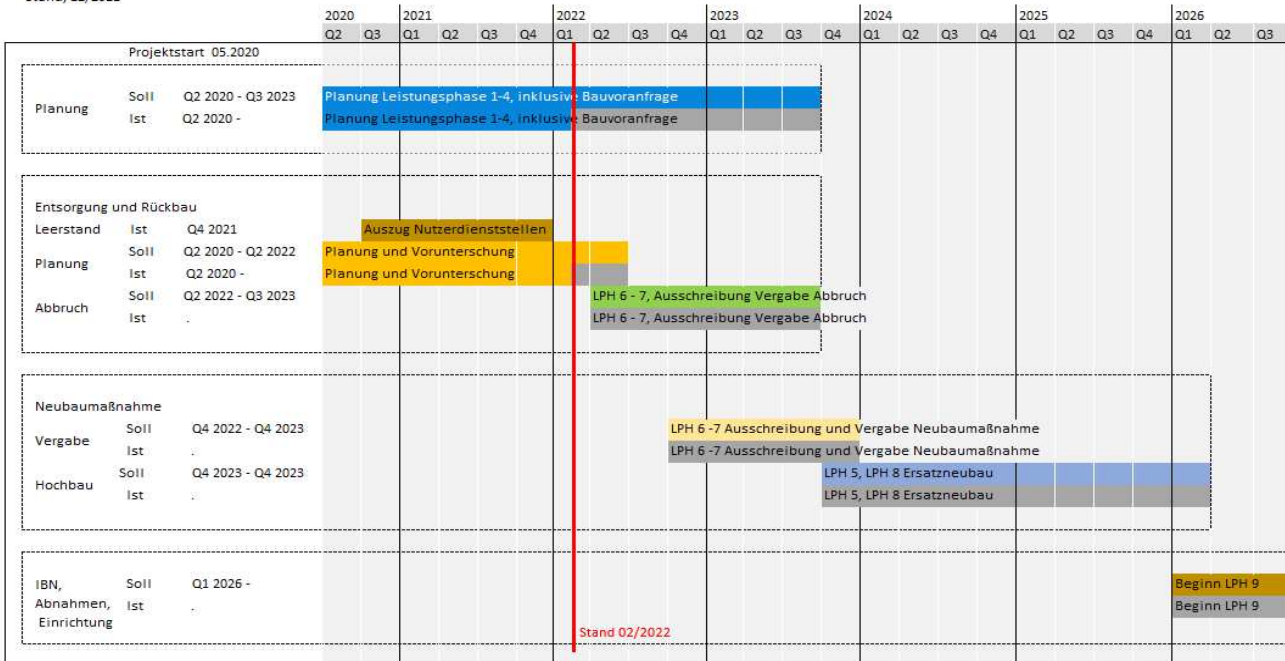
Sachstand:

Das Projekt befindet sich kurz vor Abschluss der Leistungsphase 2. Der Generalplaner wurde für die Leistungsphasen 1 bis 4 (Grundlagenermittlung, Vor-, Entwurfs- und Genehmigungsplanung) sowie Leistungsphasen 6 bis 7 (Ausschreibung und Vergabe) beauftragt.

Baubeschluss voraussichtlich 1. Quartal 2023
Baugenehmigung voraussichtlich 3. Quartal 2023
Fertigstellung Bau voraussichtlich 1. Quartal 2026
Übergabe, Inbetriebnahme voraussichtlich 2. Quartal 2026

Vergabekonzept:
- geplant Vergabe für Abbruchmaßnahme
- geplant Teil-TU Vergabe für Neubau

Phasenterminplan als Vorabzug
Stand, 12/2021



Terminplanung erfolgt in Abstimmung mit dem Projektsteurer.

Sachstandsbericht für die Bezirksvertretung Rodenkirchen
und den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft zum 07.03.2022

Stand: 14.02.2022
Index: 01

3. Kosten

Aktueller Plankostenrahmen, 0728/2018

Summe (Brutto) **20.000.000 €**

Abbruchbeschluss 3890/2021

Kostenrahmen 5.100.000 €
Risikozuschlag 25% 1.300.000 €
Summe (Brutto) 6.400.000 €

Kostenschätzung

Abbruchmaßnahme

Kostenschätzung (KG 200) **Die Kostenschätzung wird zurzeit fertiggestellt.**
Kostenschätzung (KG 700)

Summe (Brutto) Finanzierungsanteil Stadt 100%

Neubaumaßnahme

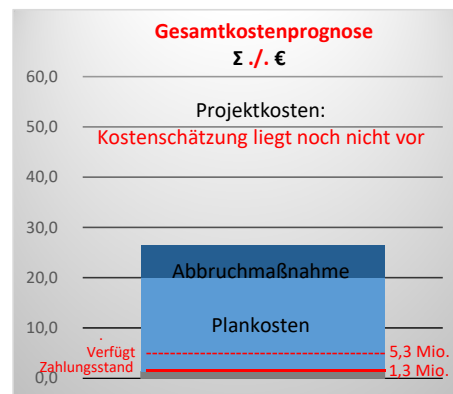
Kostenschätzung (KG 200-600) **Die Kostenschätzung wird zurzeit fertiggestellt.**
Kostenschätzung (KG 700)

Summe (Brutto) Finanzierungsanteil Stadt 100%

Prognose Gesamtkostensituation:

Stand: Februar 2022

Zahlungsstand= 1,3 Mio. €
inklusive Aufwand für Wettbewerb



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:



- 1 Baugrund (Schadstoffe, Bodendenkmäler, Kampfmittel, Ver- und Entsorgungsleitungen)
- 2 Änderung der Planung durch Nutzer
- 3 Gesetzliche Änderungen
- 4 Insolvenzen
- 5 Genehmigungsverfahren
- 6 Ausschreibungs- / Vergabeverfahren
- 7 Bauablauf
- 8 Vergaberisiko (Baupreisentwicklung und Marktlage)
- 9 Mangelhafte Fremdleistungen
- 10 Einhaltung des Terminplans
- 11 Anlieger- und Bürgerbeschwerden
- 12 Budget / Belastbarkeit der Kostenermittlungen
- 13 Qualitäten Bau
- 14 Corona-Pandemie

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

5. Erläuterung Sachstand

Hiermit wird das Berichtswesen gestartet und es können noch nicht alle Bereiche bewertet werden.

Besondere Herausforderungen im Projekt, welche im Zuge der weiteren Planung aufgegriffen und bearbeitet werden:

Baustelleneinrichtung und Nachbarschaftsabstimmung:

Insgesamt ist die Baustelle durch die exponierte Innenstadtlage in Rodenkirchen eine bauglogistische Herausforderung.

Sobald die Baustelleneinrichtungsplanung und das Verkehrskonzept vorliegen, wird die Kontaktaufnahme mit den direkt betroffenen Nachbarn im Einzelnen geplant. Eventuelle Belange werden in das Projekt integriert.

Verkehrskonzept:

Die Verkehrssituation für den Abbruch und Ersatzneubau wird zurzeit unter Einbindung eines externen Verkehrsgutachters geprüft.

Die beauftragte und bereits durchgeführte Verkehrszählung wurde mit einem Coronabedingten Zuschlag berücksichtigt.

Schadstoffe

Nach Auszug der Nutzer wird ein neues umfangreiches Schadstoffgutachten erstellt. Es wird mit Schadstoffbelastungen gerechnet. Das Ergebnis kann Auswirkungen auf die Kosten- und Terminplanung haben.

Bodendenkmäler

Der geotechnische Bericht wurde an das Amt für Archäologische Bodendenkmalpflege/Ortsarchiv übermittelt.

Es gibt einen Verdacht auf archäologische Funde. Das weitere Handeln wird abgestimmt.

Kampfmittel

In Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde eine Luftbildauswertung vorgenommen: Die Antragsfläche liegt grundsätzlich in einem Bombenabwurfgebiet. Ein Kampfmittelverdachtspunkt wurde benannt und eine nähere Überprüfung empfohlen. Das weitere Handeln wird abgestimmt.

Planung / Ausschreibung / Vergabe: Das Risiko wird als "Mittel" eingestuft.



Die Kubatur des Ersatzneubaus wurde auf Basis der Wettbewerbsplanung zur Erfüllung des vollständigen Raumprogramms und der erforderlichen Bauqualitäten angepasst.

Auf Basis der durch den Generalplaner erstellten Leistungsphase 2 (Vorentwurfsplanung) wurde eine Bauvoranfrage eingereicht, um planungsrechtliche sowie städtebaulich relevante Fragestellungen frühzeitig zu klären. Die Bauvoranfrage wurde im Dezember 2021 positiv beschieden.

Die Nutzerdienststellen sind in Dezember 2021 ausgezogen, sodass mit der Schadstoffuntersuchung im Januar 2022 begonnen werden konnte. Sobald Ergebnisse vorliegen wird die Abbruch- und Entsorgungsplanung sowie die Terminplanung fortgeschrieben.

Die Planung der Baustelleneinrichtung wird unter Beteiligung aller erforderlichen Ämter und Planungsbeteiligten fortgeschrieben.

Das Verkehrsgutachten für die Neubaumaßnahme wurde beauftragt. Die verkehrsgutachterliche Bewertung der Baustelleneinrichtung für Abbruchmaßnahme wird zusätzlich beauftragt. Ein präsentationsreifes Ergebnis ist für das 2. Quartal 2022 geplant. Es ist geplant, diese Ergebnisse der BV2, den Nutzern und der Öffentlichkeit vorzustellen.

Die Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) wurde bei dem Generalplaner abgerufen.

Ausführung: Das Risiko wird als "Mittel" eingestuft.



Der Abbruch des Bestandsgebäudes soll im Vorgriff auf den Baubeschluss für den Ersatzneubau erfolgen. Der Abbruchbeschluss wurde im Februar durch den Rat der Stadt Köln beschlossen. (siehe oben, Hinweis: Besondere Herausforderungen)

Kosten: Das Risiko wird als "Mittel" eingestuft.



Die Kostenberechnung wird mit Fertigstellung der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) zum Baubeschluss vorgelegt.

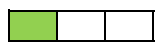
Termine: Das Risiko wird als "Mittel" eingestuft.



Die Erteilung des Bauvorbescheides im Dezember 2021 war ein wichtiger Meilenstein und ermöglichte die Erstellung eines ersten Phasenterminplans.

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

