

Sachstandsbericht **06** für die Bezirksvertretung Rodenkirchen
zum **13.03.2023**

Stand: **21.02.2023**
Index: **03**

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	✓
Abbrucharzeige	12/2022	✓
Baumfällung für Abbruch oberirdisch	02/2023	✓
Submission, Abbruch oberirdisch	02/2023	✓
Beginn Leistungen Abbruch oberirdisch	voraussichtlich ab Ende 03/2023	
Baubeschluss	voraussichtlich 3. Quartal 2023	
Baugenehmigung	voraussichtlich 2. Quartal 2024	
Fertigstellung Bau	voraussichtlich 3. Quartal 2026	
Übergabe, Inbetriebnahme	voraussichtlich ab 3. Quartal 2026	

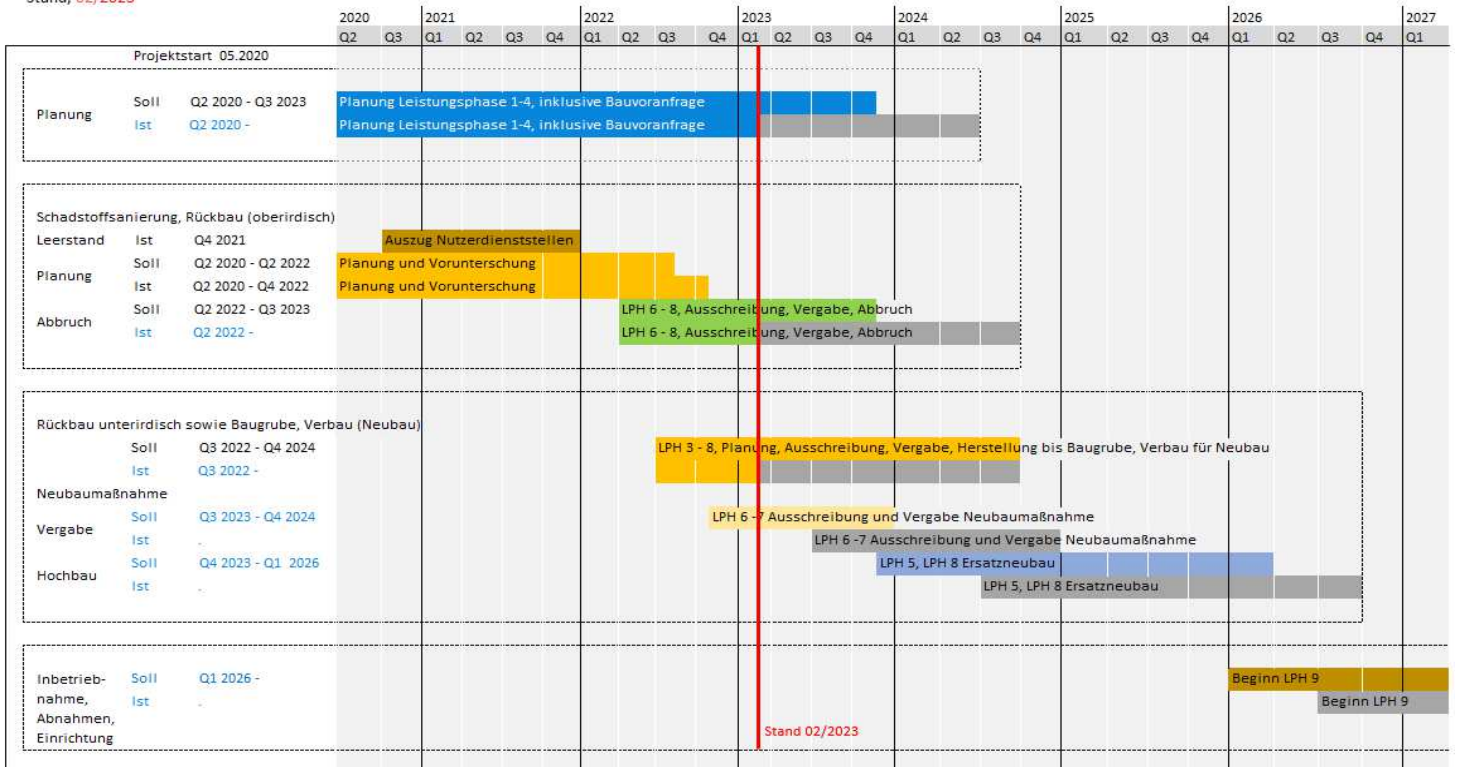
Sachstand:

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.

Vergabekonzept: - geplant Vergabe für Abbruchmaßnahme 1
- geplant Vergabe für Abbruchmaßnahme 2
- geplant Teil-TU Vergabe für Neubau 3

Phasenterminplan als Vorabzug!

Stand, 02/2023



Basis Terminplan 10/2022

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 bauglogistische Herausforderung.

Mit der angrenzenden Nachbarschaft wurde ab November 2022 durch ein Ankündigungsschreiben Kontakt aufgenommen. Mit der direkten Nachbarschaft wird je nach Sachlage im Einzelfall Kontakt aufgenommen.

Verkehrskonzepte:

Das Verkehrskonzept zur Baustellenverkehrsführung wurde der BV2 in 02/23 übermittelt und zunächst im Fachgespräch vorgestellt. Die favorisierte Konzeptvariante wird an den Abbruch-Unternehmer "oberirdisch" zur vertieften Planung und Genehmigung und folgenden Umsetzung überreicht.

Die Verkehrssituation für den Ersatzneubau wird zurzeit auf Basis der Ergebnisse des externen Verkehrsgutachters geprüft und soll voraussichtlich im zweiten Quartal 2023 vorgestellt werden.

Kampfmittelfreiheit und Untersuchung auf Bodendenkmäler

Es gibt einen Verdacht auf archäologische Funde. Im Zusammenhang mit der Sondierung zur Kampfmittelfreiheit wird das Amt für Denkmalpflege eingebunden.

Die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst hat einen Kampfmittelverdachtspunkt benannt und eine nähere Überprüfung empfohlen. Der Abbruchunternehmer oberirdisch erhält den Auftrag, den Kampfmittelverdachtspunkt zu untersuchen.

Ausschreibung Schadstoffsanierung, Rückbau, Verbau und Baugrube

Ausschreibung Schadstoffsanierung und Abbruch oberirdisch: Die Ausschreibung wurde **submit**tiert.

Ausschreibung Abbruch "unterirdisch", Erstellung der Baugrube und Verbau: In Vorbereitung und Planung.

Funktionale Leistungsbeschreibung Neubau: In Planung.

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, z.B. kann geplant der Neubau nunmehr ohne fossile Brennstoffe auskommen.

Vergaberisiko und Marktlage

Die weltpolitische Lage und der Klimawandel haben Einfluss auf Lieferketten und Baukosten. Die globalen wirtschaftlichen Ereignisse und der Fachkräftemangel sowie Fachkräfteausfall sind kaum prognostizierbar. Die Lage bleibt zurzeit sehr angespannt. Mit einer weiteren Erhöhung der Bauzinsen ist zu rechnen und es sind hohe Inflationsraten zu erwarten. Es bleiben die Ergebnisse aller drei Vergaben abzuwarten.

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

Die Untersuchungen erfordern zusätzliche Planungszeit. Es werden Möglichkeiten zur Erweiterung des Nachhaltigkeitskonzepts für den Ersatzneubau untersucht und bewertet. Die Terminauswirkungen werden zurzeit neu bewertet.

Der Einsatz von Solarfenstern kann nicht umgesetzt werden, Mitteilung AN/2249/2021.

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



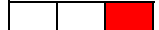
Vergabe der Ausschreibung Abbruch oberirdisch und Schadstoffsanierung für 03/2023 geplant. Das favorisierte Baustellenverkehrskonzept wird an die BV2 übermittelt und später an den bezuschlagten Abbruchunternehmer zur Ausführung ausgehändigt.

Ausführung: Das Risiko wird als "Mittel" eingestuft.



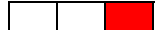
Der zweistufige Abbruch des Bestandsgebäudes soll im Vorgriff auf den Baubeschluss für den Ersatzneubau erfolgen. Die bereits genehmigten Fällungen der Bäume auf dem Baufeld erfolgen für Abbruch in 02/2023 und Neubau getrennt. Zur Erfüllung des Artenschutz wird zum Abbruch eine dauerhafte künstliche Nisthilfe an der Uferstraße errichtet.

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 mit enormen Baupreissteigerungen.

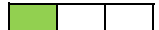
Termine: Das Risiko wird als "Hoch" eingestuft.



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.

Legende

planmäßig



mittleres Risiko



hohes Risiko

