

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Planungsbeschluss zur Sanierung des Römisch-Germanischen Museums

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Ausschuss Kunst und Kultur	27.06.2017
Finanzausschuss	10.07.2017
Rat	11.07.2017

Beschluss:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung im Rahmen des § 82 GO NW mit der Planungsaufnahme zur Sanierung des Römisch-Germanischen Museums mit einem Kostenvolumen von rund 4.500.000 € (Planungskosten) und einem Gesamtfinanzrahmen von mindestens 34,5 Mio. € (Baukosten).

Die in der Vorlage 1301/2015 zur Historischen Mitte genannten Risikokosten von maximal 7.200.000 € (Kosten ohne Risiko 34,5 Mio. €, Kosten mit Risiko 41,7 Mio. €) zur Bestimmung des Kostenrahmens für die Ausführung sind durch die Planung nachzuweisen und in einem weiteren Beschluss zu genehmigen (Baubeschluss).

2. Gleichzeitig beschließt der Rat die Mittelfreigabe von investiven Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 4.500.000 € bei der Finanzstelle 4512-0403-0-1000 – Sanierung RGM, im Teilfinanzplan 0403 – Römisch-Germanisches Museum, Teilplanzeile 8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen.

Beschlussalternative

Der Rat lehnt die Planungsaufnahme zur Sanierung des Römisch-Germanischen-Museums mit einem Kostenvolumen von rund 4.500.000 € ab.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

<input type="checkbox"/>	Nein				
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja, investiv	Investitionsauszahlungen		4.500.000 €	
		Zuwendungen/Zuschüsse	<input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	_____	__%
<input type="checkbox"/>	Ja, ergebniswirksam	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 Römisch-Germanische Museum (RGM) als eines der herausragenden Museen Kölns, wurde 1974 erstmalig der Öffentlichkeit übergeben. Durch seine besondere Lage am Dom und Hauptbahnhof ist es ein Schaufenster der Kölner Stadtgeschichte in Antike und Frühmittelalter. Mit bisher mehr als 20 Millionen Besuchern aus dem In- und Ausland gehört es zu den am stärksten frequentierten archäologischen Museen in Deutschland.

Das Museum ist Sitz der Archäologischen Bodendenkmalpflege Köln, die gemäß Denkmalschutzgesetz NRW die hoheitlichen Belange vertritt.

Darüber hinaus hat das RGM architektonisch Museumsgeschichte geschrieben. Das bahnbrechende museale Konzept steht bis heute zahlreichen Museen im In- und Ausland Pate. Das Museumsgebäude mit seiner Innengestaltung und das Verwaltungsgebäude sind seit dem Jahr 2016 in die Liste der Baudenkmäler im Stadtgebiet Köln eingetragen. Gemäß des Denkmalschutzgesetzes NRW ist der Besitzer zum angemessenen Unterhalt des Denkmals verpflichtet.

Die gesamten technischen Anlagen des Museums und des zugehörigen Verwaltungsgebäudes wurden jedoch bis heute nicht erneuert bzw. den gesetzlichen Normen und Anforderungen an einen modernen Museumsbetrieb nicht angepasst.

Spätestens Ende des Jahres muss aufgrund der Ergebnisse der im Jahr 2015 erfolgten Brandschau des RGM sowie der wiederkehrenden Prüfung eines Sonderbaus das Museumsgebäude den öffentlichen Betrieb einstellen.

Somit ist aufgrund des Alters und des Zustandes der technischen Anlagen und der baulichen Hülle die im Juli 2011 vom Rat der Stadt Köln beschlossene Generalsanierung des Museumsgebäudes unabdingbar. Sollte die Historische Mitte nicht realisiert werden, gilt dies auch für das Verwaltungsgebäude.

Zur Sanierung des RGM gibt es zwei in Umfang und Kostenschätzung divergierende Ratsbeschlüsse.

Dabei handelt es sich zum einen um das Sanierungskonzept des Büros Müssigmann & Co vom 30.03.2011 (Vorlagennummer 1506/2011) mit geschätzten Brutto-Kosten in Höhe von 18,3 Mio. €. Und zum anderen, um den Ratsbeschluss mit der Vorlagennummer 1301/2015 zur Historischen Mitte einschließlich der Sanierung des RGM des Büro Zarinfar mit Brutto-Kosten in einer Spanne von 34,5 und 41,7 Mio. € für die Sanierung des Museumsgebäudes.

2. Erläuterung der Kostenunterschiede

Die Kostendifferenz zwischen 18,3 Mio. € und maximal 41,7 Mio. € erklärt sich wie folgt: Das Sanierungskonzept des Büros Müssigmann & Co. vom 30.03.2011 stellt im direkten Vergleich beider Konzepte keine weitreichende Sanierungskonzeption dar. Das Büro betrachtet das Museumsgebäude mit dem Schwerpunkt der Wiederherstellung eines Mindest-Ist-Zustandes unter Durchführung von Sanierungen der Gebäudetechnik, des Innenraumes, der Fassade sowie des Daches. Zusätzlich wurde von einer Sanierung des Verwaltungsgebäudes ausgegangen. Die hier genannten Ausführungen orientieren sich nur an den zum damaligen Zeitpunkt bekannten bautechnischen Notwendigkeiten.

Die zwingend erforderliche Schließung des Durchganges im Erdgeschoss mit einer zusätzlichen Fläche von 600 m² konnte in der Kalkulation nicht berücksichtigt werden. Außerdem wurden die Planungskosten für das Herrichten (Kostengruppe 200), für die Außenanlagen (Kostengruppe 500) sowie für die Einrichtung bzw. Szenografie (Kostengruppe 600) nicht verifiziert. Es wurden lediglich die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) dargestellt.

Ein Sanierungskonzept mit dem Ziel der Wiederherstellung eines technischen Mindest-Ist-Zustandes ist jedoch nicht hinreichend. Die Gebäudetechnik muss nicht nur übergreifend auf den aktuellen Stand der Technik ertüchtigt werden, sondern sie muss durch den Einsatz moderner Techniken (z.B. LED Technik) Energieeinsparungen erzielen. Die Gebäudetechnik muss die spezifischen Nutzeranforderungen berücksichtigen sowie gezielte Funktionsweisen für die Zukunft ermöglichen. Die Kostenkennwerte des oben genannten Sanierungskonzeptes sind daher bei Weitem nicht ausreichend, um den Aufwand der Planungs- und Baukosten einer vollumfänglichen sowie nutzerspezifischen Sanierung der Museumsflächen des RGM zu decken.

Die Kosten aus der Vorlage 1301/2015, die vom Büro Zarinfar berechnet wurden, gehen daher von einer ganzheitlichen Generalsanierung mit einer energetischen Betrachtung und mit einer denkmalgerechten Entkernung des Museumsgebäudes aus. Zusätzlich sieht das Sanierungskonzept des Büros Zarinfar einen Abriss des Verwaltungsgebäudes und eine Integration der Verwaltungsanteile im Rahmen eines Neubaus der Historischen Mitte vor. Die Berechnung des Büros Zarinfar beinhaltet außerdem den Anschluss des Museumsgebäudes des RGM an den Neubau der Historischen Mitte.

Die neue Vorlage beinhaltet, in enger Zusammenarbeit mit den Nutzern des Museums, ein entwickeltes Konzept zur Nutzungssteigerung unter Berücksichtigung von Anforderungen an ein zukunftsweisendes Museum.

Zusätzlich wurden die Kosten für die Kostengruppe 200 (Herrichten), die Kosten für die Kostengruppe 500 (Außenanlagen), die Kosten für die Kostengruppen 600 (Szenografie) sowie die Schließung des Durchganges, der eine stellenweise Neuorientierung der Raumordnungen in den Erdgeschossflächen erzielt, berücksichtigt.

Somit erreicht diese Vorlage eine deutlich größere Planungstiefe und höhere Kostentransparenz. Das Büro Zarinfar hat in seiner Kostenprognose aufgrund des extrem schwierigen baulichen Umfeldes in der Nähe des Doms und der komplizierten Verkehrssituation zusätzliche Risikokosten benannt. Die Wahrscheinlichkeit des Eintritts der Risiken sollte durch die Entwurfsplanung verifiziert werden.

3. Abhängigkeit zur Realisierung des Projektes „Historische Mitte Köln“

Die Generalsanierung des RGM muss unabhängig von der Entscheidung zur Realisierung der Historischen Mitte umgesetzt werden.

Das Projekt „Historische Mitte Köln“ sieht neben dem Neubau des KSM und der Sanierung des RGM den Abriss des Verwaltungsgebäudes auf der Grundlage denkmalrechtlicher Abwägungen vor, das in den Neubau der Historischen Mitte integriert werden soll.

Im Rahmen der Sanierung des RGM soll der Durchgang des Museumsgebäudes geschlossen werden, um die für einen modernen Museumsbetrieb zwingend erforderlichen Servicebereiche (Foyer, barrierefreie Toiletten, Schülergarderoben, Museumsgastronomie, Museumsshop) sowie zusätzliche Ausstellungsflächen zu schaffen. Zugleich bietet sich die Möglichkeit die Attraktivität der Eingangssituation zum Roncalliplatz zu steigern. Geplant ist auch, in diesem Bereich die Studiensammlung des RGM publikumswirksam (halböffentlich) unterzubringen.

Durch die erweiterten Flächen im Erd- und im Sockelgeschoss erhält das Museumsgebäude statt ursprünglich 7900 m² Bruttogeschossfläche ca. 9700 m² Bruttogeschossfläche. Durch den Flächenzuwachs von 23 % werden trotz Energieeinsparungen durch moderne Lüftungs- und Klimaanlage sowie LED-Technik für die Beleuchtung die späteren laufenden Betriebskosten steigen, da zusätzliche Kosten für Belüftung und Beheizung, höherer Bewachungs- und Personalkosten sowie Reinigungskosten der Mehrflächen anfallen.

Wenn das Projekt „Historischen Mitte“ nicht realisiert wird, wird lediglich der Durchgang im Erdgeschoss des Museumsgebäudes geschlossen und dadurch eine Flächenerweiterung von ca. 600 m² erzeugt. Zusätzlich werden im Untergeschoss durch Umbauarbeiten die Ausstellungsflächen in die angrenzenden Magazinräume um ca. 250 m² erweitert.

Dadurch steigt die Bruttogeschossfläche des Museumsgebäudes von 7900 m² auf 8750 m² und die Flächen werden um 10 % erweitert. Dies hat ebenfalls eine geringfügige Steigung der laufenden Betriebskosten zur Folge.

Wenn die Errichtung des Neubaus der Historischen Mitte nicht erfolgt, muss das ebenfalls denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude saniert werden, wodurch zusätzliche Kosten entstehen, die nicht in der Kostenprognose von 34,5 Mio. Euro (ohne Risikokosten) und 41,7 Mio. (mit Risikokosten) enthalten sind.

Wenn der Neubau der Historischen Mitte nach der Sanierung des Museumsgebäudes des RGM realisiert wird, müssten die Eingriffe in die Sockel- und Tiefgeschosse nachträglich vorgenommen werden, das wiederum höhere Kosten sowie einen erheblichen logistischen Aufwand erzeugen und den Museumsbetrieb des RGM erheblich stören würde.

Ebenfalls müsste man die Betriebserlaubnis des Verwaltungsgebäudes durch kostenintensive Instandhaltungsmaßnahmen sicherstellen. Wenn dies nicht möglich erscheint, müsste ein Ausweichquartier für die Mitarbeiter des RGM mit entsprechenden Räumen für die Büros, Werkstätten und Studiensammlungen gefunden werden.

4. Sanierung des Verwaltungsgebäudes des RGM

Die Kosten des Sanierungskonzeptes von 2011 des Büros Müssigmann & Co in Höhe von 18,3 Mio. € teilen sich in die Kosten für die Sanierung des Museumsgebäudes des RGM in Höhe von brutto 13,1 Mio. € und in die Kosten für die Sanierung des Verwaltungsgebäudes des RGM in Höhe von brutto 5,2 Mio. € auf.

Für das Verwaltungsgebäude mit einer Bruttogeschossfläche von 3000 m² wurde ebenfalls nur eine Mindestsanierung des Ist-Standes angestrebt. Nutzerspezifische Anforderungen wurden nicht berücksichtigt. Es sollte lediglich eine Innensanierung mit einer Schadstoffsanierung der Abhängedecken und einer Erneuerung der Gebäudetechnik, der Fassaden sowie der Dächer erfolgen. Außerdem beinhaltet die Kostenschätzung des Büros Müssigmann & Co nur die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen).

Für eine Sanierung des Verwaltungsgebäudes ist im Vergleich zur Kostenschätzung des Büros Müsiggmann & Co von 2011 aus heutiger Sicht mit wesentlich höheren Kosten zu rechnen.

Um aktuelle Sanierungskosten des Verwaltungsgebäudes zu nennen, müsste eine Bestandsaufnahme des aktuellen Zustands des Gebäudes erfolgen, sowie der heutige Nutzerbedarf berücksichtigt werden.

Eine aktuelle Kostenprognose würde neben den Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktionen) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen), die Kostengruppen 200 (Herrichten), 500 (Außenanlagen) und 600 (Ausstattung) beinhalten. Außerdem müssten Kosten für Risiken und Unvorhergesehenes, beispielsweise wegen der schwierigen Verkehrssituation und dem baulichen Umfeld in der Nähe des Doms, Baupreissteigerungen, berücksichtigt werden.

Die Verwaltung müsste die Kostenschätzung in einer Beschlussvorlage für einen Planungsbeschluss dem Rat vorlegen.

5. Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung der Nachhaltigkeit

Die vorgesehene Sanierung des Museumsgebäudes betrifft die gesamte Hülle (Dach, Fassade, Fenster, Bodenplatten, Deckenscheiben) unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Dadurch gibt es hinsichtlich der Materialien der Außenhülle und des Innenraums Vorgaben seitens des Amtes für Denkmalschutz und Denkmalpflege. Auch dürfen die Außenmaße des Gebäudes nicht verändert werden. Dies hat zur Folge, dass die Dämmung der Außenwand nur unter hohen Kosten bedingt realisierbar wäre und daher nicht vorgesehen ist.

Die Sanierung des Museumsgebäudes sollte den Einsatz von regenerativen und rationellen Energieerzeugungssystemen beinhalten. So soll, wie oben genannt, eine Erneuerung der Lüftungsanlage unter Berücksichtigung der Wärmerückgewinnung erfolgen.

Für die Beleuchtung des gesamten Gebäudes sind LED-Beleuchtungsanlagen vorgesehen.

Die Brandmeldeanlagen und das Alarmierungskonzept sowie die Lüftungs- und Klimaanlage werden gemäß dem aktuellen Stand der Technik erneuert, sodass der Brandschutz wieder gewährleistet ist.

Für die Böden sind hochwertige, aufgearbeitete Zementböden oder ähnliche Ausführungen vorgesehen, da sie eine Belastung von 1000 kg/m² im täglichen Museumsbetrieb standhalten müssen.

Außerdem müssen für eine optimale, schnelle Pflege und zum Schutz der Ausstellungsstücke die Böden staubbindend und leicht zu reinigen sein. Zusätzlich stellen Klimavitrinen mit hohen Ansprüchen an den Einbruchschutz den Schutz der empfindlichen Funde und anderen konservatorisch besonders anspruchsvoller Objekte sicher. Das Ausstellungskonzept mit modernen Audiosystemen und multimedialen Präsentationen sowie einer barrierefreien Ausführung der Ausstellungsflächen trägt zur Schaffung eines zeitgemäßen Museums bei.

Durch die umfangreichen Sanierungsmaßnahmen wird ein nachhaltiges, ökonomisches Gebäude geschaffen, das den Anforderungen an ein zeitgemäßes Museum entspricht.

6. Terminrahmen

Zum jetzigen Zeitpunkt sieht die Dauer der wichtigsten Projektphasen der Sanierung des Museumsgebäudes des RGM ab Klärung der Finanzierung wie folgt aus:

1. Von der Durchführung der VgV-Verfahren für folgende Planungsleistungen: Objektplanung für Gebäude und Innenräume, Technische Ausrüstung, Tragwerksplanung, Außenanlagen, Projektleitung sowie Projektsteuerung bis hin zu den Vertragsabschlüssen: ca. 12 Monate.
2. Von der Grundlagenermittlung bis hin zur Fertigstellung der Entwurfsplanung: ca. 12 Monate.
3. Von der Vorbereitung der Beschlussvorlage bis hin zur Erzielung des Baubeschlusses: ca. 4 Monate.

4. Erstellung der Genehmigungsplanung: ca. 3 Monate.
5. Einreichung der Bauantragsunterlagen bis hin zur Erteilung der Baugenehmigung durch das Bauaufsichtsamt: ca. 6 Monate.
6. Beginn der Ausführungsplanung bis hin zu den ersten Vergaben: ca. 9 Monate.
7. Vom Baubeginn bis zur Abnahme des sanierten Gebäudes: ca. 24 Monate.
8. Vom Einräumen der Exponate bis zur Eröffnung des Museums: ca. 6 Monate.

Bei der Erstellung des Terminrahmens wurde allein die Sanierung des Museumsgebäudes des RGM ohne die Errichtung des Neubaus der Historischen Mitte betrachtet. Unvorhergesehenes und Unwägbarkeiten durch Bauen im Bestand wurden hierbei nicht berücksichtigt, da die Bauteile noch nicht freigelegt wurden.

7. Vermögensabgänge durch Verschrottung und Entkernung des Museumsgebäudes sowie Erträge aus Auflösung der Sonderposten

Im Rahmen der Entkernung und Verschrottung der zu sanierenden Bestandteile des Museums fallen Vermögensabgänge in Höhe von 1.973.854,98 € an, die einmalig aus der allgemeinen Rücklage entnommen werden.

Entgegen stehen einmalige Erträge aus der Auflösung der Sonderposten in Höhe von 1.061.168,46 €, die sich in der Ergebnisrechnung niederschlagen.

8. Finanzierung:

Mittel für die Freigabe von investiven Auszahlungsermächtigungen in Höhe von 4.500.000 € stehen bei der Finanzstelle 4512-0403-0-1000 – Sanierung RGM, im Teilfinanzplan 0403 – Römisch-Germanisches Museum, Teilplanzeile 8 - Auszahlungen für Baumaßnahmen zur Verfügung.

Nach Abschluss der Vorplanung legt die Verwaltung eine weitere Beschlussvorlage zum Baubeschluss zur Sanierung des Römisch-Germanischen Museums vor, die Aussagen zu den Kosten (Kostenberechnung) und dem Mittelabfluss des Bauprojektes treffen wird.

9. Begründung der Dringlichkeit

Eine Direktvorlage ist notwendig, um schnellstmöglich mit der Planungsaufnahme der Sanierung des Museumsgebäudes des RGM zu beginnen. Nachdem der dringende Sanierungsbedarf bereits im Jahr 2009 festgestellt und mit dem Beschluss aus Juli 2011 vom Rat anerkannt wurde, muss das Museum nun nach einer letztmaligen einjährigen Verlängerung durch das Bauaufsichtsamt (63), den betriebsärztlichen Dienst (I-2-2), den arbeitssicherheitstechnischen Dienst (I-2-3) und das Gesundheitsamt (53) Ende des Jahres 2017 den öffentlichen Betrieb einstellen. Die erheblichen Mängel wurden aufgrund der erfolgten Brandschau im RGM sowie der wiederkehrenden Prüfung im Jahr 2015 erneut bestätigt. Somit ist eine Sanierung des Museumsgebäudes unabdingbar. Weitere Verzögerungen des Baubeginns, die zu einer Kostensteigerung führen werden, müssen durch einen zeitnahen Planungsbeschluss verhindert werden.