

Sachstandsbericht für den Bauausschuss und den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am **30.05.2022**
und den Ausschuss Kunst & Kultur am **31.05.2022**

Stand: **13.05.2022**
Index: **01**

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 heutigem Kenntnisstand nach Bezug des Interims bei Vollauslagerung einer Generalsanierung unterzogen. 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. 3.Quartal 2022	
Übergabe an Nutzer	vorauss. 4.Quartal 2026	

Sachstand:

(Zusammenfassung von Punkt 5)
Planung: Ausschreibungsplanung ist abgeschlossen
Ausschreibung: Submission ist am 28.04.2022 erfolgt
Vergabe: Verhandlungsgespräche Mai 2022
Ausführung: Derzeit noch nicht begonnen
Kosten: siehe Punkt 5
Termine/Nächste Schritte: Beauftragung GU

Auszug aus dem Rahmenterminplan: Stand: Mai 2022

		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																		
Generalsanierung Zentralbibliothek	Soll	[Blue bar from Q1 2016 to Q4 2026]																																																					
	Ist	[Grey bar from Q1 2016 to Q4 2026]																																																					
LPh. 3 - Entwurfsplanung	Soll	[Green bar from Q1 2016 to Q4 2018]									[Yellow bar from Q1 2019 to Q4 2020]																																												
	Ist	[Green bar from Q1 2016 to Q4 2018]									[Yellow bar from Q1 2019 to Q4 2020]																																												
LPh. 4 - Genehmigungsplanung	Soll																																																						
	Ist																																																						
LPh. 5 - Ausführungsplanung	Soll																																																						
	Ist																																																						
LPh. 6 - Vorb. der Vergabe	Soll																																																						
	Ist																																																						
LPh. 7 - Ausschr. & Vergabe	Soll																																																						
	Ist																																																						
LPh. 8 - Ausführung GU	Soll																																																						
	Ist																																																						
Einzug / Inbetriebnahme	Soll																																																						
	Ist																																																						

Sachstandsbericht für den Bauausschuss und den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft am 30.05.2022
und den Ausschuss Kunst & Kultur am 31.05.2022

Stand: 13.05.2022
Index: 01

3. Kosten

Weiterplanungsbeschluss 2015

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

Baubeschluss 2018

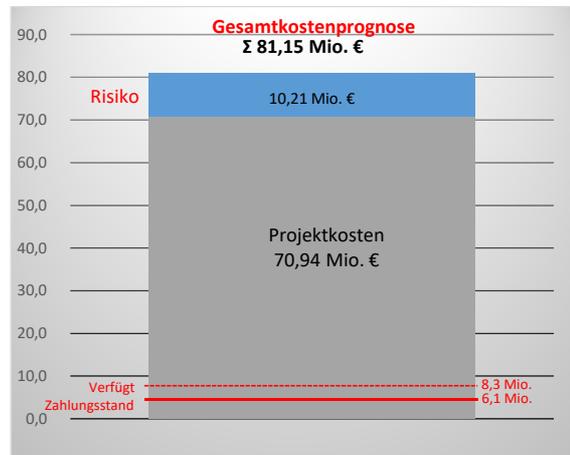
Baukosten (KG 200 - 600)	35.166.718 €
Baunebenkosten (KG700)	9.183.282 €
Baupreissteigerung	4.400.000 €
Risikozuschlag	10.655.000 €
Summe (Brutto)	59.405.000 €

Kostenfortschreibungsbeschluss Juli 2021

Baukosten (KG 200-600)	57.712.787 €
Baunebenkosten (KG700)	13.230.390 €
Risikozuschlag	10.206.301 €
Summe (Brutto)	81.150.000 €

Prognose Gesamtkosten:

Stand: Mai 2022



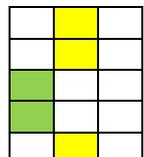
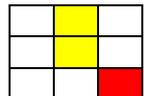
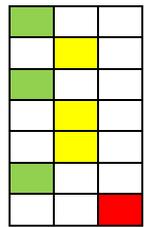
Zahlungsstand= 6,1 Mio. €

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:



- 1 Baugrund (Schadstoffe, Bodendenkmäler, Kampfmittel, Ver- und Entsorgungsleitungen, U-Bahn Trasse)
- 2 Änderung der Planung durch Nutzer
- 3 Gesetzliche Änderungen
- 4 Insolvenzen
- 5 Mangelhafte Fremdleistungen
- 6 Genehmigungsverfahren - Tekturplanung
- 6.1 Genehmigungsverfahren - Fremdanmietung (Hohe Str. 68-82)
(Bearbeitungszeitraum zur Erteilung der Baugenehmigung durch das Bauaufsichtsamt)
- 7 Ausschreibungs- / Vergabeverfahren
- 8 Bauablauf
(Bauen im Bestand, Teilbetrieb der Magazine, unvorhersehbare Risiken während des Bauablaufs, z.B. globale Lieferengpässe Baumaterial)
- 9 Projektspezifische Risiken: Bauen im Bestand bei Leerzug
- 9.1 Projektspezifische Risiken: Umbauarbeiten Interim
- 10 Vergaberisiko
(Baupreisentwicklung, Kapazitätsengpässe und gute Auftragslage bei den Bauunternehmen)
- 11 Einhaltung Rahmenterminplan
- 12 Erweiterter Planungsbedarf (z.B. im Zusammenhang mit dem Bestand)
- 13 Qualitäten Bau
- 14 Anlieger- und Bürgerbeschwerden
- 15 Vorhandene Bausubstanz / Brandschutz



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. Die finale Abstimmung und Präsentation der barrierefreien Planung mit dem Arbeitskreis Barrierefreies Köln (AKBK) ist erfolgt.

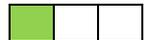
Die Ausschreibungsplanungen Hochbau, technische Gebäudeausrüstung, Medientechnik, Schadstoffe, Brandschutz, Tragwerkplanung, Bauphysik sind fristgerecht fertiggestellt. Die im Rahmen der Detaillierung erarbeiteten baulich relevanten Anpassungen wurden vorgenommen.

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). Den Bietern wurde mehr Zeit für die Angebotsabgabe und für die Gelegenheit von Rückfragen eingeräumt. Die zu bearbeitenden Unterlagen sind auf Grund der Komplexität des Bauvorhabens sehr umfangreich und wurden im Zuge des Verfahrens zusätzlich ergänzt und überarbeitet. **Der Submissionstermin erfolgte wie geplant am 28.04.2022. Die Angebotsunterlagen befinden sich derzeit in Prüfung. Es sind Verhandlungsgespräche im Mai 2022 terminiert.**

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 ist am 08.12.2021 erfolgt.

Die Vorlage zum Bedarfsfeststellungsbeschluss für die Inneneinrichtung wird vorbereitet.

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



Vergabe: 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 Submissionstermin erfolgte wie geplant am 28.04.2022. Die Angebotsunterlagen befinden sich derzeit in Prüfung. Es sind Verhandlungsgespräche im Mai 2022 terminiert.**

Interim Hohe Straße: Mit den Rückbauarbeiten im Interim wurde bereits begonnen.

Zentralbibliothek: Der Beginn des Leerzuges der Magazine in den Untergeschossen der Zentralbibliothek erfolgte Anfang Mai 2022.

Nächste Schritte:

GU-Verhandlungstermine

Auslagerung der Magazine in den Untergeschossen

GU Beauftragung

3. Quartal 2022

Info

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

