

**Beschlussvorlage**zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud****Beschlussorgan**

Rat

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Betriebsausschuss Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud	19.06.2012
Bezirksvertretung 1 (Innenstadt)	21.06.2012
Stadtentwicklungsausschuss	21.06.2012
Finanzausschuss	25.06.2012
Rat	28.06.2012

**Beschluss:**

Der Rat beauftragt die Verwaltung mit der Planung der Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud auf dem Grundstück Martinstraße 34 - 42, und zwar mit der Maßgabe, dass zunächst ein europaweit auszulobender Architektenwettbewerb (Realisierungswettbewerb) mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren durchgeführt wird. Ziel ist die Errichtung des Erweiterungsbaus durch einen Investor in Öffentlich Privater Partnerschaft – ÖPP.

Der Rat ist dankbar für das großzügige Angebot des Stiferrates Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud e. V. vom 23.1.2012, sich an der Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud durch die europaweite Auslobung des Architektenwettbewerbs und dessen Finanzierung bis zu einer Höhe von 450.000 Euro zu beteiligen. Der Rat nimmt zur Kenntnis, dass dieser Betrag dem städtischen Sonderkonto „Stiferrat“ entnommen wird.

Der Rat ist damit einverstanden, dass der Finanzierungsbeitrag des Stiferrates Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud e. V. bei Nichtrealisierung des Erweiterungsbaus wieder dem städtischen Sonderkonto „Stiferrat“ zugeführt wird.

Der Rat beauftragt die Verwaltung, dem Stiferrat Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud e. V. die für die europaweite Auslobung und die Durchführung des Architektenwettbewerbs notwendigen Hilfestellungen zu leisten. Der Auslobungstext, soweit er öffentlich bekannt gemacht werden darf, ist dem Stadtentwicklungsausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

**Beschlussalternative**

Der Rat verzichtet auf die Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud auf dem Grundstück Martinstraße 34 – 42.

**Haushaltsmäßige Auswirkungen** **Nein**

<input type="checkbox"/> <b>Ja, investiv</b>	Investitionsauszahlungen	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %
<input type="checkbox"/> <b>Ja, ergebniswirksam</b>	Aufwendungen für die Maßnahme	_____€	
	Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____ %

**Jährliche Folgeaufwendungen (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€
c) bilanzielle Abschreibungen	_____€

**Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam): ab Haushaltsjahr:**

a) Erträge	_____€
b) Erträge aus der Auflösung Sonderposten	_____€

**Einsparungen: ab Haushaltsjahr:**

a) Personalaufwendungen	_____€
b) Sachaufwendungen etc.	_____€

Beginn, Dauer

\_\_\_\_\_

**Begründung****1. Ausgangslage**

Das städtische Grundstück Martinstraße 34 - 42 wird demnächst nicht mehr als Baustelleneinrichtung der KVB für die Nord-Süd-Stadtbahn genutzt. Dadurch wird eine Nachnutzung der innerstädtischen Brache möglich mit der Chance, im Altstadtbereich ein städtebauliches Ausrufezeichen zu setzen. Das unmittelbar an das Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud angrenzende Areal des ehemaligen Kaufhauses Kutz kann für eine Erweiterung des Museums in Anspruch genommen werden. Durch die Weiterentwicklung einer erstrangigen Kölner Kulturinstitution wird dieser besondere Ort aufgewertet und gibt damit auch dem benachbarten Rathaus und der künftigen Archäologischen Zone und dem Jüdischen Museum einen angemessenen Rahmen. Neben der Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud können hier auch Flächen für eine attraktive Wohn- und Büronutzung, ggf. auch für Einzelhandel, entstehen. Eine alternative städtische Nutzung zeichnet sich nicht ab. Die diskutierte Nutzung des Grundstücks als Standort für die Museumserweiterung und für ein Bezirksrathaus ist nicht realisierbar. Der notwendige Flächenbedarf für beide Einrichtungen ist auf dem Grundstück nicht darstellbar.

Das Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud gehört zu den bedeutendsten Kunstmuseen in Köln und genießt aufgrund seiner Sammlung und seines Ausstellungsprogramms internationales Ansehen. Es weist mit der Sammlung Corboud einen der umfangreichsten Bestände an impressionistischer und post-impressionistischer Malerei in Deutschland auf. Auch die grafische Sammlung gehört mit ca. 8.000 Blatt und den Meisterzeichnungen von Leonardo da Vinci bis Max Liebermann zu den landesweit bedeutendsten.

Aufgrund der beengten Raumsituation in dem 2001 fertig gestellten Museum werden räumliche Ausbaumöglichkeiten in einem Umfang von 1.000 m<sup>2</sup> netto gesucht. Eine Erweiterung kann den umfangreichen Bestand des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud einem breiten Publikum zugänglich machen und einen wichtigen kulturellen Beitrag für die Stadt Köln leisten.

Bei der Planung für den Neubau des Wallraf-Richartz-Museums an der Straße Obenmarspforten war für die Gemälde des 19. Jahrhunderts und der Fondation Corboud die gesamte obere Etage vorgesehen. Die Abteilung Kunsttechnologie und Restaurierung sollte im Museum Ludwig verbleiben bzw. später in den benachbarten Neubau einziehen (ehem. Kaufhaus Kutz). Es war eine weise Entscheidung, die Restaurierung nicht am alten Ort zu belassen, da eine Pflege der Bilder nicht durch ihren Transport von Museum zu Museum gewährleistet werden kann. Im Gegenzug bekam Herr Corboud seinerzeit erstmals die Zusage für eine Erweiterung, sobald nebenan neu gebaut werde.

In der Zwischenzeit haben sich die beengten Verhältnisse der Wechselausstellungsfläche im Untergeschoss des Wallrafs als weiteres Problem erwiesen. Die Fläche von 900 m<sup>2</sup> wurde durch die Beibehaltung eines Raumes für archäologische Überreste auf 700 m<sup>2</sup> verkleinert, wobei eine Restfläche wegen ihres Zuschnitts kaum zu verwenden ist. Das beschränkt die Möglichkeiten erheblich. Daher sollen nun die Räume für die Wechselausstellungen an den Nachbarort umziehen. 1.000 m<sup>2</sup> sind eine Größe, ab der sich auch populäre Ausstellungen realisieren lassen. Im Moment kann das Wallraf nur eine begrenzte Anzahl an Besuchern aufnehmen. (Die potentiell sehr populäre Ausstellung "1912 - Mission Moderne" wird daher im 3. OG gezeigt, was aber einen Umzug der gesamten Schausammlung an Gemälden des 19. Jahrhunderts ins Untergeschoss zur Folge hat und eine Ausnahme bleiben muss.)

Neben der reinen Ausstellungsfläche benötigt man mindestens 50% zusätzliche Fläche für die Vorbereitung. Dazu gehören die Anlieferung, ein separater Raum für die Akklimatisierung der Klimakisten, ein Raum für den Registrar und die Zustandskontrolle der Gemälde durch die Restauratoren, ein Depot mit 200 streckenden Metern Hängemöglichkeit für Gemälde (an Gitterwänden), ein Lager für die Leerkisten und eines für Vitrinen, Sockel, Ausstellungswandmodule, Reinigungsmaterial sowie schließlich ein Erste-Hilfe-Raum.

Bei einem Auszug der Wechselausstellungen auf das Nachbargrundstück kann sich im Gegenzug im Altbau die Sammlung der Gemälde auf vier Stockwerke ausdehnen. Dadurch würde das frühe 19. Jahrhundert (Romantik, Biedermeier etc.) bereits im 2. OG Platz finden und die Sammlung der Fondation Corboud ihrem Rang gemäß im 3. OG wesentlich umfangreicher präsentiert werden können. Jetzt müssen die Bilder eng und übereinander gehängt werden, um die geforderte Mindestquote von einem Drittel zu erreichen (60 von 180). Wünschenswert wären aber sicher zwei Drittel, also 120, zumal das Wallraf aus dem Privatbesitz von Herrn Corboud weitere wichtige Gemälde in Dauerleihgabe bei sich beherbergt, die dereinst mit der Fondation Corboud vereint werden sollen.

Die gewünschte Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud unter Inanspruchnahme des benachbarten Grundstücks Martinstraße 34 – 42 eröffnet auch die Möglichkeit, den dringend erforderlichen weiteren Sitzungssaal für den Rat und seine Ausschüsse in Rathausnähe zu realisieren. Das Erfordernis eines zusätzlichen Sitzungssaals begründet sich wie folgt:

Die Bestuhlung des Ratssaals lässt nur eine eingeschränkte Nutzung zu. Für gemeinsame Sitzungen mehrerer Ausschüsse unter Beteiligung von Öffentlichkeit und Medienvertretern stehen angemessene Raumkapazitäten in den vorhandenen Rathausräumlichkeiten nur unzureichend zur Verfügung. Die Neueinrichtung eines Sitzungssaals lässt zudem eine zeitgemäße Medienausstattung zu, die sich in den bestehenden, denkmalgeschützten Räumen des Rathauses nicht realisieren lässt. Außerdem entzerrt eine zusätzliche Räumlichkeit die inzwischen vielfältige Nutzung von Piazzetta, Atrium und Lichthof im Historischen Rathaus und Spanischen Bau.

## **2. Beschluss des Stiferrates des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud e. V.**

Der Stiferrat Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud e. V. hat am 23.1.2012 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Stiferrat des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud beschließt die Beteiligung an der Erweiterung des Museums durch die Auslobung des Architekturwettbewerbs. Dafür werden Mittel in Höhe von Euro 350.000 bis 450.000 bereitgestellt. Bedingung ist die parallele Auslobung des Investo-

renauswahlverfahrens durch die Stadt Köln. Der Stiferrrat und die Fondation Corboud, die bereits die Anschubfinanzierung des Projekts vorgenommen haben, werden auf der Basis des siegreichen Entwurfs des Architekturwettbewerbs eine Kampagne zur Einwerbung weiterer Mittel für den Erweiterungsbau – insbesondere seiner Ausstattung – starten.“

Mit Schreiben vom 12.3.2012 (**Anlage 1**) verzichtet der Vorstand des Stiferrats auf die Bedingung einer parallelen Auslobung des Architektenwettbewerbs und des Investorenauswahlverfahrens unter der Voraussetzung, dass die Stadt bei Nichtrealisierung des Erweiterungsbaus eine Rückerstattung des Finanzierungsbeitrags zum Architektenwettbewerb zusichert.

Der Betrag von bis zu 450.000 Euro wird zurzeit auf dem städtischen Sonderkonto „Stiferrrat“ verwahrt. Die Einlagen auf diesem Konto sind vom Rat mit Beschluss vom 8.11.2007 als Schenkung angenommen worden. Über die Verwendung zum Zwecke der Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud auf dem Grundstück Martinstraße 34 – 42 besteht zwischen Verwaltung und Stiferrrat Einvernehmen. Um das Planungsverfahren zur Museumserweiterung zügig in Gang setzen zu können, schlägt die Verwaltung dem Rat vor, bei Nichtrealisierung der Erweiterung dem Wunsch des Stiferrats nach einer Rückführung des Finanzierungsbeitrags auf das städtische Sonderkonto zuzustimmen.

### 3. Vergaberechtliche Bewertung

Die Durchführung des vom Stiferrrat auszulobenden Architektenwettbewerbs unterliegt zwingenden vergaberechtlichen Vorschriften, da der seitens der Stadt Köln im Anschluss an den Architektenwettbewerb ergehende Planungsauftrag einen öffentlichen Auftrag im Sinne des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) darstellt. Planungsaufträge durch öffentliche Auftraggeber sind grundsätzlich gemäß Vergabeordnung für freiberufliche Dienstleistungen (VOF) im Rahmen eines europaweit bekanntzumachenden Verhandlungsverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb zu vergeben. Um eine spätere Beauftragung eines Preisträgers aus dem Architektenwettbewerb rechtlich zu ermöglichen, muss der durchgeführte Wettbewerb der VOF und den einheitlichen Richtlinien für Wettbewerbe entsprechen.

Laut Beschlussvorschlag ist es Ziel, den Erweiterungsbau des Museums durch einen Investor errichten zu lassen. Ein auf der Grundlage eines Investorenwettbewerbs beabsichtigter Vertrag mit einem Investor stellt einen Bauauftrag gem. GWB dar und ist europaweit auszuschreiben. Aufgrund der Komplexität des Projektes ist die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens (Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnehmerwettbewerb) rechtlich vertretbar.

### 4. Wirtschaftlichkeit einer Investorenlösung

Zum Nachweis der Wirtschaftlichkeit eines Investorenmodells (Öffentlich Private Partnerschaft – ÖPP) besteht im Rahmen der Anzeige nach § 85 Abs. 4 GO NRW für die Stadt Köln die Verpflichtung, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung vorzulegen, die das ÖPP-Projekt mit den Kosten einer kommunalen Eigenrealisierung vergleicht. Hier gilt der Grundsatz, dass die ÖPP-Lösung wirtschaftlich jedenfalls nicht ungünstiger sein darf als die Eigenrealisierung. Bei dieser Prüfung müssen die voraussichtlichen Kosten und ggf. Erlöse der Eigenrealisierung bezogen auf die geplante Vertragslaufzeit geschätzt werden. Dazu gehören: Investitionskosten (Planung und Bau), Finanzierungskosten, Betriebskosten (inklusive Instandhaltung und -setzung), Transaktions- und Verwaltungskosten, Risikokosten und ggf. Kosten bzw. Erlöse der Verwertung.

Diese Wirtschaftlichkeitsuntersuchung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht geleistet werden. Im Rahmen der Untersuchung sind die Auswirkungen unter Berücksichtigung der Risikoverteilung des ÖPP-Modells im Vergleich zur traditionellen Haushaltsfinanzierung darzustellen. Die Zahlungsverpflichtungen, die durch beide Modelle (konventionelle oder ÖPP-Realisierung) entstehen, sind auf ihre Haushaltsverträglichkeit zu prüfen. Eine solche Wirtschaftlichkeitsbetrachtung kann erst nach einem Architektenwettbewerb stattfinden, nachdem die Parameter und Ausführungsmerkmale des Gebäudes für eine gegenüberstellende Kalkulation bekannt sind.

## 5. Verfahren

Daraus ergibt sich für das Finden eines Investors zur Bebauung des Grundstücks Martinstraße 34 – 42 folgendes Verfahren:

### Architektenwettbewerb

Der vom Stifterrat Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud e. V. europaweit auszulobende Architektenwettbewerb (Realisierungswettbewerb) soll mit einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren und hochrangig besetzter Fachjury durchgeführt werden. Ziel ist die Bebauung des städtischen Grundstücks Martinstraße 34 – 42 (Flurstücke 01184/000, 01105/000, 01042/401, 00827/000 anteilig und 0779/402) unter Berücksichtigung der unter 1. dargestellten Erweiterung des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud um insgesamt 1.500 m<sup>2</sup> sowie die Realisierung eines ebenfalls unter 1. begründeten Sitzungssaals für den Rat und seine Ausschüsse. Sonstige Flächen stehen für eine rentierliche Nutzung zur Verfügung (Wohn-, Büronutzung und/oder Einzelhandel).

Die städtebaulichen Vorgaben und Rahmenbedingungen für das Grundstück, die Flächenaufstellung und die zulässige Grundstücksausnutzung sind von der Verwaltung bereits festgelegt worden (siehe **Anlage 2**).

Die mit der Verwaltung abzustimmende Wettbewerbsauslobung wird auf der Grundlage der durch den Stadtentwicklungsausschuss zu beschließenden städtebaulichen, funktions- und nutzungsbedingten Rahmenvorgaben ausgearbeitet.

### Investorenwettbewerb

Auf der Grundlage des Ergebnisses des Architektenwettbewerbs führt die Stadt Köln einen europaweit auszulobenden Investorenwettbewerb mit vorlaufendem teilnehmeroffenen Investorenauswahlverfahren durch. Das zu bebauende Grundstück verbleibt im Eigentum der Stadt, es soll für 99 Jahre ein Erbbaurecht bestellt werden.

Die Rahmenvorgaben für die Auslobung des Investorenwettbewerbs werden dem Rat zur Beschlussfassung vorgelegt.

### Weitere Beschlüsse

Aus dem beschriebenen Verfahren ergibt sich die Notwendigkeit von weiteren Beschlüssen:

- Stadtentwicklungsausschuss: Beschluss über den Auslobungstext des Architektenwettbewerbs
- Rat: Beschluss über die Umsetzung des Ergebnisses des Architektenwettbewerbs mit Benennung eines Entwurfs als Grundlage des Investorenwettbewerbs
- Rat: Beschluss über Rahmenvorgaben des Auslobungstexts des Investorenwettbewerbs
- Rat: Beschluss über die Vergabe als Ergebnis des Investorenwettbewerbs (gebundene Entscheidung).

Mit Erklärung des Stifterrats vom 12.3.2012, auf die Bedingung der parallelen Auslobung von Architektenwettbewerb und Investorenauswahlverfahren zu verzichten, kann das hier beschriebene Verfahren in Gang gesetzt werden.

## 6. Finanzielle Folgewirkungen

Trotz der Separierung eines Gesamtbeschlusses zum Erweiterungsbau Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud in einzelne Verfahrensschritte zunächst ohne haushaltsmäßige Auswirkungen entfaltet der Beschluss zur Annahme der Schenkung des Stifterrats finanzielle Folgewirkungen.

Aufgrund der angespannten Haushaltslage wurde auch das Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud mit einer 12,5%igen Kürzung des Betriebskostenzuschusses belegt. Bis zum Jahr 2015 wird ein Verlustvortrag nach Verrechnung des Jahresergebnisses von rund 1 Mio. Euro prognostiziert. Die Deckung des Defizits wird unter Umständen einen Substanzverzehr durch die Inanspruchnahme der

Rücklage zur Folge haben oder aus dem allgemeinen Haushalt beglichen werden müssen. Zur Vermeidung eines weiteren Substanzverlustes des Bestandsgebäudes aufgrund fehlender Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist es zu empfehlen, auch die auskömmliche Mittelausstattung des Bestandsgebäudes einzubeziehen.

Die Berücksichtigung eines modellhaft kalkulierten Anstiegs der monatlichen Nettokaltmiete von rund 72.300 Euro (37 Euro/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete) wird eine Erhöhung des Betriebskostenzuschusses um jährlich rund 870.000 Euro notwendig machen. Im Haushaltsplanentwurf 2012 ist ein Betriebskostenzuschuss von 3.711.787 Euro vorgesehen. Hinzu kommen die Kosten für die Bewirtschaftung des Gebäudes sowie Aufwendungen für sonstige Dienstleistungen (unter anderem Bewachung), die derzeit noch nicht beziffert sind. Diese Kosten nur für das derzeitige Gebäude betragen jährlich rund 1,4 Mio. Euro.

Ein Finanzierungsvorschlag für die Mehrbelastung des städtischen Haushalts durch Planungskosten sowie Mietzinszahlungen zzgl. Nebenkosten für die Erweiterungsflächen des Wallraf-Richartz-Museums & Fondation Corboud wird dem Rat mit dem Beschluss über die Planung zur Realisierung des Gesamtprojekts auf der Grundlage der Ergebnisse des Architekten- und Investorenwettbewerbs vorgelegt.

- Anlage 1:** Erklärung des Stifterrates Wallraf-Richartz-Museum & Fondation Corboud e. V. vom 12.3.2012
- Anlage 2:** Städtebauliche Vorgaben und Rahmenbedingungen Martinstraße 34 – 42