

Sachstandsbericht **03** für die Bezirksvertretung Rodenkirchen
und den Betriebsausschuss der Gebäudewirtschaft zum **29.08.2022**

Stand: **01.08.2022**
Index: **02**

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Hauptstraße 85, 50996 Köln
Bauherrin: Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Planungszeit: 2020 - 2024
Bauzeit: 2023 - 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:

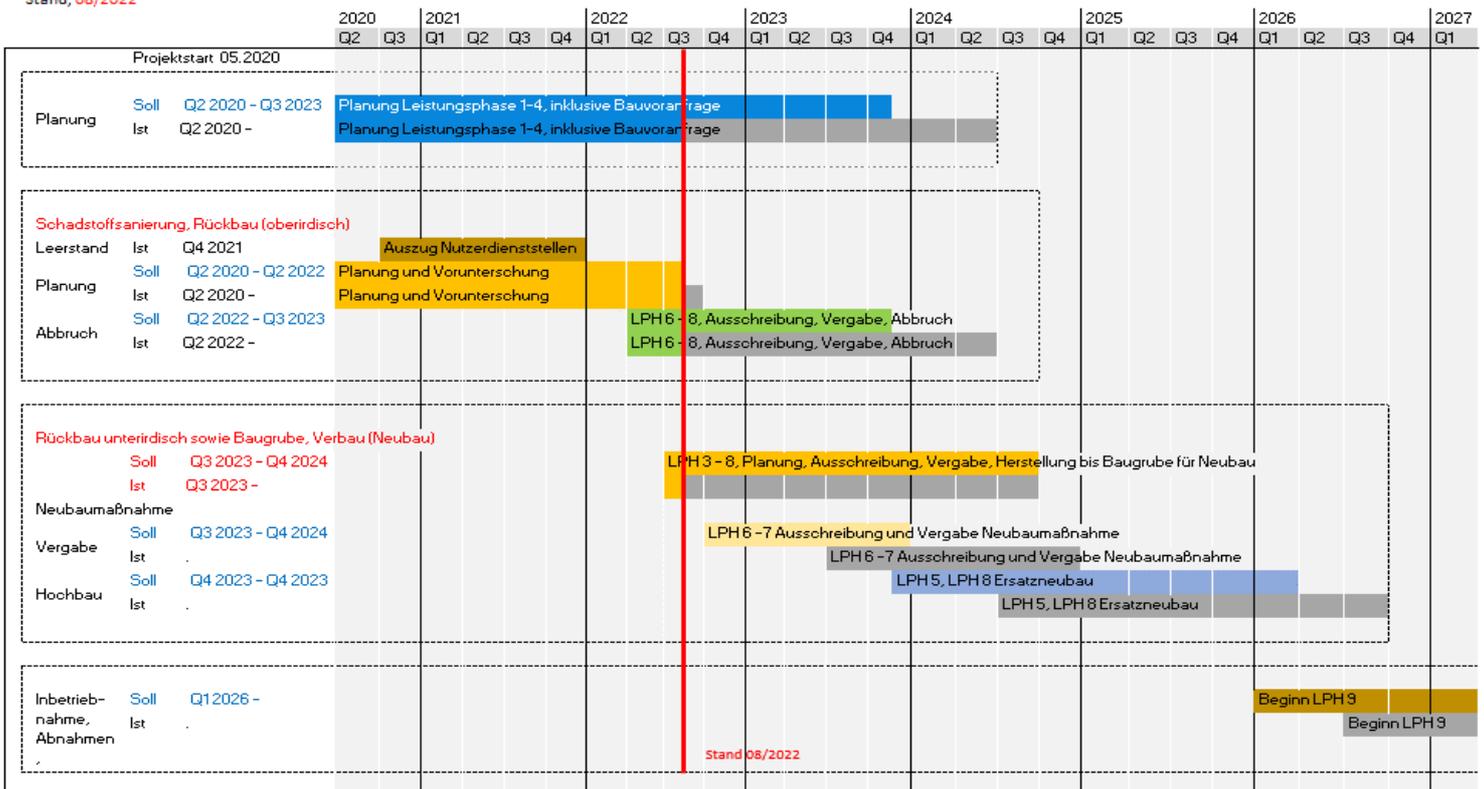
Planungsbeschluss	03/2018	✓
Beauftragung Generalplaner	05/2020	✓
Bauvorbescheid	12/2021	✓
Abbruchbeschluss	02/2022	✓

Sachstand:

Das Projekt befindet sich in der Leistungsphase 3.
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 3. Quartal 2023	Vergabekonzept:	- geplant Vergabe für Abbruchmaßnahme
Baugenehmigung	voraussichtlich 2. Quartal 2024		- geplant Teil-TU Vergabe für Neubau
Fertigstellung Bau	voraussichtlich 3. Quartal 2026		
Übergabe, Inbetriebnahme	voraussichtlich ab 3. Quartal 2026		

Phasenterminplan als Vorabzug!
Stand, 08/2022



Basis Terminplan 07/2022

5. Erläuterung Sachstand

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 bauleistungsrechtliche 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 Stellplatzberechnung für den Ersatzneubau wird zurzeit in einer zweiten Modellvariante vertieft geprüft und berechnet.

Die Ergebnisse werden mit den beteiligten Ämtern unter Einbindung des Gutachters abgestimmt und bewertet.

Schadstoffe

Nach Auszug der Nutzer wurde ein neues umfangreiches Schadstoffgutachten erstellt. Eine hohe Schadstoffbelastung wurde erwartungsgemäß festgestellt und zusätzliche Detailuntersuchungen zur besseren Eingrenzung ausgeführt. Auf Basis des Gutachtens wurde das Abbruch- und Entsorgungskonzept aufgestellt und die Kostenberechnung derzeit ermittelt. Die Auswirkung auf die Kosten- und Terminplanung werden derzeit untersucht und abgestimmt. Es wird in diesem Zug die konzeptionelle Aufstellung/der Umfang zur Ausschreibung Abbruch untersucht.

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.

Ausschreibung Schadstoffsanierung, Rückbau, Verbau und Baugrube

Der Abbruch des Bestandsgebäudes erfolgt in zwei Ausschreibungen. Zunächst erfolgt die gesamte Schadstoffsanierung und der Abbruch des Bestandsgebäudes oberirdisch und in der zweiten Ausschreibung der Rückbau unterirdisch sowie die Herstellung der Baugrube und Verbau für die Neubaumaßnahme. Im Anschluss erfolgt die Funktionale Leistungsbeschreibung für die Neubaumaßnahme. Das verfolgte Ziel ist, auf Projektrisiken flexibler reagieren zu können.

Klimapolitik, Gesetzliche Änderungen, Energiekonzept

Elektromobilität, Klimawende, energieeffizientes Bauen, Einsatz von Fossilen Brennstoffen, Nachhaltigkeit stehen in der Bauwirtschaft verstärkt im Fokus. Das Energiekonzept des Wettbewerbs wird fortgeschrieben und geprüft. Alternativen und neue Ansätze werden untersucht, bewertet und Gesetze wie z.B. die GEIG werden umgesetzt.

Vergaberisiko und Marktlage

Die Corona-Pandemie, der Krieg in der Ukraine und der Klimawandel haben Einfluss auf Lieferketten und Baukosten. Die globalen wirtschaftlichen Ereignisse und der Fachkräftemangel sowie Fachkräfteausfall sind kaum prognostizierbar. Die Lage ist zurzeit sehr angespannt. Mit einer weiteren Erhöhung der Bauzinsen ist zu rechnen und es sind hohe Inflationsraten zu erwarten.

Anfragen aus der Politik mit Bezug auf die Planung, Änderung der Gesetze und Satzungen

Die Untersuchungen wie z.B. auf den möglichen Einsatz von Solarfenstern bedürfen zusätzlicher Planungszeit. Änderungen aus z.B. der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Köln müssen geprüft und bewertet werden.

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



Die Abbruch- und Entsorgungsplanung sowie die Terminplanung werden derzeit fortgeschrieben **und mit der Aufstellung der Ausschreibungen - oberirdisch und unterirdisch für die Schadstoffsanierung** und den Abbruch (LPH 6) begonnen.

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 die Abbruchmaßnahme ist zusätzlich beauftragt. Ein präsentationsreifes Ergebnis in Abstimmung mit den Ämtern ist für das 2. Halbjahr 2022 geplant. Es ist geplant, diese Ergebnisse der BV2, den Nutzern und der Öffentlichkeit vorzustellen. Die Auswirkungen auf das Projekt aufgrund der neuen Stellplatzsatzung (03/2022) der Stadt Köln werden untersucht.

Das Projekt befindet sich in der Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung).

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)

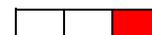
Kosten: Das Risiko wird als "Hoch" eingestuft.



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

Mit einer weiteren Erhöhung der Bauzinsen ist zu rechnen und es sind hohe Inflationsraten zu erwarten.

Termine: Das Risiko wird als "Hoch" eingestuft.



Die Erteilung des Bauvorbescheides im Dezember 2021 war ein wichtiger Meilenstein und ermöglichte die Erstellung eines ersten Phasenterminplans. Die aktuelle Marktlage und das Vergaberisiko von Bauleistungen haben Auswirkungen auf den Terminplan. Aufgrund der hohen Auslastung der Unternehmen und der angespannten Lage besteht ein Risiko an kaum kalkulierbaren Zeitverzögerungen.