

Sachstandsbericht für den Ausschuss Klima, Umwelt und Grün am 09.03.2023 und Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft am 13.03.2023
Ersatzneubau Schaugewächshaus mit Orangerie im Botanischen Garten Köln

Stand: 01.03.2023
Index: 04

1. Kerndaten des Projektes

Standort: Botanischer Garten, Amsterdamer Str. 34, 50735 Köln
Bauherrin: Gebäudewirtschaft der Stadt Köln
Planungszeit: Planungsanpassungs- und Baubeschluss 06/2015
Überarbeitung und Fertigstellung Entwurfsplanung 07/ 2017
Bauzeit: 2018-2023



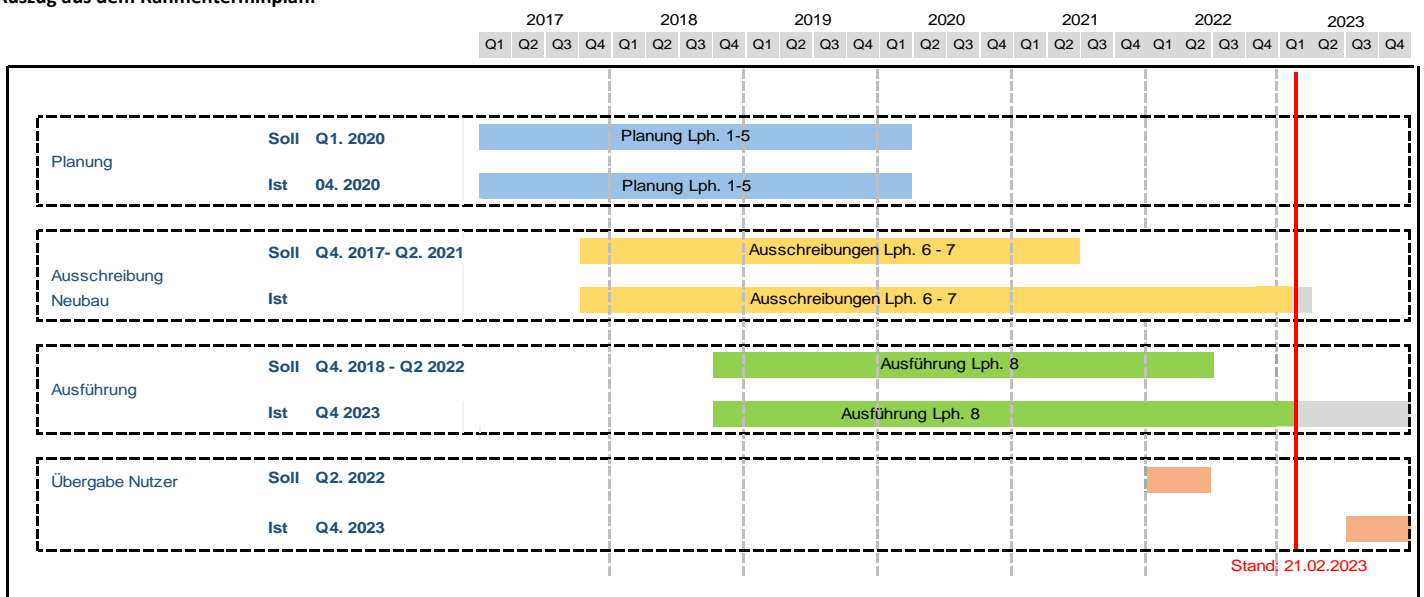
Projektbeschreibung:
Neubau des Schaugewächshauses und der Orangerie im Botanischen Garten für exotische Tropen- und Wüstenpflanzen.
Errichtung des Neubaus als bogenförmige Stahl/Glasstruktur.
inkl. Neubau eines Verbindungsganges zum Neubau Orangerie und bestehendem Subtropenhaus

2. Termine

Meilensteine:

Planungs + Baubeschluss	II. Q/2015	✓		
Baugenehmigung	III. Q./2019	✓	Ausschreibung Estricharbeiten	wurde beauftragt
Baubeginn	IV. Q./2018	✓	Ausschreibung Pflanzarbeiten	wurde beauftragt
Bauvorbescheid	IV. Q./2018	✓	Ausschreibung Sonnensegel	in Beauftragung
Rohbauarbeiten	I. Q./2019	✓	Ausschreibung Malerarbeiten	in Beauftragung
Stahl-Glasbau	III. Q./2019	✓	Ausschreibung Feuerwehrzufahrt	offen
Innen- und Außenlandschaft	II. Q./2021	✓		
Beginn Probebetrieb	I. Q./2023			
Beginn Pflanzungen	Mitte Mai / Juni 2023			
Übergabe an Nutzer	IV. Q./2023			

Auszug aus dem Rahmenterminplan:



Sachstandsbericht für den Ausschuss Klima, Umwelt und Grün am 09.03.2023 und Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft am 13.03.2023
Ersatzneubau Schaugetwachshaus mit Orangerie im Botanischen Garten Köln

Stand: 01.03.2023
Index: 04

3. Kosten

Ratsbeschluss Juni 2015

Baukosten	11.366.400 €	Schenkung Freundeskreis Bot-Garten	380.000 €
Risiko 0%			
Gesamtsumme (brutto)	11.366.400 €		

Kostefortschreibung Sep. 2019

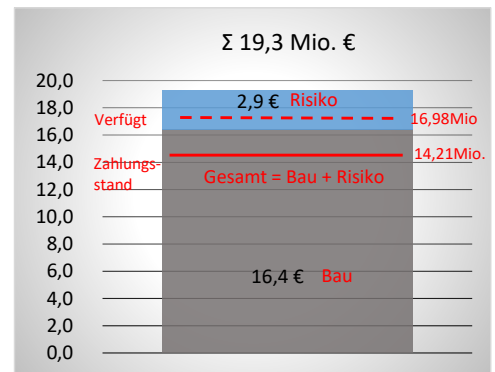
Baukosten	11.366.400 €
Fortschreibung	2.708.500 €
Risiko	1.407.500 €
Gesamtsumme (brutto)	15.482.400 €

Kostenfortschreibung Sep. 2021

Baukosten	15.482.400 €
Fortschreibung	2.317.600 €
Risiko	1.500.000 €
Gesamtsumme (brutto)	19.300.000 €

Prognose Gesamtkostensituation:

Stand 06.01.2023 / aktuell in Prüfung (Insolvenzauswirkung Gewerk Heizung)

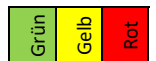


Zahlungsstand= 14,21 Mio. €

Verfügt (Auftrags+Zahlungsstand)= 16,98 Mio. €

4. Risiken

Derzeit wird das Risikomanagement aufgesetzt. Die Risiken werden entsprechend des Projektstandes und der Erkenntnisse aus Planung und Ausführung sukzessive fortgeschrieben und bewertet. Auf Basis des derzeitigen Planungsstandes (LPH 8) sind insbesondere die folgenden Risiken zu beachten:



- 1 Baugrund (Schadstoff, Denkmal, Kampfmittel, Ver- und Entsorgungsleitungen...)
- 2 Änderungen der Gesetzgebung bzw. Richtlinien
- 3 Winterbau
- 4 Schäden durch höhere Gewalt (ua. Corona + Ukraine Krieg)
- 5 Schnittstelle zum öffentlichen Bereich bzw. Straßenbau
- 6 Verlegung der Medienleitungen aus dem Baufeld
- 7 Anlieger- und Bürgerbeschwerden
- 8 Genauigkeit der Kostenberechnung
- 9 Mengenrisiko
- 10 Preissteigerungen
- 11 Planungsänderungen/ Bauablaufstörungen während Planungs-/Bauzeit
- 12 Änderungswünsche durch Nutzer
- 13 Hoher Technikgrad (alle Planungs- und Ausführungsbereiche)
- 14 Mangelhafte Bauausführung durch Auftragnehmer allgemein (Fremdleistungen)
- 15 Insolvenzen
- 16 Nachtragsrisiko allgemein
- 17 Preisabsprachen der Bieter
- 18 Preisgleitklausel
- 19 Vergabebeschwerden von Bieter / Vergabeprobleme allgemein
- 20 Marktgängigkeit (Auftragsbücher Firmen gefüllt)

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

Sachstandsbericht für den Ausschuss Klima, Umwelt und Grün am 09.03.2023 und Betriebsausschuss Gebäudewirtschaft am 13.03.2023
Ersatzneubau Schaugewächshaus mit Orangerie im Botanischen Garten Köln

Stand: 01.03.2023
Index: 04

5. Erläuterung Sachstand

Planung / Ausschreibung / Vergabe: Das Risiko wird als "mittel" eingestuft, da die Fortschritte in der Planung der aktuellen Terminalschiene entsprechen, jedoch noch einige bis dato ungeklärte Risiken bestehen:



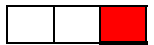
Es ist noch eine Ausschreibung offen (Wege für die Feuerwehrzufahrt). Diese erfolgt aufgrund des neuen Fertigstellungstermins SGH zum späteren Zeitpunkt. **Das Gewerk Estrich wurde beauftragt.**

Die Ausschreibung für die Malerarbeiten erzielte nach wiederholtem Wettbewerb kein Ergebnis.

Das Vergabeverfahren wird kurzfristig wiederholt.

Die Leistung "Sonnensegel" befindet sich im Vergabeverfahren.

Ausführung: Das Risiko wird als "hoch" eingestuft:



Stahlbau: Derzeit erfolgt die Herstellung des Windfangs/Schulterchluss zwischen Orangerie und Schaugewächshaus.

Die Landschaftsarbeiten im Wüstenhaus sowie Nutzpflanzenhaus sind zu 95% fertiggestellt.

Aufgrund der derzeitigen Frostperiode können die Pflanzarbeiten im Schaugewächshausinneren erst im Mitte Mai / Juni 2023 fortgesetzt werden. Die Pflanzarbeiten der frostsicheren Pflanzen im tropischen Hof im Aussenbereich um das Schaugewächshaus wurden weitestgehend abgeschlossen.

Die Arbeiten am Höhenweg sind in Bezug auf die Pflanzarbeiten detailliert abgestimmt. Der erste von drei Abschnitten des Höhenweges ist auf der Baustelle eingebaut worden. Die beiden anderen Abschnitte werden nach erfolgreichem Probetrieb montiert.

Die Landschaftsarbeiten sowie Wegebeschichtung sind mit Verschluss der Gebäudehülle fertiggestellt worden.

Die Rahmenbedingungen für die TGA sind hergestellt worden. Der technische Probelauf kann somit ab Ende Februar beginnen.

Kosten: Das Risiko wird als "hoch" eingestuft aufgrund der genehmigten Kostenfortschreibung:



Die Kostenfortschreibung in Höhe von insgesamt 19,3 Mio. Euro wurde in der Sitzung vom 02.09.21 des Ausschusses für Umwelt und Grün beschlossen. Mit dieser Kostenfortschreibung ist die Liquidität wieder hergestellt, einschließlich eines fortgeschriebenen Risikozuschlages. Durch Terminverschiebungen besteht das Risiko, dass das Budget überschritten wird. Inwiefern die Verzögerungen weitere Kostenauswirkungen verursachen, kann momentan nicht ermittelt werden.

Bedingt durch die Konsequenzen der Insolvenz der Heizungsbaufirma, die derzeitige angespannte Marktsituation auf dem

Energieversorgungssektor und die terminlichen Verschiebungen des Probetriebs sind weitere Kostensteigerungen im Projekt zu erwarten.

Einige Unternehmen haben bereits Mehrkostenforderungen aus Bauzeitverzögerungen angemeldet bzw. eingereicht. Die Anspruchsgrundlage muss geprüft werden.

Termine: Das Risiko wird als "hoch" eingestuft:



Durch die entstandenen Störfaktoren muss der Bauablauf angepasst und engmaschig koordiniert werden. Es wurden dazu Firmengespräche durchgeführt, um die Zielerreichung zu sichern. Die enge Synchronisierung der Abläufe für den frühestmöglichen Start des Probetriebs wird fokussiert, um die Pflanzperiode 2023 möglichst vollumfänglich nutzen zu können.

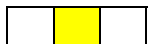
Der neuabgestimmte Ablaufplan sieht vor, Ende des II Quartals den Probetrieb abzuschließen und somit noch in der Pflanzperiode 2023 die Pflanzungen durchzuführen, sofern die klimatischen Bedingungen erfolgreich sichergestellt werden. Die Lieferung der Großpflanzen wird derzeit koordiniert.

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

