

# Kostenzusammenstellung „Historische Mitte Köln“

**Projekt:** „Historische Mitte Köln“  
Römisch-Germanisches Museum/  
Kölnisches Stadtmuseum/  
Kurienhaus der Hohen Domkirche zu Köln

**Auftraggeber:** Stadt Köln, vertreten durch den Oberbürgermeister,  
Gebäudewirtschaft der Stadt Köln

**Verfasser:** Dipl.-Ing. H.W. Turadj Zarinfar  
Dipl.-Ing. (FH) Architektur Johanna Lukanowski  
M.A. Sarah Pollauf

Dipl.-Ing. Horst Daum  
Dipl.-Ing. Marc Olschner

## Anlage 04.1: Kostenzusammenstellung inklusive Risikobetrachtung

**Historische Mitte Köln - Kostenzusammenstellung**

Projekt: Historische Mitte Köln

Lfd. Nr.	Bezeichnung der untersuchten Umsetzungsvarianten	Kosten aus Kostenprognose und Risikobetrachtung	
		"Best Case"	"Worst Case"
1	Sanierung Römisch-Germanisches Museum (RGM)	34.553.910 €	41.720.445 €
2	Neubau Römisch-Germanisches Museum (RGM)	17.316.824 €	21.837.140 €
3	Neubau Kölnisches Stadtmuseum (KSM)	44.283.073 €	54.346.424 €
4	Neubau Kurienhaus der Hohen Domkirche zu Köln (Kurie)	12.103.224 €	15.139.081 €
5	Gemeinsam genutzte Flächen	5.462.543 €	6.881.569 €
6			
8	<b>Gesamtkosten:</b>	<b>113.719.574 €</b>	<b>139.924.659 €</b>
9	<b>Gesamtkosten gerundet:</b>	<b>113.720.000 €</b>	<b>139.925.000 €</b>
10			

Aufgestellt: zarinfar GmbH / TZ+JL+SP

Stand: 29.07.15

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind maßgebende Angaben unvollständig bzw. liegen nicht vor und finden in der vorliegenden Ausarbeitung keine Berücksichtigung:

u.a. abgeschlossene Planung; Vollständige Pläne der Bestandsgebäude insbes. RGM und KSM; Angaben zur Grenzbebauung; Gutachten sowie gutachterliche Stellungnahmen (Baugrund, etc.) ; Abgeschlossene Bedarfsabstimmung mit den Nutzern

Anlage 04.2: Kostenzusammenstellung inklusive Risikobetrachtung- Sanierung RGM

### Sanierung RGM

#### Kostenprognose - Risikobetrachtung nach DIN 276-1:2008-12

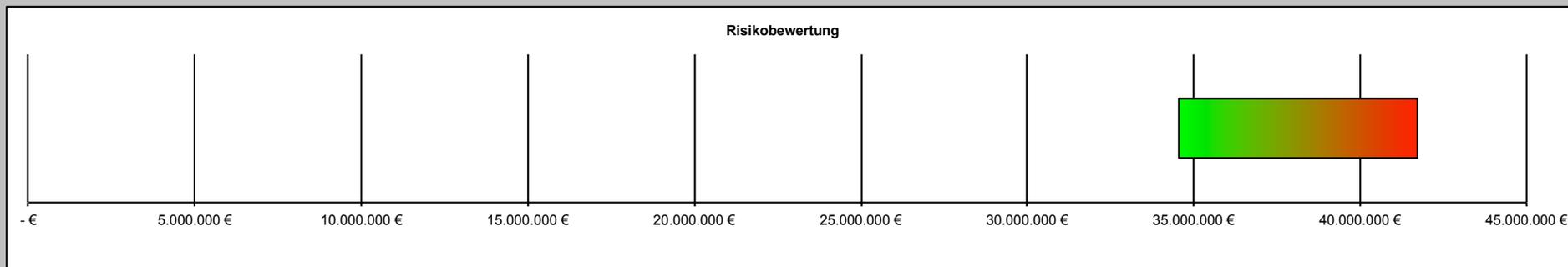
Projekt: Historische Mitte Köln  
2015\_25 Sanierung RGM

Lfd. Nr.	KG	Bezeichnung der Kostengruppe	Kosten aus KP	Risikobeschreibung	Standard-risiko [%]	Risiko-abweichung	Risikokosten VaR <sub>(x)</sub>	Risiko-budget	Kosten inkl. Risikobudget
1	100	Grundstück	- €		0,0%	keine	- €	- €	- €
2	200	Herrichten und Erschließen	433.362 €		20,0%	mittel	111.075 €	68.249 €	501.611 €
3	300	Bauwerk - Baukonstruktionen	14.965.575 €		25,0%	hoch	6.154.045 €	3.781.307 €	18.746.881 €
4	400	Bauwerk - Technische Anlagen	5.344.848 €		35,0%	hoch	3.077.023 €	1.890.653 €	7.235.501 €
5	300+400 - Summe Bauwerkskosten		20.310.423 €						25.982.383 €
6	500	Außenanlagen	351.844 €		10,0%	mittel	45.091 €	27.706 €	379.549 €
7	600	Ausstattung und Kunstwerke	5.737.500 €		5,0%	niedrig	297.327 €	182.690 €	5.920.190 €
8	700	Baunebenkosten	7.720.782 €		20,0%	mittel	1.978.916 €	1.215.930 €	8.936.712 €
9	Gesamtkosten KG 100 - 700		34.553.910 €	einzuplanendes Risikobudget:					41.720.445 €
10	Gesamtkosten einschließlich einzuplanendes Risikobudget gerundet:								41.721.000 €

Aufgestellt: zarinfar GmbH / TZ+JL+SP

Stand: 28.07.15

#### Risikobewertung



Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind maßgebende Angaben unvollständig bzw. liegen nicht vor und finden in der vorliegenden Ausarbeitung keine Berücksichtigung:  
u.a. abgeschlossene Planung; Vollständige Pläne der Bestandsgebäude insbes. RGM und KSM; Angaben zur Grenzbebauung; Gutachten sowie gutachterliche Stellungnahmen (Baugrund, etc.); Abgeschlossene Bedarfsabstimmung mit den Nutzern

Anlage 04.3: Kostenzusammenstellung inklusive Risikobetrachtung- Neubau RGM

### Neubau RGM

#### Kostenprognose - Risikobetrachtung nach DIN 276-1:2008-12

Projekt: Historische Mitte Köln  
2015\_25 Neubau RGM

Lfd. Nr.	KG	Bezeichnung der Kostengruppe	Kosten aus KP	Risikobeschreibung	Standard-risiko [%]	Risiko-abweichung	Risikokosten VaR <sub>(x)</sub>	Risiko-budget	Kosten inkl. Risikobudget
1	100	Grundstück	- €		0,0%	keine	- €	- €	- €
2	200	Herrichten und Erschließen	533.750 €		20,0%	mittel	136.806 €	85.329 €	619.079 €
3	300	Bauwerk - Baukonstruktionen	8.547.575 €		25,0%	hoch	3.514.877 €	2.192.306 €	10.739.881 €
4	400	Bauwerk - Technische Anlagen	4.684.174 €		35,0%	hoch	2.696.673 €	1.681.974 €	6.366.148 €
5	300+400	Summe Bauwerkskosten	13.231.748 €						17.106.029 €
6	500	Außenanlagen	87.961 €		10,0%	mittel	11.273 €	7.031 €	94.992 €
7	600	Ausstattung und Kunstwerke	- €		0,0%	niedrig	- €	- €	- €
8	700	Baunebenkosten	3.463.365 €		20,0%	mittel	887.696 €	553.676 €	4.017.040 €
9	Gesamtkosten KG 100 - 700		17.316.824 €	einzuplanendes Risikobudget:					21.837.140 €
10	Gesamtkosten einschließlich einzuplanendes Risikobudget gerundet:								21.837.000 €

Aufgestellt: zarinfar GmbH / TZ+JL+SP

Stand: 08.06.15

#### Risikobewertung



Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind maßgebende Angaben unvollständig bzw. liegen nicht vor und finden in der vorliegenden Ausarbeitung keine Berücksichtigung:  
u.a. abgeschlossene Planung; Vollständige Pläne der Bestandsgebäude insbes. RGM und KSM; Angaben zur Grenzbebauung; Gutachten sowie gutachterliche Stellungnahmen (Baugrund, etc.) ; Abgeschlossene Bedarfsabstimmung mit den Nutzern

Anlage 04.4: Kostenzusammenstellung inklusive Risikobetrachtung- Neubau KSM

**Neubau KSM**

**Kostenprognose - Risikobetrachtung nach DIN 276-1:2008-12**

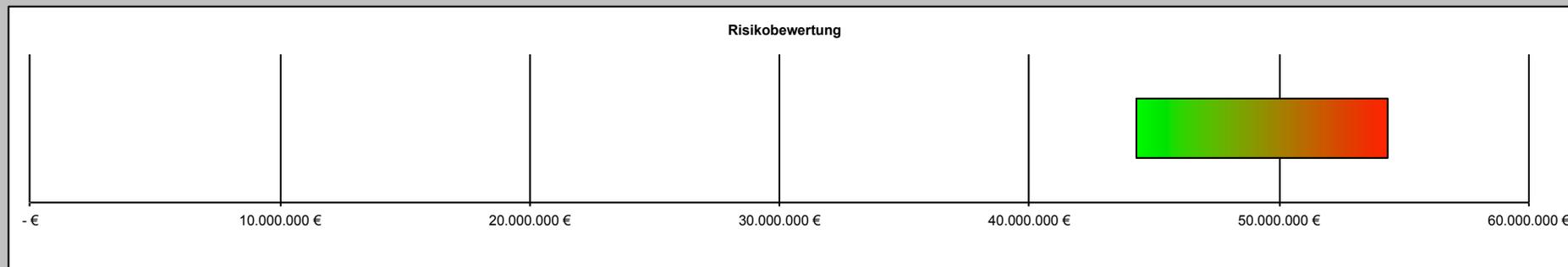
Projekt: Historische Mitte Köln  
2015\_06 Neubau KSM

Lfd. Nr.	KG	Bezeichnung der Kostengruppe	Kosten aus KP	Risikobeschreibung	Standard-risiko [%]	Risiko-abweichung	Risikokosten VaR <sub>(x)</sub>	Risiko-budget	Kosten inkl. Risikobudget
1	100	Grundstück	- €		0,0%	keine	- €	- €	- €
2	200	Herrichten und Erschließen	36.284 €		20,0%	mittel	9.300 €	5.826 €	42.110 €
3	300	Bauwerk - Baukonstruktionen	20.657.058 €		25,0%	hoch	8.494.459 €	5.321.753 €	25.978.811 €
4	400	Bauwerk - Technische Anlagen	8.318.166 €		35,0%	hoch	4.788.758 €	3.000.142 €	11.318.308 €
5	300+400	Summe Bauwerkskosten	28.975.224 €						37.297.120 €
6	500	Außenanlagen	109.951 €		10,0%	mittel	14.091 €	8.828 €	118.779 €
7	600	Ausstattung und Kunstwerke	5.525.000 €		5,0%	niedrig	286.315 €	179.375 €	5.704.375 €
8	700	Baunebenkosten	9.636.615 €		20,0%	mittel	2.469.964 €	1.547.425 €	11.184.040 €
9	Gesamtkosten KG 100 - 700		44.283.073 €	einzuplanendes Risikobudget:					54.346.424 €
10	Gesamtkosten einschließlich einzuplanendes Risikobudget gerundet:								54.346.000 €

Aufgestellt: zarinfar GmbH / TZ+JL+SP

Stand: 08.06.15

**Risikobewertung**



Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind maßgebende Angaben unvollständig bzw. liegen nicht vor und finden in der vorliegenden Ausarbeitung keine Berücksichtigung:  
u.a. abgeschlossene Planung; Vollständige Pläne der Bestandsgebäude insbes. RGM und KSM; Angaben zur Grenzbebauung; Gutachten sowie gutachterliche Stellungnahmen (Baugrund, etc.); Abgeschlossene Bedarfsabstimmung mit den Nutzern

Anlage 04.5: Kostenzusammenstellung inklusive Risikobetrachtung- Neubau Kurie

### Neubau Kurie

#### Kostenprognose - Risikobetrachtung nach DIN 276-1:2008-12

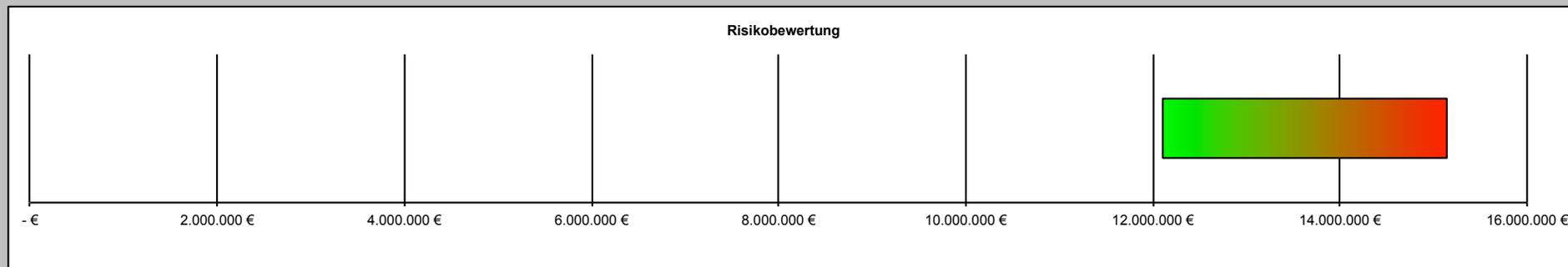
Projekt: Historische Mitte Köln  
2015\_10 Neubau Kurie

Lfd. Nr.	KG	Bezeichnung der Kostengruppe	Kosten aus KP	Risikobeschreibung	Standard-risiko [%]	Risiko-abweichung	Risikokosten VaR <sub>(x)</sub>	Risiko-budget	Kosten inkl. Risikobudget
1	100	Grundstück	- €		0,0%	keine	- €	- €	- €
2	200	Herrichten und Erschließen	720.081 €		20,0%	mittel	184.564 €	112.373 €	832.454 €
3	300	Bauwerk - Baukonstruktionen	5.649.980 €		25,0%	hoch	2.323.347 €	1.414.588 €	7.064.568 €
4	400	Bauwerk - Technische Anlagen	3.202.568 €		35,0%	hoch	1.843.714 €	1.122.559 €	4.325.127 €
5	300+400	Summe Bauwerkskosten	8.852.548 €						11.389.695 €
6	500	Außenanlagen	109.951 €		10,0%	mittel	14.091 €	8.579 €	118.530 €
7	600	Ausstattung und Kunstwerke	- €		0,0%	niedrig	- €	- €	- €
8	700	Baunebenkosten	2.420.645 €		20,0%	mittel	620.436 €	377.757 €	2.798.402 €
9	Gesamtkosten KG 100 - 700		12.103.224 €	einzuplanendes Risikobudget:					15.139.081 €
10	Gesamtkosten einschließlich einzuplanendes Risikobudget gerundet:								15.139.000 €

Aufgestellt: zarinfar GmbH / TZ+JL+SP

Stand: 08.06.15

#### Risikobewertung



Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind maßgebende Angaben unvollständig bzw. liegen nicht vor und finden in der vorliegenden Ausarbeitung keine Berücksichtigung:  
u.a. abgeschlossene Planung; Vollständige Pläne der Bestandsgebäude insbes. RGM und KSM; Angaben zur Grenzbebauung; Gutachten sowie gutachterliche Stellungnahmen (Baugrund, etc.); Abgeschlossene Bedarfsabstimmung mit den Nutzern

Anlage 04.6: Kostenzusammenstellung inklusive Risikobetrachtung- Gemeinsam genutzte Flächen

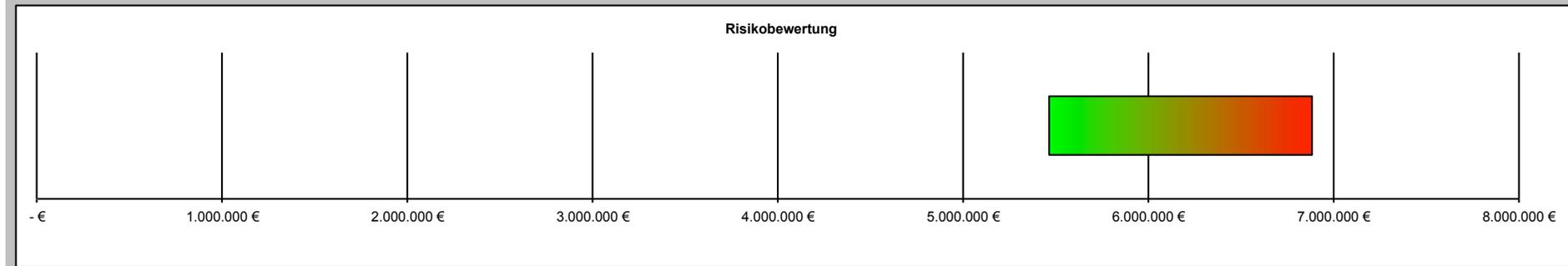
**Gemeinsam genutzte Flächen**

**Kostenprognose - Risikobetrachtung nach DIN 276-1:2008-12**  
 Projekt: Historische Mitte Köln  
 2014\_25 Gemeinsam genutzte Flächen

Lfd. Nr.	KG	Bezeichnung der Kostengruppe	Kosten aus KP	Risikobeschreibung	Standard-risiko [%]	Risiko-abweichung	Risikokosten VaR <sub>(x)</sub>	Risiko-budget	Kosten inkl. Risikobudget
1	100	Grundstück	- €		0,0%	keine	- €	- €	- €
2	200	Herrichten und Erschließen	31.789 €		20,0%	mittel	8.148 €	5.214 €	37.003 €
3	300	Bauwerk - Baukonstruktionen	2.915.233 €		25,0%	hoch	1.198.783 €	767.091 €	3.682.324 €
4	400	Bauwerk - Technische Anlagen	1.225.100 €		35,0%	hoch	705.289 €	451.308 €	1.676.408 €
5	300+400 - Summe Bauwerkskosten		4.140.333 €						5.358.732 €
6	500	Außenanlagen	197.912 €		10,0%	mittel	25.363 €	16.230 €	214.142 €
7	600	Ausstattung und Kunstwerke	- €		0,0%	niedrig	- €	- €	- €
8	700	Baunebenkosten	1.092.509 €		20,0%	mittel	280.021 €	179.183 €	1.271.692 €
9	Gesamtkosten KG 100 - 700		5.462.543 €	einzuplanendes Risikobudget:					6.881.569 €
10	Gesamtkosten einschließlich einzuplanendes Risikobudget gerundet:								6.882.000 €

Aufgestellt: zarinfar GmbH / TZ+JL+SP Stand: 08.06.15

**Risikobewertung**



Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sind maßgebende Angaben unvollständig bzw. liegen nicht vor und finden in der vorliegenden Ausarbeitung keine Berücksichtigung:  
 u.a. abgeschlossene Planung; Vollständige Pläne der Bestandsgebäude insbes. RGM und KSM; Angaben zur Grenzbebauung; Gutachten sowie gutachterliche Stellungnahmen (Baugrund, etc.); Abgeschlossene Bedarfsabstimmung mit den Nutzern